

Begründung

zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" der Stadt Lengerich

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der seit dem 09.10.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" einschließlich der I. Änderung vom 19.08.1985, der II. Änderung vom 28.01.1987, der III. Änderung vom 20.08.1988, der IV. Änderung (nicht zur Ausführung gekommen) soll aufgrund mehrerer Bürgeranträge insbesondere hinsichtlich einer Änderung der gestalterischen Festsetzungen entsprechend den aktuellen Bestimmungen des Bau- und Planungsrechtes städtebaulich neu geordnet werden.

Auch der Versuch, das noch unbebaute Grundstück an der "Stettiner Straße", Ecke "Ladberger Straße / Ringeler Straße" durch mehrmalige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 einer reinen Wohnbebauung zuzuführen, blieb bislang erfolglos. Zwischenzeitlich haben jedoch die Stadt Lengerich und der Kreis Steinfurt im nördlichen Teil des Grundstückes Flächen erworben, auf denen zum einen ein Kinderspielfeld und zum anderen der Neubau des Kreisgesundheitsamtes, Nebenstelle Lengerich, errichtet werden sollen. Ein Realisierungswettbewerb für die Neuerrichtung der Gesundheitsamtnebenstelle ist inzwischen abgeschlossen. Für den südlichen Grundstücksteil wurden darüber hinaus durch einen Investor Bebauungsvorschläge für in WA-Gebieten allgemein zulässige Nutzungen vorgetragen, die jedoch eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gestalterischen Festsetzungen erforderlich machen.

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 entwickelt, der für diesen Bereich Wohnbaufläche (W) sowie öffentliche und private Grünfläche darstellt.

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

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 02.06.1992 die V. Änderung des seit dem 09.10.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, wobei nach Inkrafttreten dieser V. Änderung der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" vom 09.10.1967, die zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Änderungen sowie die am 21.08.1988 in Kraft getretene "Gestaltungssatzung" außer Kraft treten.

3. Begrenzung der V. Änderung des Bebauungsplanes

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

Im Norden durch die südliche Grenze der "Bahnhofstraße", von der östlichen Grenze der Straße "Auf der Laar" bis zur westlichen Grenze der "Ladberger Straße".

Im Osten durch die westliche Grenze der "Ladberger Straße", von der südlichen Grenze der "Bahnhofstraße" bis zur nördlichen Grenze der "Ringeler Straße".

Im Süden durch die nördliche Grenze der "Ringeler Straße", von der westlichen Grenze der "Ladberger Straße" bis zur östlichen Grenze der Straße "Auf der Laar".

Im Westen durch die östliche Grenze der Straße "Auf der Laar", von der nördlichen Grenze der "Ringeler Straße" bis zur südlichen Grenze der "Bahnhofstraße".

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

Flur 100 Flurstücke: 77, 78, 83, 97, 101, 102, 107, 108, 109, 115, 116, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 131, 133, 136, 144, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 265, 278, 281, 282, 285, 293, 298, 363, 379, 383, 384, 400, 421, 435, 436, 439, 441, 472, 487, 494, 495, 499, 524, 537, 538, 541, 542, 543, 546, 550, 551, 552, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 570, 571, 581, 582, 585, 586, 587, 588, 590, 592, 593, 595, 596, 597, 600, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 615, 617, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 651, 652, 653, 654, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 683, 692, 698, 699, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 718, 719, 721, 722, 725, 726, 772, 773, 777, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 801, 819, 823, 825, 826, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 875, 876 und 877.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 12.1823 ha.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße"

4.1 Die zur geordneten Bebauung der noch freien Grundstücke evtl. erforderliche Ordnung des Grund und Bodens soll im Rahmen einer privaten Umlegung nach dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen.

4.2 Das Gebiet ist z.Z. bebaut mit:

ein, zwei- und mehrgeschossigen Wohnhäusern 268 WE

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Auf der Laar", "Bahnhofstraße", "Stettiner Straße", "Görlitzer Straße", "Fritz-Gempt-Straße", "Königsberger Straße", "Florens-Windmüller-Straße" und die "Ringeler Straße" erschlossen.

Als überörtliche Verkehrsverbindung ist die Landesstraße 555 - "Ladberger Straße" - vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr sind teilweise Parkplätze in den Anliegerwohnstraßen vorhanden und auch als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Es werden zudem je Wohneinheit die erforderlichen Stellplätze vorausgesetzt. Der einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor soll den weiteren PKW-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern. Darüber hinaus wird so ermöglicht, daß sich das zu- oder abfahrende Fahrzeug während des Türöffnens oder -schließens des Autos oder der Garage auf dem Privatgrundstück befindet und nicht zum Hindernis für den fließenden Verkehr auf der Straße wird.

Entlang der L 555 - "Ladberger Straße" - und der "Ringeler Straße" werden teilweise Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um die Verkehrssicherheit auf der freien Strecke zu gewährleisten.

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.

Im Plangebiet sind Standorte für Sammelcontainer angegeben.

Sämtliche Grundstücke unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf wird zum einen durch bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegende Einrichtungen und durch einen neu geplanten Penny-Markt sowie durch die zentrale Lage zum Stadtkern gewährleistet.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" ist z.Z. mit ein- und mehrgeschossigen Wohnhäusern, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie einer Spielhalle im überwiegend gewerblich genutzten Teil bebaut.

Für den geplanten Spielplatz ist eine Fläche von 1660 qm ausgewiesen.

Zusammenstellung

vorhandene Bebauung	268 WE
geplante Bebauung	52 WE
insgesamt	<u>320 WE</u>

zu erwartende Einwohnerzahl

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

vorhandene Einwohner laut Einwohnermeldeamt	670 E
geplante Einwohner = 52 WE x 2,5	130 E
insgesamt	<u>800 E</u>

Bruttowohnungsdichte

vorhanden	268 WE 12.1823 ha	22 WE/ha
zukünftig	320 WE 12.1823 ha	26 WE/ha

Nettowohnungsdichte

vorhanden	268 WE 10.7513 ha	25 WE/ha
zukünftig	320 WE 10.7513 ha	30 WE/ha

Bruttowohndichte

vorhanden	670 E 12.1823 ha	55 E/ha
zukünftig	800 E 12.1823 ha	66 E/ha

Nettowohndichte

vorhanden	670 E 10.7513 ha	62 E/ha
zukünftig	800 E 10.7513 ha	74 E/ha

Flächenaufteilung

Nettobaupfläche	10.7513 qm	=	88,25 %
Straßenverkehrsfläche	1.2587 qm	=	10,34 %
öffentl. Grünflächen (Spielplatz)	1.660 qm	=	1,36 %
Versorgungsflächen (Trafo)	63 qm	=	0,05 %
Bruttobaupfläche	<u>12.1823 qm</u>	=	<u>100,00 %</u>

7. Planinhalt / Konzept

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Da sich die Bebauungsplanänderung auf ein überwiegend bebautes Gebiet bezieht, sind die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auf die bereits vorhandene Bebauung abgestimmt.
- 7.2 Die im WA- und MI* -Gebiet durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Ausnahmen nach BauNVO werden für den angestrebten Gebietscharakter, dessen Wohnnutzung betont werden soll, als nicht förderlich und für die städtebauliche Ordnung als verzichtbar angesehen. Sie werden von daher ausgeschlossen.
- 7.3 Die Fläche, auf der die Nebenstelle des Gesundheitsamtes des Kreises Steinfurt errichtet werden soll, wird aufgrund seiner überörtlichen Bedeutung als "Fläche für den Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Gesundheitsamt - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Baugestalterische Festsetzungen

- 7.4 Um eine harmonische Einfügung der geplanten Baukörper in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, ist die Fassadengestaltung der eingeschossigen Bebauung in gegendüblichem Verblendmauerwerk vorgesehen.
- 7.5 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.
- 7.6 Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Höhendifferenzen der Traufen werden die Höhe des Erdgeschoßfußbodens und die Drenpelhöhen festgelegt.
- 7.7 Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll die Errichtung hoher Mauern und Zäune etc., die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden.

Nebenanlagen

- 7.8 Die Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zum Schutz der Freiflächen vor intensiver Versiegelung und Überbauung im Interesse einer möglichst zusammenhängenden Gartenlandschaft.

Desweiteren soll hierdurch eine geordnete Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.9 Im Bebauungsplangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Lengerich und der Ver- und Entsorgungsträger sowie für eine Kanaltrasse im Plangebiet, die auf privatem Grundbesitz liegt, Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lengerich festgesetzt. Die Beschränkung bei den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen soll darüber hinaus unnötige und unerwünschte Fremdnutzung der Privatflächen vermeiden.

Begrünung

- 7.10 Zur systematischen Durchgrünung des Planbereiches mit heimischen, standortgerechten Gehölzen soll in den Erschließungsanlagen sowie bei Umgestaltungen in den Erschließungsanlagen eine entsprechende Bepflanzung erfolgen.
- 7.11 Die Einschränkung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen dient ebenfalls diesem Ziel. Es wird darüber hinaus die kleinklimatische Situation im Wohnumfeld verbessert.

8. Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Das Bebauungsplangebiet wird im Südosten durch die L 555 - "Ladberger Straße" - und im Südwesten durch den Straßenzug "Ringeler Straße" begrenzt.

Bereits im Zuge früherer Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 hat die Stadt Lengerich zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. einer immissionsschutzgerechten Zuordnung der geplanten Wohnbauflächen im Jahre 1985 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Grundlage war eine geplante reine Wohndoppelhausbebauung auf dem noch nicht bebauten Grundstück an der "Stettiner Straße".

Bei der Untersuchung wurde von einer Hochrechnung der Zählergebnisse auf den Zustand der Verkehrssättigung (Planjahr ca. 2000) ausgegangen.

Maßgeblich für die Bewertung der ermittelten Beurteilungspegel für die städtebauliche Planung sind die nach der DIN 18005 ausgewiesenen schalltechnischen Orientierungswerte, die für Allgemeine Wohngebiete am Tage von 55 dB (A) und nachts von 45 dB (A) (bei Verkehrsgeräuschen) ausgehen.

Richtwertüberschreitungen, z.B. durch die Vorbelastung stärker befahrener Verkehrswege, die nach Vornorm DIN 18005 bis zu einer Höhe von 10 dB (A) noch hingenommen werden könnten, sind ohne Festsetzung von Schutzmaßnahmen nicht mehr tolerierbar.

Das Gutachten zeigt, daß im Nahbereich der "Ladberger Straße" und "Ringeler Straße" eine Überschreitung der Richtwerte vorhanden ist, die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Von daher sind für die betreffenden Bereiche gemäß der VDE-Richtlinie 2719 die Verwendung von Schallschutzfenstern der Klasse 2 und 3 festgesetzt, die jedoch nur für außenliegende Fenster und Fenstertüren von Wohn- und Schlafräumen an den entsprechenden Gebäudeseiten anzuwenden sind.

Nach den z.Z. bekannten Bebauungsvorschlägen für dieses Gebiet wird der am stärksten durch Verkehrslärmimmissionen betroffene Bereich mit einem Ladengeschäft überplant, so daß bei den hinterliegenden Gebäuden bereits von einer Reduzierung des Lärmpegels auszugehen ist.

9. Denkmalschutz

Die im Plangebiet befindlichen und gekennzeichneten Gebäude "Bahnhofstraße 50 und 56" sind als Baudenkmal in die Liste der Stadt Lengerich eingetragen und unterliegen somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Vorhaben in der Nähe dieser Baudenkmäler sind ebenso mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Natur- bzw. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen, in dem gefordert wird, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde, Befunde und Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Kommune oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen sind.

10. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Grundlage der Kostenschätzung ist der Planentwurf zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße".

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 362.000,00 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.

11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Verwirklichung der geplanten Änderung wird sich von daher nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

12. Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes sind altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt.

Lengerich, den 18.06.1993


Der Stadtdirektor

Hiernit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I. Abschnitt "Stettiner Straße" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 28.06.1993 bis 30.07.1993 und vom 09.05.1994 bis 10.06.1994 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 29.11.1994 beschlossen wurde.

Lengerich, den 20.01.1995


Der Stadtdirektor