

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Roggenweg" der Stadt Lengerich

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Zur ordnungsgemäßen Erschließung und einer geordneten städtebaulichen Lösung war es erforderlich, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Die Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen darstellt.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

3.1 Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 25.03. 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Roggenweg" gem. § 30 BBauG beschlossen.

3.2 Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt: Im Norden durch die nördliche Grenze der Teutoburger Wald-Eisenbahn, im Osten durch die östliche Grenze der Straße "Mühlenweg", im Süden durch die nördliche Grenze der "Tecklenburger Straße" und im Westen durch die östliche Grenze der Straße "Mühlensch".

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 9,90 ha umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 119 Flurstücke: 12 tlw., 29 tlw., 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 151, 152, 161, 162, 204, 275, 276, 341, 342, 344, 345, 346, 363,

Flur 120 Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 50, 51, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 98, 99, 109, 189 tlw., 191, 192, 198, 217, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 239, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264,

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 4.1 Das Gebiet, mit Ausnahme der Wohnblockbebauung, soll einer eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung zugeführt werden. Bei der Bebauung des Gebietes soll die vorhandene Topografie soweit wie möglich berücksichtigt und erhalten bleiben. Die Martin-Luther-Straße soll mit der TWE eine höhengleiche Kreuzung bilden und muß deshalb um ca. 2,00 m gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgeschüttet werden. Die geplante Bebauung berücksichtigt diesen Höhenunterschied.
- 4.2 Die Ordnung des Grund und Bodens wird, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung nach dem Bebauungsplanentwurf geordnet.
- 4.3 Das Gebiet ist zur Zeit bebaut mit:

4 zwei- bzw. dreigesch. Mietwohnhäusern	= 40 WE
9 zweigesch. Wohnhäusern	= 16 WE
26 eingesch. Wohnhäusern	= 26 WE
1 Haupt- u. Grundschule	= 1 WE
1 Sporthalle	
	<hr/>
insgesamt:	= 83 WE
	=====

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird durch die nachstehend aufgeführten Wohnsammelstraßen erschlossen.

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Mühlensch | Fahrbahnbr. 5,00 m, 2 Gehwege je 1,50 m |
| 2. Martin-Luther-Str. | Fahrbahnbr. 7,50 m, 2 Gehwege je 2,25 m |
| 3. Mühlenweg | Fahrbahnbr. 5,00 m, 2 Gehwege je 1,50 m |

und mit der Tecklenburger Straße (K 2) als überörtliche Verkehrsverbindung verbunden.

Für die weitere Erschließung sind Stichstraßen, Rad- und Fußwege in einer Breite von 5,00 m, 4,50 m, 3,00 m und 2,00 m vorgesehen.

34 öffentliche Parkplätze, 45 Gemeinschaftsstellplätze und 24 Gemeinschaftsgaragen sind für den ruhenden Verkehr eingeplant.

Die Erstellung von privaten Einstellplätzen und Garagen für die ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung wird durch die offene Bauweise ermöglicht.

Die elektrische Energieversorgung, Gasversorgung sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die bereits vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsnetze.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die nach dem genehmigten Kanalisationsplan erstellte bzw. geplante Kanalisation.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr der Stadt Lengerich. Sämtliche Wohngebäude unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Es ist beabsichtigt, die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen der Wohnbebauung zuzuführen. Das gesamte Plangebiet soll mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut und der vorhandenen Nachbarbebauung angepaßt werden.

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

Grünflächen werden im Bereich des Kinderspielplatzes als wegebegleitendes Grün zum Fußweg vorgesehen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,90 ha.

Neu geplant sind:

2 zweigesch. Wohnhäuser	= 4 WE
24 eingesch. Wohnhäuser	= <u>24 WE</u>
insgesamt:	= 28 WE =====

Zusammenstellung:

vorhandene Bebauung	= 83 WE
geplante Bebauung	= <u>28 WE</u>
insgesamt:	111 WE =====

Zu erwartende Einwohnerzahl:

(Wohnungsbelegungsziffer = 3,5) = 111 WE x 3,5 = ca. 389 E
=====

Nettowohnungsdichte:

vorhanden = $\frac{83}{6,73}$ = 12,33 WE/ha

zukünftig = $\frac{111}{6,73}$ = 16,49 WE/ha = 16,49 WE/ha
=====

Bruttowohnungsdichte:

vorhanden = $\frac{83}{9,90}$ = 8,38 WE/ha

zukünftig = $\frac{111}{9,90}$ = 11,21 WE/ha = 11,21 WE/ha
=====

Bruttowohndichte:

vorhanden = $\frac{83 \times 3,5}{9,90}$ = 29 E/ha

zukünftig = $\frac{111 \times 3,5}{9,90}$ = 39 E/ha = 39 E/ha
=====

Flächenaufteilung:

Grünfläche

Kinderspielplatz = 1.637 m²

Grünanlage = 185 m²

$\frac{1.822 \text{ m}^2}{1.822 \text{ m}^2} = 1,84 \%$

Eisenbahn

$\frac{2.299 \text{ m}^2}{2.299 \text{ m}^2} = 2,32 \%$

Öffentliche Verkehrsfläche

$\frac{11.009 \text{ m}^2}{11.009 \text{ m}^2} = 11,12 \%$

Nettobaupfläche

Wohnbaufläche 61.380 m²

Gem. Baufläche 3.966 m²

Gew. Baufläche 2.826 m²

$\frac{68.172 \text{ m}^2}{68.172 \text{ m}^2} = 68,85 \%$

Gemeinbedarfsfläche

$\frac{15.718 \text{ m}^2}{15.718 \text{ m}^2} = 15,87 \%$

insgesamt:

$\frac{99.020 \text{ m}^2}{99.020 \text{ m}^2} = 100,00 \%$
=====

7. Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird südlich durch die Tecklenburger Straße begrenzt. Bei der Tecklenburger Straße handelt es sich um die abgestufte Landstraße (L 591) in eine Kreisstraße (K 2). Durch den Südring (Umgehungsstraße) wird der Straßenzug "Tecklenburger Straße/Schulstraße" erheblich von durchgehendem Verkehr entlastet. Eine Verschlechterung der heutigen Situation ist also nicht zu erwarten. Der Südring übernimmt voll den Anteil der Verkehrszunahme mit der trotz Rezession und anderer negativer Einflüsse bis zum Jahre 1985 noch gerechnet werden muß.

Die zukünftige Verkehrsbelastung der Tecklenburger Straße ist nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Lengerich - Teil II Verkehrsprognose - wie folgt zugrunde gelegt:

In Richtung Lengerich	=	2435 Pkw - E
In Richtung Tecklenburg	=	<u>2780 Pkw - E</u>
insgesamt	=	5215 Pkw - E =====

Dieses entspricht einer Fahrzeugfrequenz von ca. 217 Pkw - E/h
=====

Die Fahrgeschwindigkeit innerhalb der Ortsdurchfahrt ist mit 50 km/h festgesetzt.

Nach der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 ist der äquivalente Dauerschallpegel bei 217 Pkw - E/h mit 55 dB (A) anzusetzen; dazu 2 dB (A) für einen stärkeren Lkw - Anteil bis 20 % des Gesamtverkehrs = ca. 57 dB (A)

Die Tecklenburger Straße ist bereits überwiegend beiderseitig bebaut. Lediglich eine Baulücke im Planbereich ist noch zu schließen. Da es sich um eine bestehende Straße handelt, wird die zu erwartende geringfügige Überschreitung um 2 dB (A) als zumutbar für die betroffene Bevölkerung angesehen.

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973 - VC 2 - 870.2 - hat die Baugenehmigungsbehörde in den dem Wohnen dienenden Baugebieten, deren Lärmbelastung die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 angegebenen Planungsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB (A) überschreitet, den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren die Durchführung ausreichender Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Vermerk aufgenommen worden.

8. Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Grundlage der Kostenschätzung ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 "Roggenweg".

Kostenzusammenstellung:

Grunderwerb	=	ca.	145.000,-- DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung	=	ca.	} 740.000,-- DM
Entwässerung	=	ca.	
Energieversorgung	=	ca.	
insgesamt:		ca.	<u>885.000,-- DM</u> =====

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 885.000,-- 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.

Lengerich (Westf.), 14.05.1976

Der Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG mit dem Bebauungsplan Nr. 37 "Roggenweg" in der Zeit vom 27.12.76 bis 31.1.1977 einschl. laut Ratsbeschluss vom 14.12.76 öffentlich ausgelegt.

Lengerich (Westf.), 1.2.1977



Der Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lengerich am 22.3.1977 beschlossen.

Der Stadtdirektor

