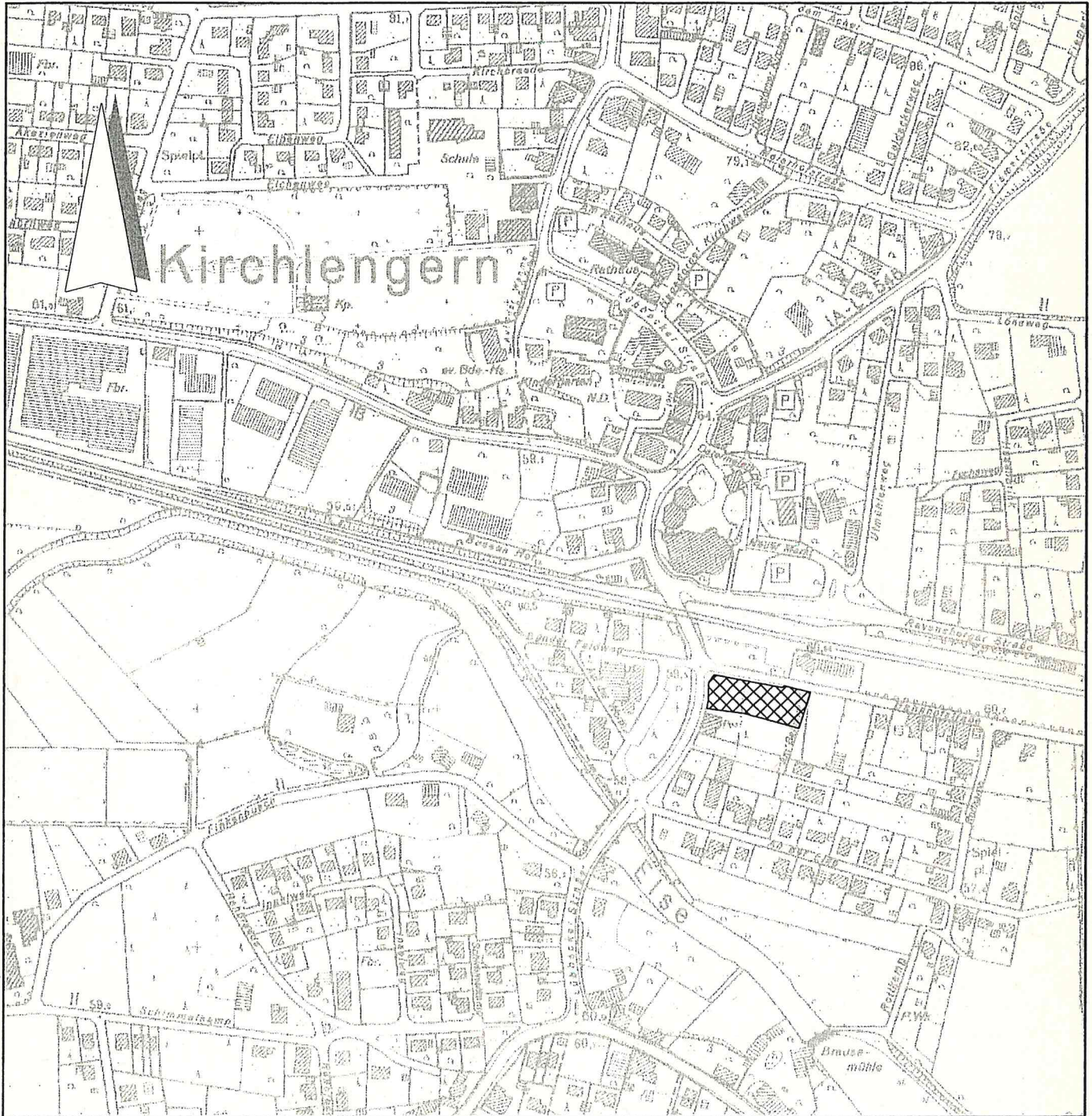


# Gemeinde Kirch Lengern

## 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan "KI 15" - Südlicher Bahnhofsbereich Kirch Lengern

### Begründung



# Gemeinde Kirchlengern

## 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. „KI 15“ – Südlicher Bahnhofsbereich Kirchlengern

### Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH  
Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück  
Tel.: 0541 1819-0  
Fax: 0541 1819-111  
E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Ri/Sc-06016011-03 / 29.03.2006



**Inhalt:****I. Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsanlass, Änderungserfordernis .....	3
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	3
4.	Situation des Änderungsbereiches .....	4
5.	Planungsabsichten .....	4
5.1	Art der Nutzung .....	4
5.2	Maß der Nutzung, Bauweise .....	4
5.3	Gestaltung, Begrünung .....	4
6.	Erschließung.....	5
6.1	Verkehrerschließung .....	5
6.2	Ver- und Entsorgung .....	5
7.	Planverwirklichung, Bodenordnung .....	5
8.	Flächenbilanz.....	5
9.	Erschließungskosten .....	6
10.	Umwelt.....	6
11.	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen .....	7

**II. Verfahrensvermerke**

## **I. Begründung zum Bauleitplanentwurf**

### **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Kirchlegern hat am .....die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. „KI 15“ Südlicher Bahnhofsbereich Kirchlegern beschlossen. Es handelt sich um den nordwestlichsten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich östlich der Lübbecker Straße (L 546) und südlich der Bahnhofstraße. Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen: durch die westliche Grenze des Ursprungsplanes und gleichzeitig Rand der Fahrbahn der L 546 (Flurstück Nr. 503)
- im Norden: durch die südliche Grenze der Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 501)
- im Osten: durch die Straße Am Bahnhof (Flurstücke Nr. 530 und 532)
- im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 191 und 528 mit deren linearer Verlängerung in westlicher bzw. östlicher Richtung bis zur folgenden Flurstücksgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Kirchlegern, Flur 15.

Die Katastergrundlage wurde um topografische Elemente ergänzt.

### **2. Planungsanlass, Änderungserfordernis**

Anlass für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. „KI 15“ ist die Verbesserung der Zuordnung bereits planungsrechtlich fixierter Nutzungen durch die Verschiebung zweier Nutzungsarten. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Verbindung des ÖPNV-Verknüpfungspunktes am Bahnhof mit den zugehörigen P + R-Parkplatzflächen geschaffen werden.

Gleichzeitig soll eine städtebauliche Ausbildung der Ecksituation (Lübbecker Straße / Bahnhofstraße) mit hochbaulichen Anlagen durch Platzierung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich ermöglicht werden.

### **3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kirchlegern ist der Geltungsbereich des gesamten Plangebiets bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da an der überwiegenden Art der Nutzung des Gesamtgebietes keine grundsätzlichen Veränderungen vorgenommen werden.

#### 4. Situation des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich stellt sich als topografisch nur geringfügig bewegte, teilweise bereits baulich genutzte Fläche südwestlich des Bahnhofsgebäudes dar. Die ursprünglich aufstehenden hochbaulichen Anlagen sind sämtlich abgebrochen worden.

#### 5. Planungsabsichten

##### 5.1 Art der Nutzung

Die planungsrechtlich zulässige Art der Nutzung soll im Änderungsbereich grundsätzlich nicht geändert werden. Durch eine Verschiebung der vorhandenen Nutzungsarten ist jedoch eine verbesserte Zuordnung aus verkehrlichen und städtebaulichen Belangen gegeben. So wird die „öffentliche Parkfläche“ weiter nach Osten (zum Bahnhof) verschoben und mit dem dort befindlichen „Allgemeinen Wohngebiet“ getauscht. Die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen werden angepasst.

##### 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Ein konkretes Maß der baulichen Nutzung ist im Ursprungsbebauungsplan nicht fixiert.

Insofern handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (gem. § 30 (3) BauGB). Auch zukünftig wird die Festsetzung von Angaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht für erforderlich erachtet.

Einzig die Platzierung der Baukörper wird durch eine Baugrenze vorgegeben. Diese orientiert sich an den umgebenden Verkehrsflächen und setzt einen einheitlichen Mindestabstand zu diesem mit 3,0 m fest.

##### 5.3 Gestaltung, Begrünung

Gestalterische Festsetzungen sind im Ursprungsbebauungsplan nicht gegeben – auch zukünftig wird kein Erfordernis für derartige Fixierungen gesehen.

Die neu festgesetzte „öffentliche Parkfläche“ soll als P + R-Parkplatz eine intensive Begrünung erfahren.



## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Weiterhin soll die Erschließung über die vorhandenen Verkehrsflächen Lübbecker Straße, Bahnhofstraße, Am Bahnhof erfolgen. Dabei wird die verkehrliche Erschließung des Flurstückes Nr. 191 (Eckgrundstück) aus Verkehrssicherheitsaspekten nur in dessen nordöstlichem bzw. südwestlichem Bereich möglich sein.

Durch die Verlegung der Stellplatzfläche wird ein Verkehrserzeuger von dem sensiblen Kreuzungsbereich abgerückt und der avisierten Nutzergruppe (Umsteiger zu Bus/Bahn) besser zugeordnet.

Der Ausbau der „öffentlichen Parkanlage“ soll in zwei Abschnitten erfolgen. Insgesamt sind max. 50 Stellplätze denkbar, von denen ca. 30 als Park- and Ride-Parkplätze den Umsteigepunkt zwischen dem Individualverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr (Bus/Bahn) dienen sollen. Die Zufahrt zur „öffentlichen Parkanlage“ ist dabei sowohl von der Bahnhofstraße als auch von Am Bahnhof möglich.

Angesichts der niedrigen Wechselraten bei P + R-Stellplatzanlagen wird keine erhebliche Schallbelastung des benachbarten „Allgemeinen Wohngebietes“ erwartet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden dem in den Verkehrsflächen vorhandenen Leitungssystem zugeführt.

Für die Entwässerung der Stellplatzanlage wird eine zusätzliche Leitung im südlichen Änderungsbereich zur Lübbecker Straße vorgesehen. Die Trasse wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

## 7. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Flächen im Änderungsgebiet befindet sich in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> ca. bisher	Fläche in m <sup>2</sup> ca. zukünftig	Veränderung in m <sup>2</sup> ca.
Verkehrsfläche	290	300	+ 10
Allgemeines Wohngebiet	1420	950	- 460
Parkflächen	720	1170	+ 450
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2430</b>	<b>2430</b>	<b>0</b>

## 9. Erschließungskosten

In den kommunalen Haushalt sind Erschließungskosten zur Durchführung der Maßnahme einzustellen. Diese Kosten sind Bestandteil des Förderantrages nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) – Verknüpfung Bus-Schiene am Bahnhof Kirchlengern.

## 10. Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind teilweise Auswirkungen auf umweltrelevante Medien innerhalb des Änderungsbereiches sowie dessen Umfeld zu erwarten.

Mit der Reduzierung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zugunsten der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung wird der Versiegelungsanteil vsl. geringfügig erhöht. Dadurch werden die lokale Niederschlagsversickerung und damit die Grundwasserneubildung in geringem Umfang verringert. Das Kleinklima stellt sich durch ausgeprägtere Temperaturamplituden weniger ausgeglichen dar. Angesichts der geringen Flächenveränderungen sind insgesamt jedoch keine nennenswerten Beeinträchtigungen dieser Umweltbelange gegeben.

Oberboden wird vsl. nicht beseitigt, sondern nur kleinräumig verlagert. Auf Arten und Lebensgemeinschaften sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Maßnahmenrealisierung eher positiv beeinflusst, da durch die Nutzungsverschiebung eine hochbauliche Eckausbildung im Bereich Lübbecker Straße / Bahnhofstraße zu erwarten ist.

## 11. Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches bleibt unverändert. Da es sich insgesamt um einen „einfachen Bebauungsplan“ handelt, ist der Grad der bislang zulässigen Versiegelung nicht eindeutig bestimmbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ebenfalls zulässige Stellplatzfläche einen geringfügig höheren Versiegelungsanteil haben wird. Dies lässt sich durch eine intensive Randbegrünung weitgehend ausgleichen. Somit werden allenfalls sehr geringe und aufgrund der Notwendigkeit der Maßnahme unvermeidbare Eingriffe verbleiben.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft bei einer im Siedlungsschwerpunktsbereich vorgesehenen Maßnahme sollen, unter Ausschöpfung der im Eingriffsbereich möglichen Ausgleiche, in diesem Fall keine externen Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 29.03.2006  
Ri/Sc-06016-03

Planungsbüro Hahm GmbH *R:*



**II: Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Kirchlengern hat der Begründung des Entwurfes am ..... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Kirchlengern in seiner Sitzung am ..... als Begründung der Satzung gebilligt.

Kirchlengern, den.....

.....  
(Bürgermeister)

