

## BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" der Stadt Lengerich

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 25.05.1994 das Verfahren zur Teilaufhebung des seit dem 15.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" der Stadt Lengerich gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

Die Teilaufhebung bezieht sich auf Flächen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg".

Es handelt sich zum einen um das gewerblich genutzte Gelände "Hazemag" sowie um Wohnbaugrundstücke östlich des "Hauses Intrup".

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" vom 15.06.1983 ist das Gelände "Hazemag" als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO mit Zulässigkeitsbeschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt.

Nach Stilllegung der Maschinenfabrik im Jahre 1987 ist das Gelände "Hazemag" im Mai 1988 als "Altstandort" im Sinne des § 28 Abs. 3 und 4 Landesabfallgesetz - LAbfG - durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft - StAWA (heute Staatliches Umweltamt StUA)- unter Lengerich 08 Nr. 3813-32 registriert worden. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengerich wurde diese Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als "Altlastenverdachtsfläche" in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nach den Ausführungen des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr - I A 3 - 17.48.04 -, des Ministeriums für Bauen und Wohnen - II A 1/2 - 867.41 - und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - IV A 4 - 584.10 - vom 15.05.1992 - **Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren** - kann für den Fall, daß der Bodenbelastungsverdacht erst nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens aufgetreten ist, davon ausgegangen werden, daß für diesen Bereich eine Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes vorliegt, da z.Z. über die Auswirkungen der "Altlast" auf die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung keine Erkenntnisse vorliegen.

Aus diesen Gründen soll in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes über die Behandlung fehlerhafter Bebauungspläne (Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22.83 -, BauR 1987, 171), ein förmliches Verfahren eingeleitet werden, in dem über die zur Lösung der Bodenbelastungsproblematik erforderliche Überarbeitung des Bebauungsplanes zu entscheiden ist.

Darüber hinaus ist durch den Erlaß einer Veränderungssperre mit Beschluß des Rates vom 25.05.1994, rechtskräftig seit dem 21.07.1994, die (Neu-) Nutzung der belasteten Fläche ausgesetzt, bis die Frage der Nutzbarkeit grundsätzlich geklärt ist.

Ob ggf. eine erneute Aufstellung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes erforderlich wird - z.B. wenn wegen der Bodenbelastung und der damit ggf. verbundenen Gefahr für Leben, Gesundheit und Sicherheit, die dort nach der Aufhebung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB zulässige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden muß -, kann erst nach den konkreten Sanierungsuntersuchungen und der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, die durch den Abfallentsorgungs- und Altlastensanierungsverband (AAV) im Auftrag des Kreises Steinfurt erfolgen, entschieden werden.

Desweiteren ist der südlich bzw. westlich des "Intruper Weg" in einer Bautiefe bebaute Bereich, der als "private Grünfläche" festgesetzt ist, von der Aufhebung betroffen. Die innerhalb der ausgewiesenen "Grünflächen" vorhandenen Gebäude genießen lediglich Bestandsschutz. Diese Festsetzung schließt grundsätzlich die Errichtung weiterer bzw. die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen aus.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1973 eine Bebauungsgenehmigung für die einzige Baulücke in diesem Bereich erteilt, die jedoch ihre Gültigkeit verloren hat.

Im Dezember 1993 wurde erneut eine Bebauungsgenehmigung beantragt.

Aufgrund der z.Z. rechtskräftigen Festsetzung als "private Grünfläche" konnte die Bebauungsgenehmigung nicht erteilt werden, so daß ein Änderungsantrag gestellt wurde.

Aus vorgenannten Gründen soll für die beiden Bereiche der Bebauungsplan Nr. 115 "Intruper Weg" aufgehoben werden. Nach Abschluß des Aufhebungsverfahrens wären die betreffenden Grundstücke bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Sicherung der Grünbereiche im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke des "Intruper Weges" zum "Haus Intrup" hin, ist somit auch nach der Aufhebung gewährleistet.

Gegenstand der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" sind die bebauten und unbebauten Grundstücke, die wie folgt begrenzt werden (siehe Übersichtsplan):

Im Norden durch die südliche und östliche Grenze des Grundstückes "Intruper Weg 6 und 8" (Haus Intrup mit Gräfte), vom Industrieanschlußgleis bis zur Straße "Intruper Weg", weiter entlang an den nördlichen Grenzen der Grundstücke "Intruper Weg 10, 12 und 14" bis zur östlichen Grenze des Grundstückes "Intruper Weg 14".

Im Osten durch die westlichen Grenzen der Straße "Intruper Weg" und des Wasserlaufes Nr. 1800, von der nördlichen Grenze des Grundstückes "Intruper Weg 14" bis zur Straße "Hullmanns Damm".

Im Süden durch die nördliche Grenze der Straße "Hullmanns Damm", vom Wasserlauf Nr. 1800 bis zum Industrieanschlußgleis.

Im Westen durch die östliche Grenze des Industrieanschlußgleises, von der Straße "Hullmanns Damm" bis zur südlichen Grenze der Gräfte des Grundstückes "Haus Intrup" ("Intruper Weg 6 und 8").

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.8643 ha und umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flurbereinigung Lengerich-Ost

Flur 166 Flurstück: 15

Flur 104 Flurstücke: 102, 103, 104, 105, 106, 143, 534, 535, 536 und 716.

Lengerich, den 17.12.1994

Stadt Lengerich  
Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Entwurf des in Teilbereichen zur Aufhebung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 26.6.'95 bis 28.7.'95 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 10.10.'95 beschlossen wurde.

Lengerich, den 20.8.1996

Stadt Lengerich  
Der Stadtdirektor