

Begründung

zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" der Stadt Lengerich

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich, der bis zum 24.11.1987 rechtsverbindlich war, entwickelt.

Die in dem Bebauungsplan aufgeführten Änderungen beinhalten keine städtebaulichen Auswirkungen, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig gemacht hätten.

Mit Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 wurde geregelt, daß Leitpläne, die aufgrund der §§ 5 und 7 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1950 (GV NW S. 78) oder in der Fassung vom 29.04.1952 (GV NW S. 454) aufgestellt worden sind, bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung als Flächennutzungspläne weiter gelten, wenn sie nicht vor diesem Zeitpunkt aufgehoben worden sind.

Bei dem für den Bereich der Stadt Lengerich aufgestellten Flächennutzungsplan handelt es sich um einen übergeleiteten Leitplan, der als rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan im Sinne des BBauG - jetzt BauGB - anzupassen ist, da er entsprechend den planerischen Vorstellungen der Stadt Lengerich jeweils gemäß den Bestimmungen des BBauG - jetzt BauGB - einem Änderungsverfahren unterzogen worden ist.

Mit Verordnung vom 07.07.1987 über die Durchführung des BauGB ist die o.g. Verordnung über das BBauG mit Ausnahme der Regelung über das Inkrafttreten der Leitpläne aufgehoben worden. Dies bedeutet, daß der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich mit Ablauf des 24.11.1987 seine Geltung verloren hat.

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 01.12.1987 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und ein Planungsbüro mit der Aufstellung des Planentwurfes beauftragt. Der neue Flächennutzungsplan wurde nach der erneut durchgeführten öffentlichen Auslegung am 19.12.1991 vom Rat der Stadt Lengerich beschlossen und liegt dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" wird im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Da durch die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die sich daraus begründende Ableitung von Bauleitplänen für die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung eine erhebliche zeitliche Verzögerung ergeben würde, ist aus Gründen der weiteren Entwicklung des Baugebietes eine umgehende Genehmigung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" erforderlich.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Rat der Stadt Lengerich hat deshalb zur Sicherung der Planung in seiner Sitzung am 19.12.1991 die II. Änderung des seit dem 23.04.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

3. Begrenzung der II. Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung sind die bebauten und unbebauten Grundstücke, die wie folgt begrenzt werden:

Im Nordosten durch die südliche Grenze der "Tecklenburger Straße", von der östlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Tecklenburger Straße 73" (Flur 97 Flurstück 586) bis zur westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Tecklenburger Straße 55" (Flur 97 Flurstück 640).

Im Südosten durch die westliche Grenze des bebauten Grundstückes "Tecklenburger Straße 55", der nördlichen und westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Dahlienweg 6" (Flur 97 Flurstück 561) und der östlichen Grenze des unbebauten Grundstückes "Dahlienweg 3" (Flur 97 Flurstück 554).

Im Südwesten durch die nördlichen Grenzen der bebauten und unbebauten Grundstücke "Dahlienweg 1" und "Windmühlenstraße 20, 22 und 24" (Flur 97 Flurstücke 135, 197, 350 und 353).

Im Nordwesten durch die östlichen Grenzen der bebauten Grundstücke "Asterweg 4 und 6" (Flur 97 Flurstücke 552, 597 und 614) und durch die östlichen Grenzen des bebauten und unbebauten Grundstückes "Dahlienweg 5" (Flur 97 Flurstück 637) und "Tecklenburger Straße 73".

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 97 Flurstücke 535, 536, 537, 538, 540 tlw., 553, 554, 562 und 563.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.1148 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der II. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße"

4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wird, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung nach dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen.

4.2 Das Gebiet ist z.Z. bebaut mit:

mehrgeschossigen Reihenhäusern 5 WE

gesamt 5 WE

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Tecklenburger Straße" und "Windmühlenstraße" und durch die verkehrsberuhigte Wohnstichstraße "Dahlienweg" erschlossen. Für die überörtliche Erschließung des Gebietes ist die Kreisstraße K 2, die "Tecklenburger Straße", vorhanden. Für eine fußläufige Erschließung sind bereits vorhandene und geplante Fuß- und Radwege vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze im Bereich der Straße "Dahlienweg" vorhanden bzw. werden in der noch auszubauenden Wohnstichstraße einzelne Parkplätze vorgesehen und je Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz vorausgesetzt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die bereits vorhandenen bzw. geplanten Leitungsnetze.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die nach dem Zentralabwasserplan erstellte bzw. geplante Kanalisation.

Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Sammelcontainer werden im Plangebiet nicht aufgestellt, da in angemessener Entfernung bereits installierte Container stehen.

Sämtliche Grundstücke unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten des Wasserversorgungsverbandes dient z.Z. zur Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung an der "Tecklenburger Straße 69a-69e".

Die hierdurch zu sichernde Wasserleitung wurde in die in der I. Änderung des o.g. Bebauungsplanes vorgesehene Straße im Jahre 1983 verlegt.

Durch diese 2. Bebauungsplanänderung ist die damals vorgesehene Straße in südliche Richtung verlegt, so daß die vorhandene Wasserleitung künftig nicht mehr in der Straßenverkehrsfläche, sondern auf den Grundstücken liegt.

Von daher ist es zur ordnungsgemäßen Leitungsüberwachung notwendig, die Fläche über der Wasserleitung von einer möglichen Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieses soll durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers gewährleistet werden.

5.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf wird durch vorhandene Einrichtungen in unmittelbarer Nähe ("Tecklenburger Straße") und dem nahegelegenen Kerngebiet abgedeckt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grund- und Hauptschule Lengerich-Stadt. Die zu erwartenden Schüler können hier aufgenommen werden.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich störender gewerblicher Anlagen.

Die Verkehrsbelastung der das Plangebiet tangierenden Kreisstraße K 2 ist so gering, daß eine Verkehrslärmbelastung über den Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwert nicht überschritten wird.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" ist bis auf einige Baulücken und einer Fläche südlich der "Tecklenburger Straße", die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt wird, vollständig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und ein- bzw. mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Die Wohnbebauung gruppiert sich im wesentlichen um die vorhandenen bzw. geplanten Wohnstraßen, so daß ein ruhiges Wohnen gewährleistet wird.

Der zu erwartende Brutto-Spielflächenbedarf wird durch den geplanten Kinderspielplatz von rd. 1500 qm abgedeckt. Dieser Platz, z.Z. im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde, wird durch geplante bzw. ausgebaute Rad- und Fußwege erschlossen.

Neu geplant sind:

4 zweigeschossige Wohnhäuser	24 WE
5 eingeschossige Wohnhäuser	5 WE
insgesamt	<u>29 WE</u>

Zusammenstellung

vorhandene Bebauung	5 WE
geplante Bebauung	29 WE
insgesamt	<u>34 WE</u>

zu erwartende Einwohnerzahl

(Wohnungsbelegungsziffer laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich = 2,5)

vorhandene Einwohner laut Einwohnermeldeamt	37 E
geplante Einwohner = 34 WE x 2,5	85 E
insgesamt	<u>122 E</u>

Bruttowohnungsdichte

vorhanden	5 WE 11148 ha	4,49 WE/ha
zukünftig	34 WE 11148 ha	30,50 WE/ha

Nettowohnungsdichte

vorhanden	5 WE 8850 ha	5,65 WE/ha
zukünftig	34 WE 8850 ha	38,42 WE/ha

Bruttowohndichte

vorhanden	37 E 11148 ha	33 E/ha
zukünftig	122 E 11148 ha	9 E/ha

Nettowohndichte

vorhanden	37 E 8850 ha	42 E/ha
zukünftig	122 E 8850 ha	38 E/ha

Flächenaufteilung

Nettobaupfläche	8850 qm	=	79,39 %
Straßenverkehrsfläche	696 qm	=	6,24 %
Grünflächen (Spielplatz)	1505 qm	=	13,50 %
Versorgungsflächen (Trafo)	97 qm	=	0,87 %
insgesamt	<u>11148 qm</u>	=	<u>100,00 %</u>

7. Planungskonzept

Baugestalterische Festsetzungen

- 7.1 Um eine harmonische Einfügung der geplanten Baukörper in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, ist die Fassadengestaltung der eingeschossigen Bebauung in gegendüblichem Verblendmauerwerk vorgesehen.
- 7.2 Um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu gewährleisten und andererseits unerwünschte Materialien (z.B. großformatige Wellasbestzementplatten) auszuschließen, werden entsprechende Festsetzungen zu Materialien, Dachformen und Dachneigungen getroffen.
- 7.3 Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Höhendifferenzen der Traufen werden die Höhe des Erdgeschoßfußbodens und die Drempelhöhen festgelegt.
- 7.4 Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll die Errichtung hoher Mauern und Zäune etc., die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden.

8. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Grundlage der Kostenschätzung ist der Planentwurf zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße".

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von 140.000,00 DM entstehen.

Der Erschließungsaufwand wird, soweit er nicht anderweitig gedeckt werden kann, durch Erhebung der Erschließungsbeiträge im Rahmen der von der Stadt Lengerich beschlossenen Erschließungssatzung gedeckt.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

Durch die Änderung des Planungsgebietes soll der Baubestand im wesentlichen gefestigt und die noch nicht bebauten Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Verwirklichung der geplanten II. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" wird sich daher nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

10. Denkmalschutz

Die im Plangebiet erstellten Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

11. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

Lengerich, den 26.10.1992


Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. Abschnitt "Windmühlenstraße" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 09.11.1992 bis 11.12.1992 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 02.03.1993 beschlossen wurde.

Lengerich, den 05.03.1993




Der Stadtdirektor