

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nach denen im überwiegenden Teil des Plangebietes eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen war, nicht mehr den derzeitigen Planungszielen der Stadt Lengerich entsprechen, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglicht werden, die den Bedürfnissen der Bauwilligen eher entspricht. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen erweitert werden, um dem akuten Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken zumindest teilweise zu entsprechen.

Diese Erweiterungsflächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich, der bis zum 24.11.1987 wirksam war, nicht als "Wohnbaufläche" dargestellt. Im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes, der mit der Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten in Münster abgestimmt ist und bereits öffentlich ausgelegen hat (05.11.1990 bis 07.12.1990), sind diese Flächen jedoch insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Dieser Darstellung als "Wohnbaufläche" stehen öffentliche oder private Belange nicht entgegen.

Im Zuge der Änderung der Funktion der bisher vorgesehenen privaten Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die grundbuchliche Absicherung von Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstücke in öffentlich-rechtliche - im Eigentum der Stadt stehende - Erschließungsanlagen, besteht innerhalb der Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, eine rechtlich abgesicherte Erschließung der z.Z. nicht erschlossenen Grundstücke westlich des bisherigen Plangebietes sicherzustellen. Da die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des bisherigen Bebauungsplangebietes bereits erhebliche finanzielle Vorleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlage "Hölderlinstraße" geleistet haben, besteht nur im Zusammenhang mit der Änderung und einer Ergänzung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die Erschließung der hinterliegenden, z.Z. vom Bebauungsplan nicht erfaßten Grundstücke sicherzustellen und einen wirtschaftlichen Interessenausgleich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern vorzunehmen. So kann durch eine geringfügige Ausweitung der Erschließungsanlagen eine kostengünstige Lösung bezüglich der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt sichergestellt werden. Sollten die Grundstücke innerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes bereits bebaut sein, erscheint eine Mitbenutzung der dann von den Eigentümern dieser Baugrundstücke bereits voll finanzierten Erschließungsanlagen durch die Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke nicht mehr möglich. Durch eine entsprechende Ausweitung des Plangebietes ergibt sich somit zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit, durch eine äußerst kostengünstige Erweiterung der geplanten Erschließungsanlagen eine größere Anzahl sofort bebaubarer Grundstücke zu erschließen. Die große Nachfrage nach Baugrundstücken, auch innerhalb des Ergänzungsgebietes zum Bebauungsplan ist dadurch dokumentiert, daß für sämtliche Grundstücke des Ergänzungsgebietes bereits Grundstücksbewerber vorhanden sind. Durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes kann daher der außerordentlich großen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Die Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes führt daher zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und ist somit gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.

Mit Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 wurde geregelt, daß Leitpläne, die aufgrund der §§ 5 - 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 BBauG 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 Flächennutzungsplanentwurf ist dem Rat der Stadt Lengerich Mitte des Jahres 1989 zur Beratung vorgelegt worden.

Die I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei" 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 und -ergänzung eine erhebliche zeitliche Verzögerung ergeben würde, ist aus Gründen der weiteren Entwicklung des Baugebietes eine umgehende Genehmigung der I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei" erforderlich.

Im übrigen entspricht die Ausweitung des Baugebietes in Richtung Westen der im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.02.1989 die I. Änderung des seit dem 21.07.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei" und die Ergänzung gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

3. Begrenzung der I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Im Norden durch die südliche Grenze der "Eichendorffstraße", von der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Eichendorffstraße 13" bis zur westlichen Grenze der "Hölderlinstraße".

Im Osten durch die westliche Ausbaugrenze der "Hölderlinstraße", von der südlichen Grenze der "Eichendorffstraße" bis zur nördlichen Grenze der Straße "Wüstenei", weiter entlang an der südlichen Grenze der Straße "Wüstenei", von der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Wüstenei 13" bis zur östlichen Grenze der "Fontanestraße", weiter an der östlichen Grenze der "Fontanestraße", von der südlichen Grenze der Straße "Wüstenei" bis zur südlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Fontanestraße 6".

Im Süden durch die südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke "Fontanestraße 6" und "Wüstenei 23", von der östlichen Grenze der "Fontanestraße" bis ca. 16 m westlich der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Wüstenei 23", weiter entlang ca. 16 m westlich der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Wüstenei 23" bis zur südlichen Grenze der Straße "Wüstenei", weiter entlang an der südlichen Grenze der Straße "Wüstenei" bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Wüstenei 20".

Im Westen durch die westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke "Wüstenei 20" und "Eichendorffstraße 13", von der südlichen Grenze der "Wüstenei" bis zur südlichen Grenze der "Eichendorffstraße".

Folgende Grundstücke in der Gemarkung Lengerich sind von dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung betroffen:

Flur 106, Flurstücke: 329 tlw., 347, 348 tlw., 350, 351,
354, 355, 356, 357 und 358

Flur 107, Flurstücke: 41, 42, 397, 412 tlw., 414 tlw.,
421, 422 und 425.

Das Änderungsgebiet und die Ergänzung hat eine Größe von ca. 2.3158 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei"

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:

1 zweigeschossigen Wohnhaus	=	6 WE
7 eingeschossigen Wohnhäusern	=	10 WE
g e s a m t	=	16 WE
		=====

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch verkehrsberuhigte Wohnstichstraßen, die an die "Hölderlinstraße" angebunden sind, erschlossen. Für die weitere Erschließung sind die "Eichendorffstraße" und für die überörtliche Erschließung die Straße "Wüstenei" vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr werden in den noch zu erstellenden Wohnstichstraßen 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 Leitungsnetze.

Die zentrale Wasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die nach dem Zentralabwasserplan erstellte Kanalisation.

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

Container werden, soweit erforderlich, im Bereich der "Hölderlinstraße" aufgestellt.

Sämtliche Wohngebäude unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf wird durch Einrichtungen im nahegelegenen Kerngebiet gedeckt.

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

5.4 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der das Plangebiet tangierenden Gemeindestraßen ist so gering, daß die Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts) nicht überschritten werden.

Süd-westlich des Plangebietes befinden sich vier landwirtschaftliche Hofstellen. Von den vier landwirtschaftlichen Hofstellen sind jedoch nur zwei Höfe für die Immissionssituation des Plangebietes bedeutsam, da die Abstandsflächen zu der äußeren Begrenzung des Plangebietes weniger als 100 m betragen.

Von den zwei betroffenen Höfen wird nach den Feststellungen der Landwirtschaftskammer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Hof "Wüstenei 29" nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Die landwirtschaftliche Flächen sind verpachtet. Die Immissionssituation bezüglich dieses Betriebes ändert sich gegenüber der Situation des bisherigen Bebauungsplanes nicht, da die nördlich und östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete bereits im jetzigen rechtskräftigen Bebauungsplan als solche festgesetzt sind und die Grundstücke teilweise bereits bebaut sind.

Für die Immissionssituation ist daher lediglich der süd-westlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb "Wüstenei 41" von Bedeutung. Mit diesem landwirtschaftlichen Betrieb ist ein Viehhandelsgeschäft mit hofeigener Sammelstelle und hofeigener Waage verbunden. Hier werden jährlich ca. 60 Stück eigenes Rindvieh und an fremden Vieh 15.000 Mastschweine, 2.500 Stück Großvieh, 200 - 300 Kälber und ca. 1.500 Ferkel umgeschlagen.

Der Schwerpunkt des Betriebes liegt nicht in der Viehhaltung, sondern im Viehhandel. Da der Abstand zwischen der Hofstelle und dem nächst gelegenen Wohngebäude im Bebauungsplangebiet mindestens 100 m beträgt, sind die zu erwartenden Geräuschemissionen, die mit einem kleinen Gewerbebetrieb oder einem sonstigen landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar sind, unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Übergang vom Innenbereich zum Außenbereich) auch nach der gewerberechtlichen Beurteilung als zumutbar anzusehen.

Aus der Tatsache, daß es sich bei dem Betrieb um eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebsstätte handelt, wurde zur Bestimmung der Abstandsflächen ein Immissionsschutzradius von 100 m angenommen. Dadurch ist sichergestellt, daß eine Annäherung der Wohnbebauung zu dem Betrieb ausgeschlossen ist, die einen Mindestabstand von 100 m unterschreiten würde.

Sollte es im Einzelfall trotz Einhaltung des Immissionsschutzradius bei Grundstücken innerhalb des Plangebietes zur Feststellung von Geräusch- oder Geruchsemissionen kommen, so sind diese Emissionen von den Eigentümern bzw. Bewohnern hinzunehmen, da nach den Feststellungen der Landwirtschaftskammer die entsprechenden Emissionen nur an wenigen Tagen im Jahr auftreten werden und in ihrer Intensität so geartet sind, daß die Duldung zumutbar erscheint. Dieses gilt insbesondere auch für das Hausgrundstück "Wüstenei 20", das von dem Immissionsschutzradius durchschnitten wird. So sind gelegentliche Geruchswahrnehmungen angesichts der unmittelbaren Nähe zum Außenbereich ortsüblich und können von der Beurteilung der Intensität und der Häufigkeit her als zumutbar angesehen werden.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen einer geordneten Wohnbebauung zugeführt und die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzungen gegliedert und festgesetzt werden.

Das Plangebiet soll Überwiegend mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden.

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

Bei einer Baudichte von 113 E ist ein Netto-Spielflächenbedarf von 113 E x 2,4 qm pro Einwohner = rd. 270 qm erforderlich. Nördlich der Kindergärten "Widum" ist ein Kinderspielplatz von rd. 2300 qm vorgesehen. Dieser Platz, z.Z. im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde, wird durch das vorhandene bzw. geplante Fußwegenetz erschlossen und ist von diesem Plangebiet gut zu erreichen.

Neu geplant sind:

1 zweigeschossiges Wohnhaus	= 6 WE
23 eingeschossige Wohnhäuser	= 23 WE
insgesamt	= 29 WE
	=====

Zusammenstellung:

vorhandene Bebauung	= 16 WE
geplante Bebauung	= 29 WE
insgesamt	= 45 WE
	=====

Zu erwartende Einwohnerzahl

(Wohnungsbelegungsziffer = 2,5) = 45 WE x 2,5 = 113 E

Nettowohnungsdichte

vorhanden	$\frac{16}{1.9967}$	= 8 WE/ha
-----------	---------------------	-----------

zukünftig	$\frac{45}{1.9967}$	= 23 WE/ha
-----------	---------------------	------------

Bruttowohnungsdichte

vorhanden	$\frac{16}{2.3158}$	= 7 WE/ha
-----------	---------------------	-----------

zukünftig	$\frac{45}{2.3158}$	= 19 WE/ha
-----------	---------------------	------------

Bruttowohndichte

vorhanden	$\frac{38}{2.3158}$	= 16 E/ha
-----------	---------------------	-----------

zukünftig	$\frac{113}{2.3158}$	= 49 E/ha
-----------	----------------------	-----------

Flächenaufteilung:

öffentliche Verkehrsfläche	= 0.3191 ha	= 13,77 %
Nettobauland	= 1.9967 ha	= 86,23 %
Bruttobauland	= 2.3158 ha	= 100,00 %
	=====	=====

7. Planungskonzept

Baugestalterische Festsetzungen

- 7.1 Um eine harmonische Einfügung der geplanten Baukörper in die bereits bestehende Bebauung zu gewährleisten, ist die Fassadengestaltung in gegendüblichem Verblendmauerwerk vorgesehen.
- 7.2 Um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu gewährleisten und andererseits unerwünschte Materialien auszuschließen, werden entsprechende Festsetzungen zu Materialien, Dachformen und Dachneigungen getroffen.
- 7.3 Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Höhendifferenzen der Traufen wurde die Höhe des Erdgeschoßfußbodens und der Sparrenanschnittpunkt 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

Grund der Kostenschätzung ist der Bebauungsplanentwurf I. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei".

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von 256.000,00 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 Bebauungsplanes soll der Baubestand im wesentlichen gefestigt und die noch nicht bebauten Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Verwirklichung der geplanten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 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

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse über dort evtl. gelagerte Altlasten vor.

Lengerich, den 12.03.1991



Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß die Änderung und Ergänzung der Begründung zur I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 III. Abschnitt "Wüstenei" vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 25.04.1991 beschlossen wurde.

Lengerich, den 26.04.1991



Der Stadtdirektor