



Erfordernis und Ziel der Planungsänderung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich wurde am 29.04.2003 vom Rat der Stadt Lengerich als Satzung beschlossen. Hinsichtlich der Inhalte ist dieser Bebauungsplan zwischenzeitlich in drei Bereichen Änderungen unterzogen worden.

Im Rahmen der Vorbereitung des Endausbaues von Teilen der „Königsberger Straße“ hat sich gezeigt, dass die tatsächlich vorhandenen Straßenflächen von den im Bebauungsplan festgesetzten abweichen. Darüber hinaus hat sich im Verlauf von Abstimmungsgesprächen mit den Anliegern ergeben, dass als Straßenflächen (hier „verkehrsberuhigter Bereich“) festgesetzte Teilbereiche der „Königsberger Straße“ zukünftig nicht mehr erforderlich sind und einer bereits vorhandenen Radwegführung zugeführt werden können.

Um die Inhalte des Bebauungsplanes der zukünftigen und zurzeit bereits vorhandenen Situation anzupassen, ergibt sich die Erforderlichkeit einer Änderung.

Da durch die Planung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Abgrenzung des Gebietes

Das Änderungsgebiet in einer Größe von ca. 635 m² umfasst folgende Flurstücke der Flur 100 in der Gemarkung Lengerich:

947, 950tlw.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks „Am Bürgerpark1“ über die östliche und südliche Grenze des Grundstücks „Königsberger Straße 3“ und der südlichen Grenze des Grundstücks „Münsterstraße 29“.

Im Osten durch die westliche Grenze der Straße „Am Bürgerpark“ von der südlichen Grenze des Grundstücks „Am Bürgerpark1 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 812.

Im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks „Münsterstraße 43“ von der Höhe Einmündung der Straße „Am Bürgerpark“ und deren Verlängerung bis zur „Münsterstraße“.

Im Westen durch die östliche Grenze der „Münsterstraße“.

Inhalt der Änderungsplanung

Im Rahmen der Straßenplanung zum verkehrsberuhigten Ausbau der „Königsberger Straße“, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ liegt, hat sich gezeigt, dass die tatsächlich erforderlichen und bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (hier Erschließung Grundstück „Königsberger Straße 3“) von den im Bebauungsplan dargestellten Flächen in Teilbereichen abweichen bzw. dass erforderliche Straßenflächen im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind. Dies betrifft

die Flächen für die Zufahrt zum Grundstück „Königsberger Straße 3“ aus dem Straßenbereich „Am Bürgerpark“. Im Rahmen der Änderung werden die vorgenannten Straßenflächen in Weiterführung der hier bereits festgesetzten Straßen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Zusätzlich hat sich durch Gespräche mit den Anliegern ergeben, dass bislang eingeplante Erschließungsansätze nicht mehr erforderlich sind. Abweichend zu den bisherigen Festsetzungen soll nunmehr der vorhandene und bereits festgesetzte Rad- und Fußweg zwischen „Münsterstraße“ und der Straße „Auf der Laar“ in Richtung „Münsterstraße“ verlängert werden. Im Gegenzug werden bislang festgesetzte Straßenflächen („verkehrsberuhigter Bereich“) zurückgenommen. Für die Weiterführung des Radweges nicht erforderliche Flächen werden dem angrenzenden Grundstück „Münsterstraße 31“ bauleitplanerisch zugeschlagen und als „Mischgebietsflächen“ festgesetzt. Für diese ergibt sich aus ihrer Kleinteiligkeit und der Tatsache, dass die folgenden Bauflächen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB (also kein Bebauungsplangebiet) unterliegen, keine Notwendigkeit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Zwischen der Fläche des Rad- und Fußweges und der festzusetzenden Mischgebietsflächen wird eine „Verkehrsgrünfläche“ festgesetzt, auf der zur Trennung der vorgenannten Flächen eine Hecke gepflanzt werden soll. Art und Höhe der Hecke wird im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den Anliegern festgelegt.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ werden durch diese Änderung nicht berührt.

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Lengerich und ist bereits durchgängig baulich geprägt bzw. versiegelt. Unter dieser Sichtweise ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB im Rahmen der Änderung gewählt worden. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung ergibt sich hier, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben neu oder zusätzlich zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen. Darüber hinaus werden durch die Änderung keine zusätzlichen Baurechte / Versiegelungen geschaffen. Entsprechend erfolgt somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden (u.a. europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Gemäß den Regelungen des § 13 BauGB besteht daher kein Erfordernis einer Eingriffsbewertung bzw. Ausgleichsregelung.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Denkmäler. Benachbart befindet sich das Denkmal „Münsterstraße 43“. Dessen Grundstück grenzt im Norden direkt an das Änderungsgebiet an.

Da durch die Änderung im Wesentlichen „lediglich“ der Verlauf einer bereits geplanten Fuß- und Radwegverbindung verlängert wird, und im Gegenzug Straßenflächen

zurück genommen werden, sind aus Sicht der Stadt Lengerich denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Lengerich Altlasten nicht bekannt.

Nördlich direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine im Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche (Fa. Lagemann). Diese liegt im Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich. Hierzu aus der Begründung:

„Der Bereich des ehemaligen Öllagers der Fa. Lagemann, Flur 100, Flurstück 703, ist als Altstandort für Altlasten unter der Altlasten-Nr. 28/3813/47 erfasst. Bodensondierungen im Bereich der ehemaligen Heizöl- und Dieseltanks haben jedoch ergeben, dass keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind. Siehe hierzu auch die gutachterliche Stellungnahme ... vom 17.02.2003.“

Lengerich, den

(Prigge)
Bürgermeister