

Begründung zum Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes	3
3. Planverfahren	4
4. Änderungsplanung	4

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Averesch“ ist vom Rat der Stadt Lengerich am 3. Oktober 1978 als Satzung beschlossen worden. Die ausgewiesenen Bauflächen sind inzwischen vollständig bebaut.

Für diesen Bebauungsplan sind zwischenzeitlich für Teilbereiche mehrere Änderungen sowohl im vereinfachten Verfahren (1., 2., 3. und 4. vereinfachte Änderung) als auch im Vollverfahren (1. Änderung) durchgeführt worden. Im Rahmen der vereinfachten Änderungen sind die textlichen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung übernommen worden. Dem entgegen sind für die durchgeführte Änderung im Vollverfahren eigenständige textliche Festsetzungen getroffen worden.

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung treffen unter Punkt B2 und B3 Regelungen (gestalterische Festsetzungen) hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten (Dachgauben) und Drempeelhöhe. Außerdem wird unter Punkt B3 ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Giebelgesimsen festgesetzt. Im Gegensatz hierzu sind im Geltungsbereich der 1. Änderung (Änderung im Vollverfahren, siehe oben) Dachaufbauten generell zulässig. Zur Vereinheitlichung sollen die o.g. Festsetzungen der Ursprungsplanung gestrichen bzw. geändert werden. Auch unter dem Gesichtspunkt der Innenverdichtung ist ein angemessener Ausbau von Dachgeschossen ein sinnvoller Beitrag zur Verringerung zusätzlicher Versiegelung von Grund und Boden.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Averesch“ mit einer Größe von ca. 8,81 ha befindet sich im westlichen Innenstadtbereich Lengerichs und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 97:

725 tlw.

Flur 98:

49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 71, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 189, 233, 234, 235, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 525, 526, 532, 533, 555, 672 tlw., 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728 und 735.

Flur 99:

86, 357, 673 tlw., 679, 680, 681 tlw., 682, 742 tlw., 758 tlw., 830 tlw., 834, 842, 844, 845, 846, 848, 849, 850, 862, 863, 883, 884, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 959, 1011, 1012 tlw., 1013 tlw., 1030 tlw., 1031 tlw., 1036, 1037 und 1097 tlw.

Flur 107:

361 und 362.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch die nördliche Grenze der Straße „Diersmannsweg“, der östlichen Grenze der Straße „Aldruper Damm“, weiter entlang der nördlichen Grenze der „Freiligrathstraße“ und des Fußweges in Richtung „Avereschweg“, entlang der westlichen

Grenze dieses Fußweges sowie der östlichen und westlichen Grenzen des „Avereschweges“ bis zur Straße „Im Hook“ und weiter entlang der südlichen Grenze der Straße „Im Hook“.

- Im **Osten** durch die östliche Grenze des Grundstücks „Im Hook 15“, weiter entlang der östlichen Grenzen der bebauten Flurstücke 758, 679, 682 und 681 sowie der südlichen Grenzen der bebauten Flurstücke 681, 680, weiter über den „Avereschweg“ zur westlichen Grenze des Grundstücks „Avereschweg 27“, weiter entlang der westlichen Grenze des „Avereschweges“ bis zur südlichen Grenze des Grundstücks „Avereschweg 31“, weiter über die südlichen Grenzen der Grundstücke „Avereschweg 31“ und „Avereschweg 29“ sowie der Grundstücke „Avereschweg 9, 11, 13a, 13 b“ bis zur östlichen Grenze des Fußweges in Richtung „Freiligrathstraße“, weiter entlang dieser östlichen Grenze bis zum Grundstück „Freiligrathstraße 12“.
- Im **Süden** durch die die südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke „Freiligrathstraße 10 u. 12“, weiter entlang der südlichen Grenzen der „Freiligrathstraße“ und der Straße „Sternenweg“ bis zur westlichen Grenze der Straße „Blumenweg“.
- Im **Westen** durch die westliche Grenze der Straße „Blumenweg“ bis zur nördlichen Grenze der Straße „Diersmanns Weg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Für eine Durchführung eines Verfahrens gem. 13 BauGB gilt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Hierbei ist das Verhältnis der Veränderung zur Gesamtplanung zu betrachten.

Die entfallende gestalterische Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten ist im Hinblick auf die Gesamtplanung von untergeordneter Bedeutung und stellt das grundsätzliche planerische Konzept nicht in Frage. Entsprechend sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

4. Änderungsplanung

Entsprechend dem unter Kapitel 1 dargestellten Sachverhalt ist beabsichtigt, den fast generellen Ausschluss von Dachgauben entfallen zu lassen, um den Bauherren im Rahmen ihrer Gebäudenutzung mehr Möglichkeiten zu geben. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Wegfall dieser Beschränkung keine höhere Möglichkeit der Ausnutzbarkeit der Grundstücke gesetzt wird, da die festgesetzten Vorgaben zu Geschossflächenzahl und hiermit das Maß einer maximal zulässigen Ausnutzbarkeit durch die Berechnung der Geschossfläche nicht verändert wird. Ebenso bleiben die Regelungen bezüglich der Grenzabstände aus der Landesbauordnung unberührt.

Die neue textliche Festsetzung (B2) sieht vor, dass bei Wohnhäusern mit einer Dachneigung von mindestens 30° Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte unter Beachtung eines Abstandes von mindestens 1,50 m zu den Giebelgesimsen zulässig sind. Die bisherig festgesetzte Drenpelhöhe von 0,50 m wird beibehalten.

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister