



Stadt Lengerich

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“

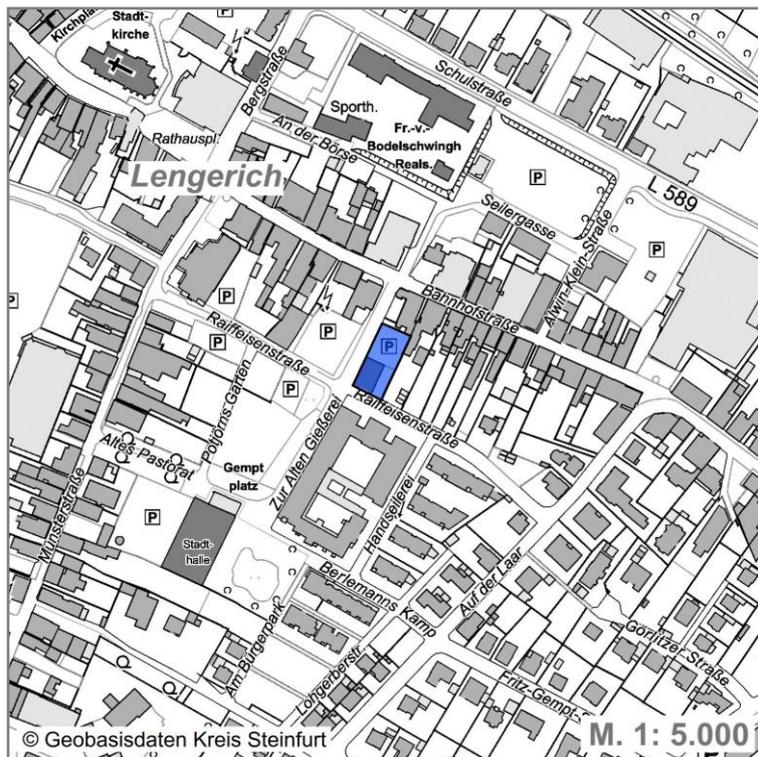
6. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass-, ziele	1
4. Verfahren	1
5. Rahmenbedingungen	2
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	2
6. Inhalt des Bebauungsplanes	3
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	4
7.2 Bodenordnung	4
7.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	4
8. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
II. VERFAHRENSVERMERKE	5
1. Aufstellungsbeschluss	5
2. Offenlage	5
3. Satzungsbeschluss	5
4. Ausfertigung	5
5. Bekanntmachung	5

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“, 6. Änderung liegt in der Stadt Lengerich, nordöstlich der Straßenkreuzung *Zur Alten Gießerei / Raiffeisenstraße*. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht dem des Geltungsbereiches der 1. (vereinfachte) Änderung.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Lengerich

Flur 100: Flurstücke: 993, 994, 995 und 1152 tlw..

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 970 m².

3. Planungsanlass-, ziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“, welcher gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1.2. b) die Gebäudehöhe mit 12,0 m festsetzt. Das vorhandene Gebäude *Zur Alten Gießerei 1* besitzt eine Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Der Eigentümer beabsichtigt, dass vorhandene Gebäude um eine Betriebsleiterwohnung aufzustocken. Hierfür wird eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 13,5 m benötigt.

Das Ziel der Planung ist es, das vorhandene Innenentwicklungspotential zu nutzen, der allgemein hohen Wohnraumnachfrage und den Entwicklungsabsichten des Eigentümers Rechnung zu tragen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“, 6. Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen vorhandene Potentiale im Innenbereich genutzt werden und Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruchnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 970 m², sodass weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

UVP-Prüfpflicht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht durch Änderung der Höhenfestsetzung nicht.

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Nördliche Teile des Teutoburger Waldes mit Intruper Berg* liegt nordöstlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung nicht.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“. Dieser setzt für den Planbereich der 6. Änderung ein Kerngebiet mit dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses und eine Ladennutzung im Erdgeschoss fest. Im Weiteren wird eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 2,0, eine abweichende Bauweise und zwingende III Geschossigkeit festgesetzt. Gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2 b) darf die Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überschritten werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen, zur Begrünung und zur örtlichen Baugestaltung. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ wurden Teile der örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Die Höhenbeschränkung steht dem Ziel der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung innerhalb bereits bebauten Siedlungsstrukturen entgegen und soll daher angepasst werden.

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.2.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich die folgenden Baudenkmäler:

Bahnhofstraße 8: Geschäftshaus, im 17. u. 18. Jh. erbautes Giebelhaus mit Zwischenstock, im südlichen Bereich alter Teil mit reichen Konsolhölzern

Bahnhofstraße 13: Hotelgebäude „Zum Goldenen Löwen“, 5-achsiges Gebäude, im vorderen Teil zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss im Schilddach, im hinteren Teil dreigeschossig unter flach geneigtem Satteldach; wahrscheinliche Errichtung in den frühen 1860iger Jahren; Renovierungsarbeiten wahrscheinlich im Übergang vom 19. in das 20. Jahrhundert; bemerkenswerte Ausstattung: alte bauzeitliche Holzfenster mit Metallsprossung, die Eingangstür zur Bahnhofstraße, die tragenden Wände, die originalen Fliesen, die Türblätter, die hölzerne Treppe (ohne Treppengeländer)

Bahnhofstraße 14: Wohn- und Geschäftshaus, stattl. Giebelhaus m. Krüppelwalm. Eingeschossig, Hauskörper Fachwerk, Front massiv u. stuckiert. Tür u. Fenstergestelle d. fünfachsigen Fassade m. spätklassizistischen Rahmungen. Kern d. Hauses wohl E. 18. Jh., Fassade ca. 1880/90

Bahnhofstraße 15: Wohnhaus, zweigeschossiges Traufenhaus aus Fachwerk; Seitengiebel als Krüppelwalm, Fassadenwand in Schiefer, erbaut 1840

Bahnhofstraße 18: Wohn- und Geschäftshaus mit Gartenpavillon, dreigeschossiges, dreiachsiges, traufenständiges im historischen Stil errichtetes Gebäude, vermutl. aus d. 18. Jh., um 1900 zur Straßenseite umgebaut. Mittlere Achse d. Hauses durch Eingangstür, darüberliegenden Erker u. Dachaufbau betont. Der rückwärtige Teil noch in Fachwerkbauweise. Gartenpavillon in Holzleichtbauweise aus der Zeit um 1900

Grds. ist davon auszugehen, dass die Anhebung der Gebäudehöhe um 1,5 m keine erdrückende Wirkung ggü. den geschützten Gebäuden entfaltet und eine Beeinträchtigung von Denkmälern nicht gegeben ist.

6. **Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Rahmen des Planverfahrens wird ausschließlich die Textliche Festsetzung Nr. 1.2. b) des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ geändert. Für die nicht geänderten Planungsinhalte erfolgt die Beurteilung somit weiterhin auf Basis des Ursprungsplanes, bzw. dessen Änderungen und dessen Rechtsgrundlagen.

Die max. zulässige Gesamthöhe wird absolut über Normalnull (NHN) festgesetzt und beträgt 85,7 m NHN. Dieses entspricht einer Gesamthöhe von 13,5 in Bezug zur vorhandenen, endausgebauten Erschließungsstraße in Höhe des Gebäudezugangs. Die NHN Höhe liegt hier bei ca. 72,2 m.

Die Kombination der hier getroffenen Höhenfestsetzung mit der im Ursprungsplan festgesetzten III-Geschossigkeit stellt sicher, dass sich das Vorhaben weiterhin in die nähere Umgebung einfügt. Die Anhebung der Gebäudehöhe um 1,5 m ermöglicht zwar ein weiteres Geschoss, allerdings darf dieses nicht als Vollgeschoss errichtet werden.

Hinsichtlich des Vollgeschossbegriffes gilt die Definition der Bauordnung, die dem Ursprungsplan zu Grunde lag, d. h. die Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 09.05.2000. Gem. § 2 Abs. 5 (alter) BauO NRW ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mind. 2,3 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Damit verbleibt die Gebäudehöhe unter der planungsrechtlich zulässigen Gebäudehöhe des südlich benachbarten MK 7 von 14,0 m. Bodenrechtliche Spannungen sind somit nicht zu besorgen, nachbarliche Belange werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW gewahrt.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ 6. Änderung tritt die diesem Plan entgegenstehende Festsetzung Nr. 1.2. b) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen *Zur Alten Gießerei / Raiffeisenstraße* erschlossen.

Eine Änderung in Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung geht mit dieser Planung nicht einher.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten. Die Umsetzung der vorliegenden Planung umfasst lediglich die Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes, mit der keine negativen Umweltauswirkungen verbunden sind. Durch die mit der Planung verbundene Nachverdichtung kommt die Planung zudem in positiver Weise dem Schutzgut Fläche zu Gute.

Zwingend zu beachten sind auch im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Sollte das Bestandsgebäude Lebensraummöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten aufweisen, so ist diesem Umstand bei den Bauarbeiten entsprechend Rechnung zu tragen, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen. Entsprechend sind die betroffenen Gebäudeteile unmittelbar vor Beginn der Umbauarbeiten fachgutachterlich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Quartiere (v.a. Vogelnester, Fledermausquartiere) zu überprüfen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Quartieren vorliegen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um entsprechende Vorsorgemaßnahmen abzustimmen. Durch den zusätzlichen Bau eines Staffelgeschosses ist mit Erfüllung dieser Maßgaben nicht mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) zu rechnen. Es ist von einer grundsätzlichen Machbarkeit des Vorhabens in artenschutzrechtlicher Hinsicht auszugehen.

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“, 6. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Offenlage

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“, 6. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

3. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“, 6. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

4. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Lengerich, den

Der Bürgermeister

.....
(Wilhelm Möhrke)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25. Mai 2023
Bu/Su-9384.011

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG