

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich im vereinfachten Verfahren

-Satzungsbeschluss, November 2004-

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 29.04.2003 den Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ als Satzung beschlossen. Der vorstehende Bebauungsplan ist zwischenzeitlich durch Veröffentlichung rechtskräftig geworden.

Es wird ausgeführt, dass der ehemalige Industriestandort „Gempt“ im Rahmen seiner Überplanung und Neubebauung als zentrale, innerstädtische Brachfläche für die zukünftige Entwicklung der Lengericher Innenstadt städtebaulich einen hohen Stellenwert besitzt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 ist festgelegt worden, dass die innerstädtische Struktur durch die Bebauung des „Gempt-Geländes“ gefestigt und ergänzt werden soll, um den Status des Mittelzentrums auszubauen. Da dieser Bereich durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes als Einheit gestaltet werden soll, sind im Rahmen der Bebauungsplanerstellung neben den nutzungsrechtlichen Festsetzungen weiterreichende gestalterische Festsetzungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift getroffen worden. Diese Bauvorschrift unterteilt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ hinsichtlich der Gestaltungsregelungen in zwei Bereiche:

- Teilbereich A (*der Bereich außerhalb des Teilbereiches B, d.h. bereits bebaute Bereiche bzw. Bereiche für mögliche zusätzliche Wohnbebauung*)
- Teilbereich B (*der zu bebauende Bereich mit geschäftlicher Nutzung entlang der Nord-Süd-Achse in Richtung „Gempt-Halle“*)

Durch die vorliegende Änderung sollen die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ für ein gewerblich zu nutzendes Grundstück an der „Nord-Süd-Achse“ im Hinblick auf die Außengestaltung geändert werden.

Für den Änderungsbereich sind seitens eines Investors zwischenzeitlich Gespräche hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten mit der Stadt geführt worden.

Hierzu ist festzuhalten, dass der Bauherr beabsichtigt, das betreffende Grundstück mit einem gewerblich genutzten Gebäude zu bebauen. Als Nutzung ist vorgesehen, hier zukünftig eine Massagepraxis sowie zwei kleinere Praxen im 2. OG unterzubringen. Die benötigten Stellplätze sollen auf der nördlich angrenzenden ausgewiesenen privaten Stellplatzfläche untergebracht werden.

Im Rahmen der Abgleichung des vorgelegten Entwurfes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass seitens des Bauherrn u. a. die geforderten Vordächer entlang der Nord-Süd-Achse nicht eingeplant worden sind. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschossbereich entlang der vorgenannten Straßenachse keine durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geforderten Schaufensteranlagen.

Inhaltlich sollen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ die Festsetzungen unter Pkt. 2 („Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW“) innerhalb der „Örtlichen Bauvorschrift“ unter Pkt. 2 „Teilbereich B“ teilweise aufgehoben werden.

Konkret werden hier die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Erdgeschossbereiches für einen Teilbereich des ausgewiesenen MK2-Bereiches dahingehend aufgehoben, dass zuvor vorgesehene Schaufensteranlagen und Vordächer hier nicht mehr zwingend vorgeschrieben werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben sichergestellt ist, dass von der beabsichtigte Nutzung eine für diesem Bereich positive Außenwirkung in Hinblick auf Belebung ausgehen wird (siehe hierzu auch Vorlage 2004-029 – Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“). Insofern ist

die dauerhafte Akzeptanz dieses Bereiches seitens der Bürger / Kunden durch die Ansiedlung dieser publikumsintensiven Nutzung gewährleistet. Demzufolge ist es aus Sicht der Verwaltung für den Geltungsbereich dieser Änderung ausreichend, entsprechend der vorstehenden Sachdarstellung die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift dahingehend zu ändern, dass Vordächer für diesen Grundstücksbereich entgegen der bestehenden Festsetzung zukünftig nicht mehr zwingend vorgeschrieben werden, da die im Vordergrund stehende Forderung einer gewerblichen, publikumsintensiven Nutzung erfüllt ist. Im übrigen Bebauungsplanbereich soll die bislang geltende Festsetzung zur zwingenden Errichtung von Vordächern entlang der Nord-Süd-Achse weiterhin Bestand haben.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden ist.

Von dieser 1. Änderung im vereinfachten Verfahren ist eine Teilfläche von ca. 1000 m² des Flurstücks 924 aus der Flur 100, Gemarkung Lengerich betroffen.

Lengerich, den

Der Bürgermeister

