

Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 II. Abschnitt "An den Burwiesen" der Stadt Lengerich (Westf.)

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 05.09.1977 wurden die Gemeinden aufgefordert, Bebauungspläne, in denen nach bisherigem Recht Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig sind, den Vorschriften der BauNVO 1977 anzupassen, sofern solche Betriebe dort landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind.

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 22.09.1980 bestätigt, daß es seit Jahren wesentliches Ziel der Stadtkernsanierung ist, die Attraktivität der Innenstadt zu heben. Deshalb sollte alles vermieden werden, was diesem erklärten Willen entgegenstehen würde, insbesondere im Stadtrandbereich Einzelhandelsgeschäfte mit dem Charakter von Verbrauchermärkten zuzulassen.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Rat der Stadt Lengerich hat deshalb zur Sicherung der Planung in seiner Sitzung am 17.11.1988 die I. Änderung des seit dem 05.05.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 II. Abschnitt "An den Burwiesen" gemäß §§ 2 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

3. Begrenzung der I. Änderung des Bebauungsplanes

Im Norden durch die südliche Grenze der "Ladberger Straße", von der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "In den Rietbroken 35" bis zur westlichen Grenze des Rad- und Fußweges von der "Ladberger Straße" bis zur Straße "An den Burwiesen".

Im Osten durch die westliche Grenze des Rad- und Fußweges, von der "Ladberger Straße" bis zur Straße "An den Burwiesen".

Im Süden durch die nördliche Grenze der Straße "An den Burwiesen", von der westlichen Grenze des Rad- und Fußweges zwischen der "Ladberger Straße" und der Straße "An den Burwiesen" bis zur Straße "An den Rietbroken" und durch die nördliche Grenze des Fußweges von der Straße "In den Rietbroken" bis zur westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "In den Rietbroken 35".

Im Westen durch die westliche Grenze des bebauten Grundstückes "In den Rietbroken 35", von der südlichen Grenze bis zur nördlichen Grenze dieses bebauten Grundstückes.

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

Flur 104, Flurstücke: 558, 559 und 686

Flur 115, Flurstücke: 96 tlw., 164, 271 und 362.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 4.40.02 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 II. Abschnitt "An den Burwiesen"

4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wurde, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung durchgeführt.

4.2 Das Gebiet ist wie folgt bebaut:

Im Gewerbegebiet mit einer Kfz-Reparaturwerkstatt, einem Einzelhandelsbetrieb und einer Spedition einschl. der erforderlichen Betriebswohnungen und Büroflächen.

Für den vorhandenen Speditionsbetrieb ist durch baurechtliche Genehmigung eine bestandsschützende Wirkung gesichert, solange die vorliegende Nutzung ausgeübt wird.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße "An den Burwiesen" und die "Ringeler Straße" erschlossen und ist an das überörtliche Straßennetz (L 555) angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze je Wohnungseinheit auf den Privatgrundstücken angelegt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energieversorgung, Gasversorgung sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgten durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgte durch die nach dem Zentralabwasserplan erstellte Kanalisation. Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen vorgenommen. Sämtliche Grundstücke unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf wird durch vorhandene Einrichtungen in unmittelbarer Nähe abgedeckt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Intrup und der Hauptschule Hohne. Die zu erwartenden Schüler können hier aufgenommen werden.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich störender gewerblicher Anlagen.

Eine Verkehrslärmbelastigung über den zulässigen Planungsrichtpegel im WA-Gebiet von 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwert liegt hier nicht vor.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf einige Baulücken vollständig mit nicht störenden Gewerbebetrieben bebaut.

Die Wohnhausbebauung dient überwiegend der Unterbringung der Betriebsleiter bzw. Eigentümer der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe. Die gewerblich genutzten Gebäude sind zwischen der L 555 und der Straße "An den Burwiesen" angesiedelt und bilden somit eine Abschirmung der Immissionen von der Landesstraße (L 555) gegenüber der Wohnhausbebauung südlich der Straße "An den Burwiesen".

Flächenaufteilung

Gewerbefläche	4.27.02 ha	=	97,05 %
öffentliche Verkehrsfläche	0.13.00 ha	=	2,95 %
	<hr/>		<hr/>
	ca. 4.40.02 ha	=	100,00 %
	=====		=====

7. Planungskonzept

Baugestalterische Festsetzungen:

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

8. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und abgerechnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Baubestand im wesentlichen gefestigt und die Baulücken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden hier nicht berührt.

11. Altlasten

Im Plangebiet sind Standorte eventueller Altlasten nicht bekannt.

4540 Lengerich, den 25.01.1989

Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 II. Abschnitt "An den Burwiesen" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 26.06.1989 bis 28.07.1989 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 19.12.1989 beschlossen wurde.

4540 Lengerich, den 19.12.1989

Der Stadtdirektor

