

Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Averesch" der Stadt Lengerich

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund des vorliegenden Entwurfs zur flächenhaften Verkehrsberuhigung innerhalb der Stadt Lengerich und verschiedener Anträge von Eigentümern innerhalb des Bebauungsgebietes ist beabsichtigt, die im qualifizierten Bebauungsplan festgesetzten und bisher noch nicht ausgebauten fußläufigen Verbindungen

- a) Fußweg zwischen der "Freiligrathstraße" und der Straße "Avereschweg"
- b) Fußweg zwischen der "Mörikestraße" und der Straße "Avereschweg"

nicht mehr auszuweisen.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 07.06.1988 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Averesch" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Begrenzung der I. Änderung des Bebauungsplanes

Im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Im Hook", von der östlichen Grenze der Straße "Aldruper Damm" bis zur westlichen Grenze der "Hölderlinstraße".

Im Osten durch die westliche Grenze der "Hölderlinstraße", von der südlichen Grenze der Straße "Im Hook" bis zur südlichen Grenze der Straße "Avereschweg", durch die östliche Grenze der Straße "Avereschweg", von der westlichen Grenze der "Hölderlinstraße" bis zum Fußweg vom "Avereschweg" zur "Freiligrathstraße" und durch die westliche Grenze des Fußweges von der Straße "Avereschweg" bis zur "Freiligrathstraße".

Im Süden durch die nördliche Grenze der "Freiligrathstraße", vom Fußweg "Avereschweg/Freiligrathstraße" bis zur östlichen Grenze der Straße "Aldruper Damm".

Im Westen durch die östliche Grenze der Straße "Aldruper Damm", von der nördlichen Grenze der "Freiligrathstraße" bis zur südlichen Grenze der Straße "Im Hook".

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

Flur 99 Flurstücke: 63, 64, 65, 66, 377, 659, 685, 686, 687, 689, 690, 695, 706, 715, 718, 719, 725, 726, 727, 729, 731, 732, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 744, 746, 747, 751, 756, 757, 761, 762, 763, 764, 765 tlw., 766, 813, 815, 816, 817, 819, 820, 821, 826, 827, 840 und 841.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 3.5312 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Averesch"

- 4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wird, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung nach dem Entwurf der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Averesch" vorgenommen.
- 4.2 Das Gebiet ist z.Z. mit 14 eingeschossigen und 17 zweigeschossigen Wohnhäusern sowie drei zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Aldruper Damm", "Im Hook", "Hölderlinstraße", "Avereschweg", "Freiligrathstraße" und "Mörikestraße" erschlossen. Die weitere Erschließung erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen, die z.T. schon vorhanden sind (siehe Plan).

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorgesehen bzw. ausgebaut.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energieversorgung, Gasversorgung sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet soll durch die nach dem Zentralabwasserplan erstellte Kanalisation erfolgen. Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen vorgenommen.

Sämtliche Gebäude unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Gebrauch wird durch vorhandene Einrichtungen in diesem Gebiet bzw. durch Einrichtungen in unmittelbarer Nähe gedeckt.

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

5.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Einzugsbereich störender gewerblicher Anlagen.

Eine Verkehrslärmbelästigung über den zulässigen Planungsrichtpegel von 55/40 dB (A) Tag/Nachtwert liegt hier nicht vor. Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des An- und Abflugsektors (S/L-Bahn 07/25) des Flughafens Münster/Osnabrück.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

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

An der süd-östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Bruttofläche von ca. 2300 qm als Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Platz, im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde, ist durch das vorhandene bzw. geplante Fußwegenetz erschlossen und bildet die Verbindung zu den beiden Ev. Kindergärten.

Neu geplant sind:

3 eingeschossige Wohnhäuser	
2 zweigeschossige Wohnhäuser	= 10 WE
3 zweigeschossige Reihenhäuser	

vorhandene Bebauung	= 62 WE
	72 WE

Vorhandene Einwohnerzahl	= 180 E
--------------------------	---------

Zu erwartende Einwohnerzahl	
(Wohnungsbelegungsziffer = 3,5)	
geplant 10 WE x 3,5	= 35 E

insgesamt	215 E
	=====

Netto-Wohnungsdichte

zukünftig	$\frac{72}{3.2712}$	= 22,01 WE/ha
-----------	---------------------	---------------

Brutto-Wohnungsdichte

zukünftig	$\frac{72}{3.5212}$	= 20,45 WE/ha
-----------	---------------------	---------------

Brutto-Wohndichte

zukünftig	$\frac{215}{3.5212}$	= 61 E/ha
-----------	----------------------	-----------

Flächenaufteilung

öffentliche Verkehrsflächen	=	0.2600 ha	=	7,36 %
Nettobaufläche	=	3.2712 ha	=	92,64 %
	=	3.5312 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 Wellasbestplatten) auszuschließen, werden entsprechende Festsetzungen zu Materialien, Dachformen und Dachneigungen getroffen.
- 7.3 Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Höhendifferenzen der Traufen wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.
- 7.4 Durch Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll die Errichtung hoher Mauern und Zäune etc., die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden.

8. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 425.000,00 DM entstehen. Der Erschließungsaufwand wird durch Erheben von Erschließungsbeiträgen im Rahmen der von der Stadt Lengerich beschlossenen Erschließungssatzung gedeckt.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Baubestand im wesentlichen gefestigt und die noch nicht bebauten Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Ein Abbruch von Gebäuden aufgrund der Straßen- oder Grünplanung ist nicht vorgesehen. Es ist auch nicht beabsichtigt, Gewerbebetriebe anzusiedeln oder überörtliche Straßen durch das Gebiet zu führen.

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

Bei der weiteren Bebauung des Gebietes wird die Stadt Lengerich die Bauherren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes beraten bzw. informieren.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

4540 Lengerich, den 28.09.1988

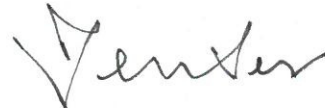
Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Averesch" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 14.03.1989 bis 14.04.1989 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 06.06.1989 beschlossen wurde.

4540 Lengerich, den 07.06.1989

Der Stadtdirektor



Ergänzung zur Begründung der I. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 35 "Averesch" der Stadt Lengerich gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

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 - 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 - anzusehen 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 Außerkrafttreten 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 wird dem Rat der Stadt Lengerich voraussichtlich Anfang 1989 zur Beratung vorliegen.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Averesch" wird im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Da durch die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die sich daraus ergebende 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 I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Averesch" erforderlich.

4540 Lengerich, 25.09.1988

Der Stadtdirektor

