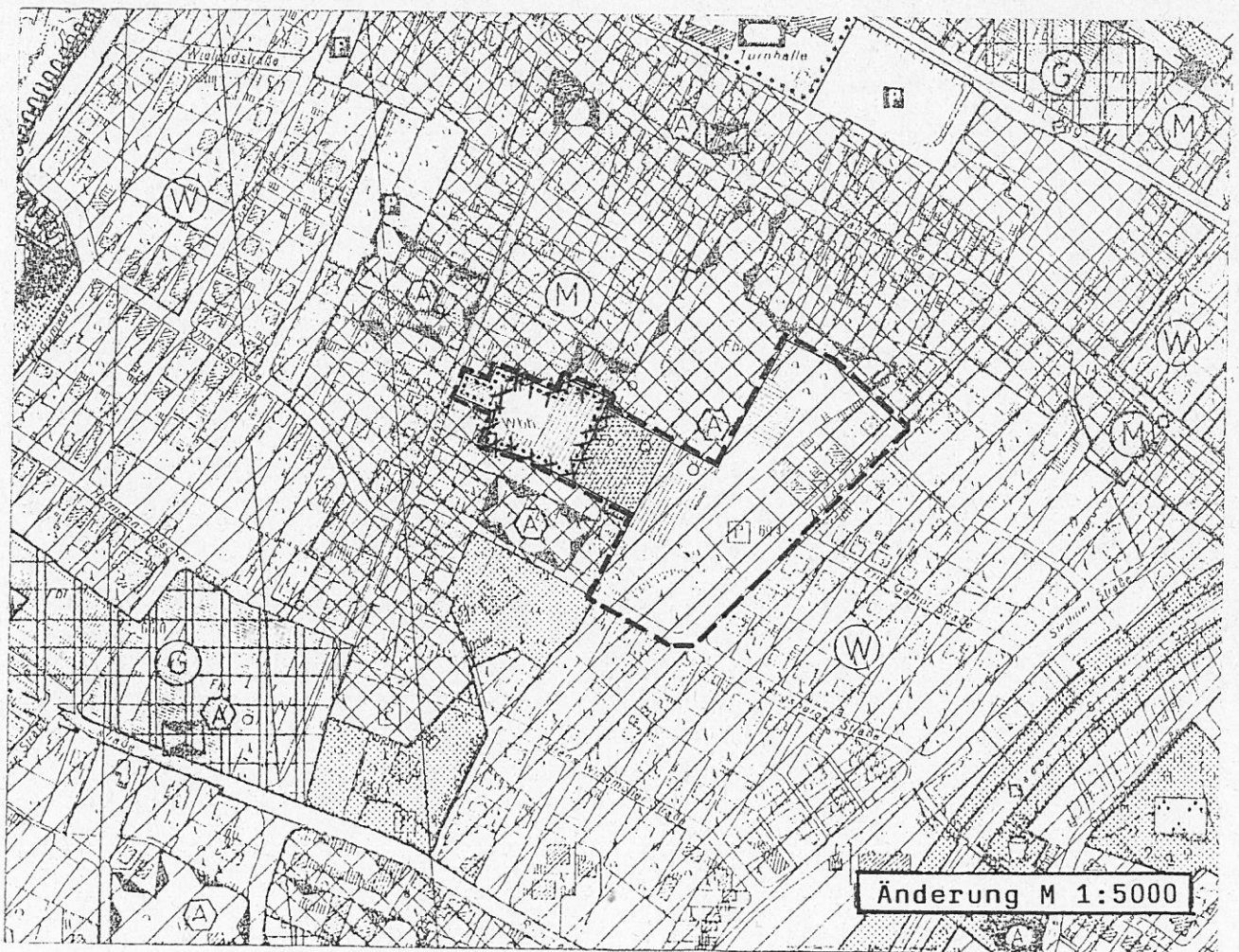
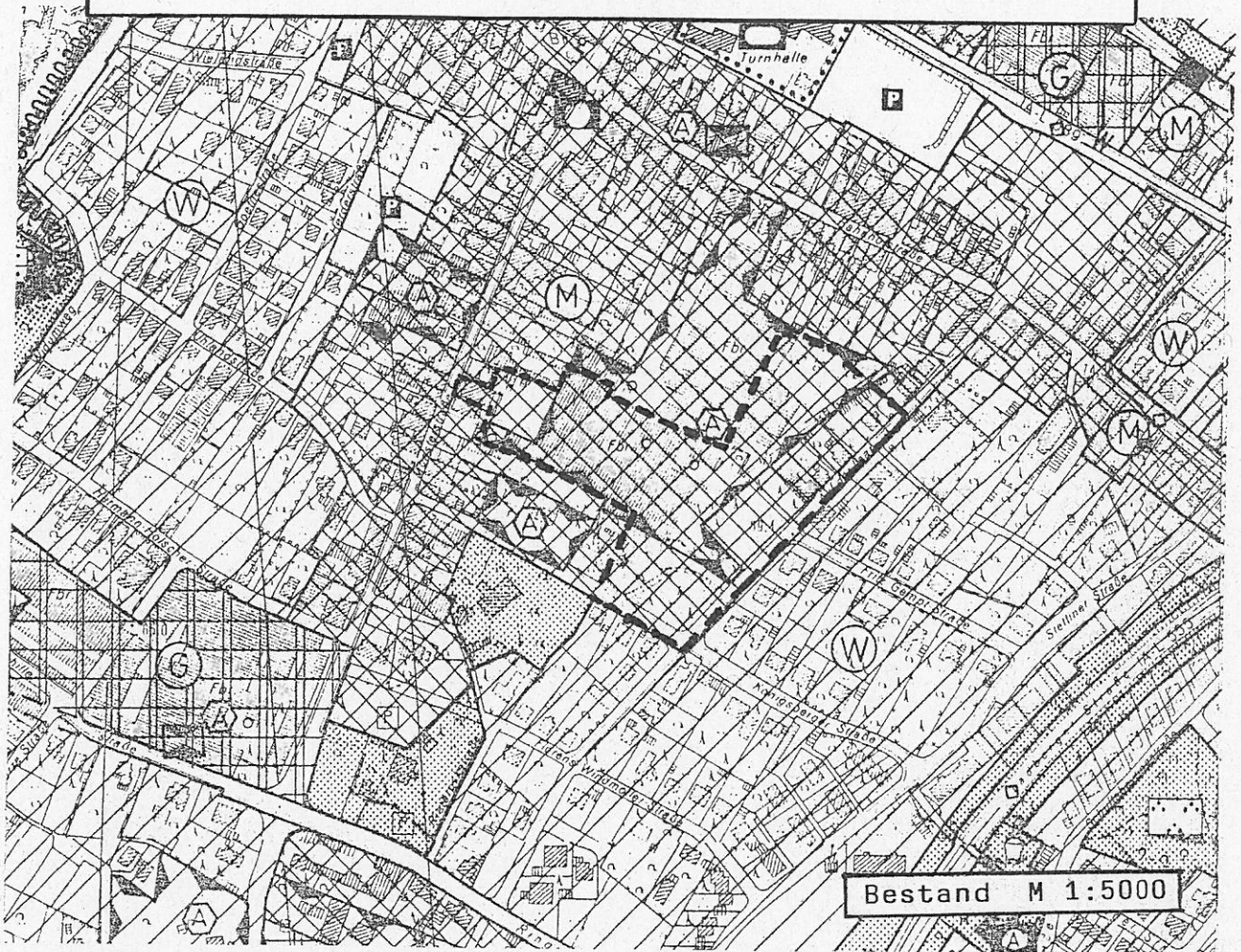


6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lengerich



Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich - 6. Änderung

Darstellungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung



Wohnbauflächen



Flächen für den Gemeinbedarf

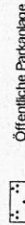
Zweckbestimmung:



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Grünflächen, (Parkanlage)



Öffentliche Parkanlage

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Rechtsgrundlagen, Stichtag ist das Datum der Beschlüsse

Die nachstehend aufgeführten Gesetze und Verordnungen sind Grundlagen dieser 6. Änderung

BauGB; BauNVO; GO NW sowie PlanVO'90

Änderungsverfahren:

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am _____ gemäß den Vorschriften der §§ 2 bis 7 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB den Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengerich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ Ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich gemäß § 3 BauGB stattgefunden.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Erläuterungsbericht zugestimmt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Planentwurf mit Erläuterungs-Lengerich, den _____ öffentlich auszulegen.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Planentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ Ortsüblich bekanntgemacht.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Stadt Lengerich hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 6. Flächennutzungsplanänderung sowie den Erläuterungsbericht beschlossen.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Diese Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: _____) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Minister, den _____

Der Regierungspräsident

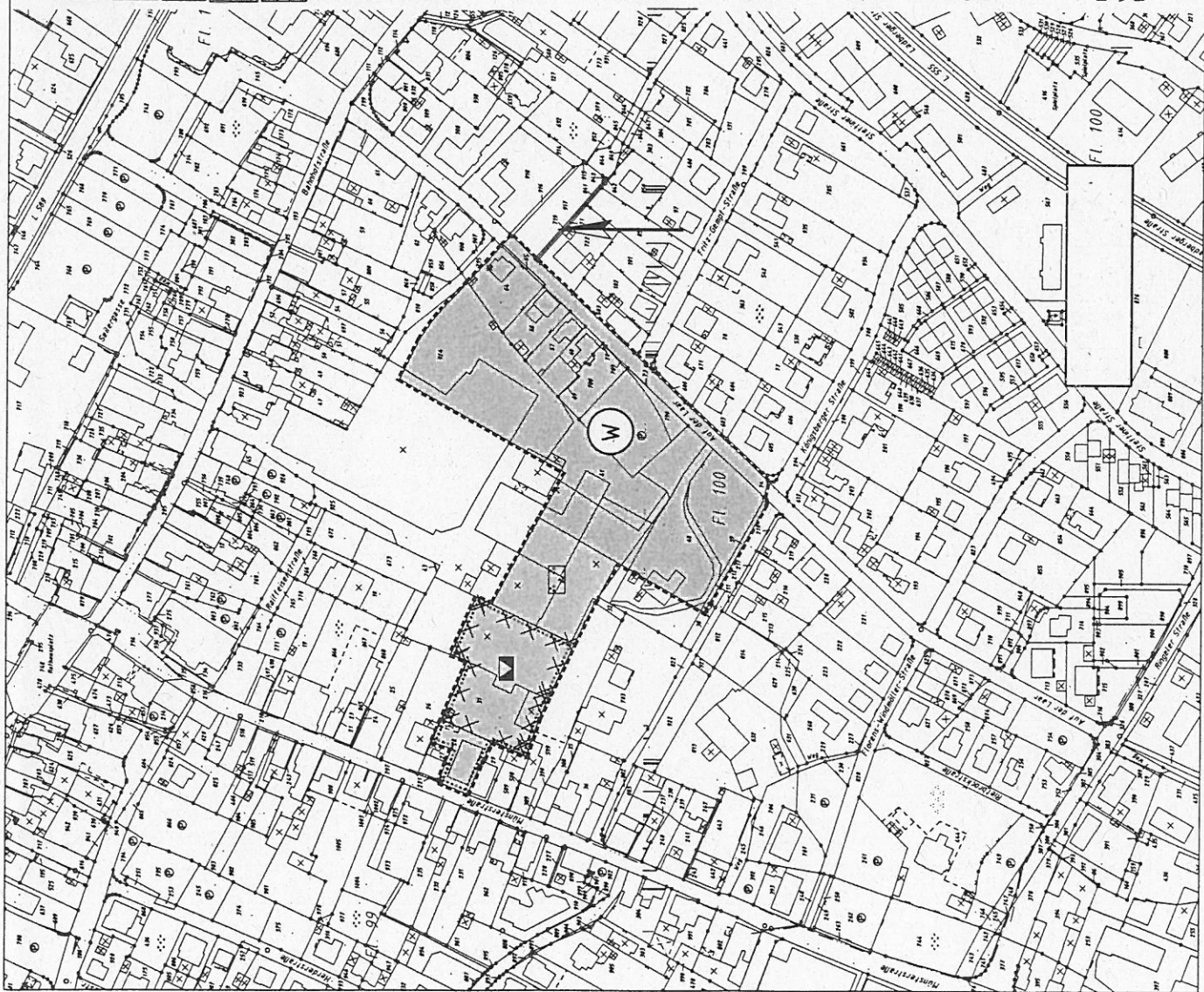
Im Auftrag:

Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieser Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ Ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird die 6. Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig.

Lengerich, den _____

Bürgermeister



Erläuterungsbericht

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lengerich im Parallelverfahren
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ insbesondere mit dem Ziel beschlossen, auf den Flächen des ehemaligen Drahtseilwerkes „Gempt“ Grundstücke für attraktives innenstadtnahes Wohnen in Kombination mit kleinteiliger Handels- und Dienstleistungsnutzung zu schaffen.

Der jahrelange Verfall der Gebäude auf dem „Gempt - Gelände“, welches durch die Lengericher Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (LGE) im Jahre 1996 erworben wurde, die Besonderheit des denkmalgeschützten Schornsteines mit Wasserbehälter und die durch die ehemaligen Produktionsprozesse angefallenen Altlasten haben im Hinblick auf die Konkretisierung der Zielvorstellungen den Rat und die Verwaltung der Stadt Lengerich im Jahre 1996 neue Wege bei der Planung zur Revitalisierung dieser innerstädtischen Industriebrache im Hinblick auf eine interaktive Vorbereitung eines geplanten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs beschreiten lassen. Mit dem Verfahren kooperativer und interaktiver Planung (Planungszellen) wurde die Entwicklung des städtebaulich sensiblen Bereiches vorbereitet.

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb wurde im Jahre 1998 ausgelobt und im Dezember 1998 abgeschlossen.

Die anfängliche Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ wurde aufgrund der Ergebnisse des Bürgergutachtens sowie des städtebaulichen Wettbewerbs erweitert. Neben der Verlagerung der bislang gewerblich-industriellen Nutzung aus dem Innenstadtbereich und der Ergänzung des Kerngebietes „Altstadt /Bahnhof- und Münsterstraße“ um einen attraktiven Standort für innenstadtnahe Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch Einrichtungen für den Gemeinbedarf, insbesondere im kulturellen Sektor geschaffen werden. Das Bürgergutachten sieht hierzu vor, Nutzungsperspektiven für die W&H - Halle zu entwickeln.

Eine im Hinblick auf mögliche Nutzungsalternativen für die W&H - Halle durchgeführte Machbarkeitsstudie legt im Ergebnis fest, dass ein Umbau der ehemaligen Gießereihalle „Gempt“ zu einer Veranstaltungshalle erste Priorität bei den weiteren Untersuchungen erhalten soll.

Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die an das „Gempt - Gelände“ angrenzenden Flächen, insbesondere die rückwärtigen Bereiche der Bahnhof- und der Münsterstraße, in die städtebauliche Planung einbezogen. Diese Flächen lagen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“.

Um diese Flächen entsprechend den Zielvorstellungen in der Planung berücksichtigen zu können, sollten diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich einbezogen und überplant werden.

Um die Zielsetzungen des zwischenzeitlich vertieften städtebaulichen Konzeptes aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich erforderlich. Der

Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Die Flächennutzungsplanänderung in einer Größe von ca. 2,52 ha liegt im zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Lengerich größtenteils auf den Flächen der ehemaligen Drahtzieherei „Gempt“ zwischen „Münsterstraße“ und der Straße „Auf der Laar“, benachbart zur Fußgängerzone und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden ab der östlichen Grenze der „Münsterstraße“ durch die nördliche und westliche Grenze des Grundstücks „Münsterstraße 19“ sowie der nördlichen und westlichen (teilweise) Grenze des Flurstücks 31, weiter in einer gedachten (im ehemaligen Gebäudebereich abgewinkelten Linie) durch die Flurstücke 31 und 924 bis ca. zum Abschluss des ehemaligen Gebäudebestandes der Drahtzieherei und weiter in nördlicher Richtung bis ca. auf Höhe der Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks „Auf der Laar 6“, weiter in östliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Grundstück „Auf der Laar 6“ bis zur westlichen Grenze der Straße „Auf der Laar“.

Im Osten durch die westliche Grenze der Straße „Auf der Laar“, von der nördlichen Grenze des Grundstücks „Auf der Laar 6“ bis zur nördlichen Grenze der „Königsberger Straße“.

Im Süden durch die nördliche Grenze der „Königsberger Straße“ und des Rad- und Fußweges im Bereich der „Königsberger Straße“, von der Einmündung zur Straße „Auf der Laar“ bis zur östlichen Grenze des Grundstücks „Königsberger Straße 3“.

Im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks „Königsberger Straße 3“ und des Flurstücks 32, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 32 und des Grundstücks „Münsterstraße 25“, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 31 und der südlichen und westlichen Grenzen des Grundstücks „Münsterstraße 19“ bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 26.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Übersichtsplan zur vorliegenden Änderung dargestellt.

Von der Änderung sind folgende Flurstücke der Gemarkung Lengerich betroffen:

Flur: 100

Flurstücke: 28, 31, 38, 39, 40, 41 tlw., 64, 66, 67, 68, 69, 70, 788, 789, 790, 791, 924 tlw.

3. Planungsrecht und Änderungsplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 Bau GB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dar, so dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Entsprechend des Planungszieles für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ sollen die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches der

Flächennutzungsplanänderung für innenstadtnahe Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Bürgerpark sowie für Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Bürger- und Kulturhalle) genutzt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen entsprechend „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

4. Angaben zur Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über die „Münsterstraße“ bzw. der Strasse „Auf der Laar“ an das überörtliche Straßennetz „Schulstraße“ angebunden.

5. Eingriffsregelung

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Bau GB über Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen zu entscheiden. Diese Voraussetzung ist regelmäßig dann erfüllt, wenn durch die Bauleitplanung erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen ermöglicht werden, die einen Eingriff darstellen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen ist bedeutsam, ob durch die Realisierung dieser Flächennutzungsplanänderung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengerich wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ durchgeführt. Der konkrete Umfang der Maßnahmen, die als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8a BNatSchG und 1a Bau GB bedingt durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ festgesetzten Inhalte erforderlich werden, wird im Rahmen des Satzungsverfahrens zum vorgenannten Bebauungsplan festgelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte gemäß Anlage 1 UVPG nicht überschritten werden.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Baudenkmäler „Münsterstraße 19“ und der Schornstein mit Wasserbehälter der ehemaligen Drahtzieherei.

Beide Denkmäler werden innerhalb der Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ mit einer entsprechenden Festsetzung versehen.

Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt. Hinweise zum Umgang bei möglichen Funden sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ aufgenommen worden.

7. Altlasten

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 und im rechtsgültigen Fplan als solche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch Bodensondierungen im Umfeld der Auffangwanne für Heizöl und Dieselkraftstoff auf der Verdachtsfläche keine Hinweise auf umweltrelevante Verunreinigungen des Bodens und somit des oberflächennahen Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ergeben haben.

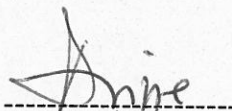
Direkt im Plangebiet befindet sich die Altlast „Ehem. Gießerei und Drahtseilwerk Gempt/Placke“ (ISAL-Nr. 08/3813/34). Die im Rahmen der Gefährdungsabschätzung festgestellten Bodenkontaminationen sind bis auf eine Restbelastung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Gempt-Halle und Festplatz) durch Auskoffierung unter gutachterlicher Begleitung saniert worden. Die Restkontamination wird in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend gekennzeichnet.

8. Sonstige Belange, Rechtsfolge

Sonstige öffentliche und private Belange, die durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, werden bei der Konkretisierung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich beachtet.

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

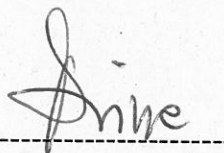
Lengerich, den 29.04.2003



Der Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, dass der Erläuterungsbericht zusammen mit dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ der Stadt Lengerich in der Zeit vom 18.02.2003 bis einschließlich 18.03.2003 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 29.04.2003 beschlossen wurde.

Lengerich, den 29.04.2003



Der Bürgermeister