



Stadt Lengerich –  
Bebauungsplan Nr. 20, „Lindenstraße“  
- 2. Änderung

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Re-20306011-05 / 23.12.2020

**Inhalt:**

<b>1. Erfordernis und Ziel der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage und Größe des Planänderungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>4. Planverfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Änderungsplanung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Bebauung.....	7
5.2 Erschließung .....	7
5.3 Spielplatzfläche.....	7
5.4 Ver- und Entsorgung .....	7
5.5 Immissionsschutz, Mensch (Gesundheit) .....	7
5.6 Bodenschutz, Altlasten, Klimaschutz, Artenschutz.....	7
5.7 Denkmalschutz, Denkmalpflege, Ortsbild.....	8
5.8 Gewässer / Grundwasser .....	8
<b>6. Eingriffsermittlung und Bewertung .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Städtebauliche Werte und Bodenordnung.....</b>	<b>8</b>

## 1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Lindenstraße" trat am 30.12.2009 in Kraft.

Ziel des damaligen Ursprungsbebauungsplanes war es, unter dem Blickwinkel eines Nachverdichtungsansatzes u. a. die Baufelder so auszuweisen, dass zusätzlich zu den bestehenden Baurechten (im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB) Bauen in der zweiten Reihe ermöglicht wird. Dieser Ansatz entsprach dem Wunsch mehrerer Grundstückseigentümer, sodass ein entsprechend großer Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählt wurde.

Nachfolgend wurde für die nicht mehr zu sanierenden Gebäude Lindenstraße Nr. 9 – 19 (der Wohnungsbaugenossenschaft Lengerich e. G.) unter Berücksichtigung des Nachverdichtungsgedankens ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem eine Neubebauung dieser Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 "Lindenstraße" projektiert werden sollte. Der ausgewählte Wettbewerbsentwurf stellte den Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 dar. Durch die dadurch städtebaulich gewünschte Lösung wurden die Baufelder neu angeordnet, um Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine Kombination von Grundflächenzahl, Geschossigkeit sowie Festsetzung max. Firsthöhe und der maximalen Zahl der zulässigen Wohneinheiten.

Auch die übrigen Grundstücksflächen der Wohnungsbaugenossenschaft und begleitend ein Nachbargrundstück, das ebenfalls einer Neubebauung für Mehrfamilienwohnen unterzogen werden sollte ("Lindenstraße 26"), wurden in den Änderungsbereich einbezogen. Für den sich somit ergebenden Geltungsbereich wurde außerdem der zuvor durch textliche Festsetzungen vorgegebene Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für die hier insgesamt vorliegende und projektierte verdichtete Bebauung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lindenstraße" erlangte am 21.06.2017 Rechtskraft.

Aktuelle Planungsüberlegungen der Wohnungsbaugenossenschaft Lengerich e. G. stellen für den vorgenannten Wettbewerbsbereich nun die Basis für die erneute Änderung des Planungsrechtes dar.

Um eine einheitliche städtebauliche Situation zu erhalten, überlagert die vorliegende 2. Änderung die bisherige rechtsgültige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 vollständig.

Die derzeit entstehenden Mehrfamilienhäuser im WA2-Gebiet erfüllen durch die kompakte Bauweise in besonders hohem Maße die Merkmale einer verdichteten Nutzung und setzen somit konsequent den Grundsatz einer Nachverdichtung um. Die verdichtete Bauweise wird in Form von kleinen bis mittelgroßen, öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt und so das Angebot an altersgerechtem und preiswertem Wohnraum im Änderungsgebiet ergänzt. Die so verfolgte Nachverdichtung führt zu einer Anzahl an Wohneinheiten (51 Wohneinheiten sind beantragt und befinden sich derzeit in der Umsetzung).

In den neu entstehenden Mehrfamilienhäusern (Lindenstraße Nr. 9 – 19) soll für jede Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz realisiert werden. Somit wird weiterer Platz für begrünte Aufenthaltsflächen in emissionsfreieren Innenhöfen geschaffen. Auf diese Weise leisten die Tiefgaragen durch die kompakte Anordnung der Stellplätze und deren unterirdischer Platzierung einen wertvollen Beitrag zu einem homogenen Erscheinungsbild im Wohngebiet und führen zur Reduzierung von versiegelter, wertvoller Bodenfläche und zur Vermeidung oberirdischer Stellplatzanlagen.

Ein Erfordernis für wenige ebenerdige Stellplätze bleibt jedoch bestehen. Diese Stellplätze sind insbesondere für körperlich beeinträchtigte Menschen oder Besucher erforderlich.

Durch die verdichtete Wohnnutzung und insbesondere Unterbringung der zugehörigen Stellplätze in Tiefgaragen können derartige Neubauvorhaben in besonders hohem Maße ökologische Ansprüche erfüllen.

Um einen allgemeinen Anreiz für die Errichtung von Tiefgaragen zu schaffen und damit ggf. verbundene erhöhte Aufwendungen zu kompensieren, soll die Stellplatzverpflichtung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 vom Umfang her im Rahmen dieser 2. Änderung weitergehend reduziert werden.

Aufgrund der Innenstadtlage sowie der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum erscheint es vertretbar, den erforderlichen Stellplatznachweis näher an den Mindestanforderungen der Landesbauordnung zu orientieren.

Deshalb wird im Änderungsgebiet die nachzuweisende Stellplatzanzahl für Ersteller von Tiefgaragenstellplätzen ausnahmsweise auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, sofern pro Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt wird. Für Grundstücke ohne Tiefgarage bleibt die Verpflichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erhalten.

Diese 2. Änderung, die als „Textbebauungsplan“ durchgeführt wird, ist als Grundlage für nachfolgende bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich.

## 2. Lage und Größe des Planänderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lindenstraße“ umfasst vollständig den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit einer Größe von ca. 2,11 ha. Damit wird ein baulich einheitlicher strukturierter Raum neu geregelt. Er befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 101: 33, 34, 62 tlw., 68, 71, 81, 956 tlw.

Flur 108: 752, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1117

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die südliche Grenze der Straße "Glockengießers Kamp" Flurstück 763 und der südwestlichen Grundstücksgrenze „Glockengießers Kamp 8“ Flurstücke 484 und 485
- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Straße "Beeksweg", Flurstück 44 und durch die südöstliche Grenze des Grundstücks "Lindenstraße 26", Flurstück 81.
- Im Südwesten durch die südlichen Grenzen der Grundstücke "Lindenstraße 14 - 26", Flurstücke 34, 68, 71, 81
- Im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Grundstücks "Lindenstraße 14", Flurstück 33 und den südlichen Grenzen der Grundstücke "Lindenstraße 3", Flurstück 479, "Meisenweg 4 und 7" Flurstücke 477 und 488 sowie der südlichen Grenze des „Meisenweg“ Flurstück 762 sowie "Glockengießers Kamp 8" Flurstück 485

Der Geltungsbereich der Änderung ist auf dem Deckblatt dieser Begründung durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des für die Änderung maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Lindenstraße“ als „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die ausgewiesenen Flächen nicht verändert. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

#### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 20 „Lindenstraße“ 1. Änderung ist die betreffende Fläche größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Diesbezüglich ist keine Änderung geplant.

### 4. Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) 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 geänderte planungsrechtliche Festsetzung bezüglich der Reduzierung durch Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen 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. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebühr vor. Und es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Aufgrund des inhaltlich / sachlich stark begrenzten Umfangs der Änderung und eine Beschränkung auf textliche Sachverhalte erfolgt eine Änderung als Textbebauungsplan (ohne eigene Planzeichnung).

## 5. Änderungsplanung

### 5.1 Bebauung

Die Festsetzungen zur Bebauung werden durch 2. Änderung nicht geändert.

### 5.2 Erschließung

Entsprechend dem unter 1 dargestellten Sachverhalt ist beabsichtigt die nachzuweisenden Stellplätze ausnahmsweise auf 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit zu reduzieren, wenn pro Wohneinheit mindestens ein Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Werden keine oder nicht ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze gebaut, sind weiterhin, wie in der 1. Änderung festgesetzt, 1,5 Stellplätze nachzuweisen!

### 5.3 Spielplatzfläche

Die planungsrechtliche Ausweisung des, dem Geltungsbereich zugeordneten, Spielplatzes am „Meisenweg“ bleibt unverändert.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver,- und Entsorgung der Wohnbebauung bleibt von der 2. Änderung unberührt.

### 5.5 Immissionsschutz, Mensch (Gesundheit)

Die immissionsschutzrechtliche Zielsetzung bleibt von der 2. Änderung unberührt. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind weiterhin nicht zu erwarten. Durch die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen können ebenerdig weniger belastete Aufenthaltsbereiche angelegt werden.

### 5.6 Bodenschutz, Altlasten, Klimaschutz, Artenschutz

#### **Bodenschutz**

Die Ziele des Bodenschutzes werden durch die 2. Änderung nicht negativ beeinflusst. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ergab im WA2-Gebiet keine Verdachtsfälle. Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

#### **Klimaschutz**

Die 2. Änderung verursacht keine Auswirkungen auf den Luftaustausch, die Besonnung oder die Luftqualität.

### **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

## **5.7 Denkmalschutz, Denkmalpflege, Ortsbild**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Denkmäler außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die 2. Änderung nicht tangiert. Das Ortsbild wird durch die Planänderung nicht berührt.

## **5.8 Gewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und in dessen relevantem Umfeld befinden sich weder stehende- noch Fließgewässer. Das Grundwasser wird angesichts der weiterhin beabsichtigten Nutzung und einer unveränderten maximalen Versiegelung von der Planung nicht beeinträchtigt.

## **6. Eingriffsermittlung und Bewertung**

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für einen „zeitgemäßen“, an die Zielsetzung der Änderung angepassten Stellplatzschlüssel im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen. Wesentliche Veränderungen oder neue Einwirkungen auf die Umwelt bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht gesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

## **7. Städtebauliche Werte und Bodenordnung**

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,11 ha. Eigentumsrelevante Aspekte ergeben sich durch die Planänderung nicht. Ein Einsatz von Instrumenten der Bodenordnung ist vsl. nicht erforderlich.

Lengerich, den

-----  
(Möhrke)  
Bürgermeister

Aufgestellt:  
Osnabrück, 23.12.2020  
Ri/Re-20306011-05

-----  
Planungsbüro Hahm GmbH