Erläuterungsbericht

zum Entwurf der **3. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich I, Bebauungsplan Nr. 122-** der Stadt Lengerich im **Parallelverfahren** zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“** der
Stadt Lengerich

1. Änderungsbeschluß, -anlaß sowie Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 beschlossen, zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlagerung der Kleingartenanlage aus dem Bereich „Widum“ auf das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei am „Vortlager Damm“ einen Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“ für den betreffenden Bereich aufzustellen.

Da aufgrund der rechtswirksamen Darstellung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ eine Entwicklung aus diesem nicht abzuleiten ist, ist gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden.

Inhalt dieser 3. Änderung -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- ist die Darstellung von „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Flächennutzungsplan.

2. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Entwurf für die Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster, hier:TA Münsterland, stellt wie auch der Gebietsentwicklungsplan, TA Zentrales Münsterland, für den betreffenden Bereich „Agrarbereich“ sowie überlagernd „Erholungsbereich“ dar.

Weitere für die Flächennutzungsplanänderung bedeutsame Planungsvorgaben liegen nicht vor.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- umfaßt eine Fläche von ca. 1,4 ha im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei östlich der Straße „Vortlager Damm“. Er wird im Norden, Osten, Süden und Westen durch die Grenzen der Flurstücke 155, 157 und 161 der Flur 187 in der Gemarkung Lengerich begrenzt.

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage „Vortlage“ der Stadt Lengerich.

Betroffene Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 187 Flurstücke: 155, 157 und 161

4. Beschreibung

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkernes Lengerich im Außenbereich am „Vortlager Damm“. Der „Vortlager Damm“ wird in seiner gesamten Länge bis zum Niederlengericher Damm von einer Eichen-

allee gesäumt. Diese Eichenallee hat als prägendes Landschaftselement eine besondere Bedeutung. An dieser Straße liegen neben landwirtschaftlichen Hofstellen mit umgebenden landwirtschaftlichen und als Weide- und Grünland genutzten Flächen, Hecken und Waldparzellen, einzelne zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die landschaftsbildprägend und zum Teil denkmalschutzwürdige Gebäude sind.

Der Änderungsbereich umfaßt das ehemals als Stadtgärtnerei genutzte Gelände, das mit einem Betriebsgebäude, Düngelager, weiteren Nebenanlagen sowie Garagen bebaut ist. Die während der Nutzung als Stadtgärtnerei benötigten Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich abgebaut.
Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes wurden bislang als Stellplatz- und Lagerflächen sowie intensiv gartenbaulich genutzt.

5. Planungsabsichten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen dieser 3. Änderung -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- soll diese Darstellung in „Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage" umgewandelt werden.

Nachdem 1996 die städtische Gärtnerei vom „Vortlager Damm" zum Standort des Baubetriebshofes an der „Jahnstraße" verlagert wurde, konnte am Standort „Vortlager Damm" keine neue „außenbereichsverträgliche" Nutzung der städtischen Flächen einschließlich der Gebäude realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung/Nutzung des „brachliegenden" städtischen Geländes am „Vortlager Damm" sowie vor dem Hintergrund der angespannten Baulandsituation und der städtischen Finanzplanung, in der Erlöse aus der Veräußerung von Baugrundstücken im Bereich der jetzigen Kleingartenanlage „Widum" erwartet werden, wurde durch die Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 25.11.1997 die Entscheidung gefällt, die Kleingartenanlage aus dem Bereich „Widum" in das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei zu verlagern und die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

Konkretisiert wird die Planung im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage", der im Parallelverfahren aufgestellt wird.
Der Planbereich soll künftig als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes mit 35 Kleingärten genutzt werden. Die Kleingartenparzellen haben eine Mindestgröße von 250 qm. Je Kleingarten ist die Errichtung einer eingeschossigen Laube mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz gestattet.
Die vormals als Sozialgebäude für die Stadtgärtnerei genutzte bauliche Anlage einschließlich der Nebenräume steht als Vereinshaus zur Verfügung und soll in seinem Bestand durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.
Darüber hinaus werden auf den bereits befestigten Flächen die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Die vorhandenen Garagen stehen ebenso als Stellplätze zur Verfügung.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird von der „Ladberger Straße (L 555)" aus über die Straße „Vortlager Damm" erschlossen.

7. Umwelt- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage" durchgeführt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes -Herrichtung einer Kleingartenanlage- sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8a BNatSchG und 1a BauGB nicht zu erwarten.
Die bislang durchgeführte intensive gärtnerische Nutzung als Stadtgärtnerei wird durch die künftige private kleingärtnerische Nutzung im wesentlichen beibehalten.

Die bislang durchgeführte intensive gärtnerische Nutzung als Stadtgärtnerei wird durch die künftige private kleingärtnerische Nutzung im wesentlichen beibehalten.

Die im nord- und südwestlichen Planbereich sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen dichtbewachsenen Bereiche (Baumbestand von Gehölzen, Einzelbäumen und Baumreihen) sollen als Grünflächen in ihrem Bestand gesichert werden. Diese Flächen sind als Flächen mit Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt und in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt.

Darüber hinaus wird die Einbindung noch freier Bereiche in die umgebenden Natur und Landschaft durch entsprechende Pflanzmaßnahmen (z.B. Hecken) im Bebauungsplan festgesetzt.

Empfindliche Biotope sowie Oberflächengewässer, die durch möglichen Nährstoff- und/oder Pestizideintrag beeinträchtigt werden könnten, sind in der Nähe des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der das Änderungsgebiet erschließenden Eichenallee am „Vortlager Damm" durch die Anlage einer Kleingartenanlage und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist aufgrund der unwesentlichen Veränderungen im Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Von daher sind negative Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten.

8. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Da das Plangebiet jedoch intensiv gärtnerisch genutzt wurde, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

9. Denkmalschutz

Von der 3. Änderung -Teilbereich Bebauungsplan Nr. 122- sind Baudenkmäler nicht betroffen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

10. Sonstige Belange, Rechtsfolgen

Sonstige öffentliche oder private Belange, die durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein könnten, werden bei der Konkretisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage" beachtet.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung verlieren die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Lengerich, den 30. Juni 1998

Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß der Erläuterungsbericht zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich Nr.122- der Stadt Lengerich in der Zeit vom 02.11.98 bis 04.12.98 öffentlich ausgelegen hat.

Lengerich, den 09.03.99

Der Stadtdirektor