

Begründung

zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mühlenkamp" der Stadt Lengerich

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 19.02.1991 die III. Änderung des seit dem 28.01.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 "Mühlenkamp" gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

3. Begrenzung der III. Änderung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Nord-Osten durch die nord-östliche Grenze der "Bodelschwinghstraße" von der "Thomas-Mann-Straße" bis zur "Ladberger Straße".

Im Süd-Osten durch die nord-westliche Grenze der "Ladberger Straße" (L 555) von der "Bodelschwinghstraße" bis zur Einfahrt in den "Vortlager Damm".

Im Süd-Westen durch die süd-westlichen Grenzen der Grundstücke "Gutenbergstraße 24, 26 und 28" von der "Ladberger Straße" bis zur "Gutenbergstraße".

Im Nord-Westen durch die süd-östliche Grenze der "Gutenbergstraße" von der Zufahrt zu den Grundstücken "Gutenbergstraße 24, 26 und 28" bis zum Südring (L 591), weiter entlang an der nord-westlichen Grenze der "Thomas-Mann-Straße" vom Südring / Fußgängerbrücke bis zur "Bodelschwinghstraße".

Von dieser III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mühlenkamp" der Stadt Lengerich sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Lengerich betroffen:

Flur 106, Flurstücke: 92, 93, 94, 97, 98, 99, 154, 219, 220, 221, 222, 228, 236, 237, 241, 274 tlw., 275, 278, 323, 325, 326 und 364.

Flur 115, Flurstücke: 209, 210, 212, 215, 218, 219, 220, 222, 223, 231, 232, 234, 236, 238, 260, 261, 277, 278, 282, 285, 286, 288, 291, 299, 300, 304, 305, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 370, 371, 372, 373, 375 und 376 tlw.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 9.01.25 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der III. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Mühlenkamp"

- 4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wurde, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung durchgeführt.
- 4.2 Das Gebiet ist z.Z. mit fünf eingeschossigen, zwölf zweigeschossigen, fünf dreigeschossigen, zwei viergeschossigen Wohnhäusern und mit acht gewerblich genutzten Anlagen bebaut.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die "Fritz-Reuter-Straße", die "Theodor-Storm-Straße", die "Thomas-Mann-Straße" und die "Gutenbergstraße" erschlossen. Von der "Gutenbergstraße" bis zur "Fritz-Reuter-Straße" ist eine Fußgängerbrücke vorhanden, die das Gebiet über die Landesstraße 591 verbindet. Zur weiteren fußläufigen Erschließung sind Fußwege vorhanden. Über die "Gutenbergstraße" und die "Bodelschwinghstraße" ist dieses Gebiet mit dem überörtlichen Straßennetz (L 555 und L 591) verbunden.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Garage und ein Stellplatz je Wohnungseinheit auf den Privatgrundstücken vorausgesetzt. Ebenfalls sind an leicht erreichbaren Standorten die erforderlichen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze eingerichtet. Öffentliche Parkplätze befinden sich im Bereich der Fußgängerbrücke und der "Theodor-Storm-Straße".

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die bereits 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 ("Thomas-Mann-Straße", "Ringeler Straße" und "Münsterstraße") abgedeckt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Stadtfeldmark und der Hauptschule Lengerich-Stadt. 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 und mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Die Wohnhausbebauung gruppiert sich im wesentlichen um die vorhandenen Straßen: "Fritz-Reuter-Straße", "Theodor-Storm-Straße", "Thomas-Mann-Straße" und die "Bodelschwinghstraße". Die gewerblich genutzten Gebäude sind zwischen der L 591 / L 555 und der "Fritz-Reuter-Straße" angesiedelt und bilden somit eine Abschirmung der Immissionen von den Landesstraßen gegenüber der Wohnhausbebauung.

Bei einer Wohndichte von 235 E wird ein Brutto-Spielflächenbedarf von 235 x 3,0 qm pro Einwohner = rund 705 qm gefordert. Die erforderlichen Spielflächen sind vorhanden.

Neu geplant sind evtl.:

Ausbau von Dachgauben	15 WE
1 eingeschossiges Wohnhaus	1 WE
vorhandene Bebauung	116 WE
insgesamt:	<u>132 WE</u>

zu erwartende Einwohnerzahl
(Wohnungsbelegungsziffer = 2,5)

16 x 2,5	40 E
vorhandene Einwohner	195 E
insgesamt:	<u>235 E</u>

Nettowohnungsdichte

vorhanden	$\frac{116}{2.04.10}$	56,83 WE/ha
zukünftig	$\frac{132}{2.04.10}$	64,67 WE/ha

Bruttowohnungsdichte

vorhanden	$\frac{116}{9.01.25}$	12,87 WE/ha
zukünftig	$\frac{132}{9.01.25}$	14,64 WE/ha

Bruttowohndichte

vorhanden	$\frac{195}{9.01.25}$	21,64 E/ha
geplant	$\frac{16 \times 2,5}{9.01.25}$	4,44 E/ha
zukünftig	$\frac{235}{9.01.25}$	26,07 E/ha

Flächenaufteilung

Gewerbefläche	4.92.11 ha	54,60 %
Wohnbaufläche	2.04.10 ha	22,65 %
Grünfläche	0.18.01 ha	2,00 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.87.03 ha	20,75 %
	<u>9.01.25 ha</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 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 wurden die Höhen 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 (Sozialplan)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen 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.

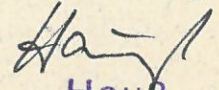
11. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Lengerich, den 13. 05. 1991

Der Stadtdirektor

In Vertretung.

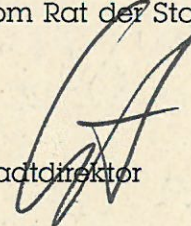

Haub

Beigeordneter

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mühlenkamp" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 11.11.91 bis 13.12.91 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 17.03.1992 beschlossen wurde.

Lengerich, den 18.03.1992

Der Stadtdirektor



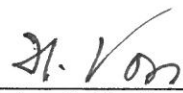
2. öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 13.10.1992 aufgrund des § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 32 III. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Lengerich, den 13.10.1992


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)


(Schriftführer)

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 32 III. Änderung einschließlich Begründung hat laut Bekanntmachung vom 29.10.1992 in der Zeit vom 09.11.1992 bis einschließlich 11.12.1992 erneut öffentlich ausgelegt.

Lengerich, den 15.12.1992



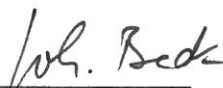

Stadtdirektor

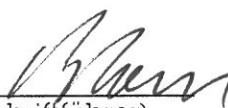
Der Rat der Stadt Lengerich hat am 02.03.1993 die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, den 02.03.1993


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)


(Schriftführer)