

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Breede" der Stadt Lengerich (Westf.)

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Flurbereinigung Lengerich-Ost werden im Ortsteil Hohne neue Straßen ausgebaut. In diesem Zusammenhang soll gleichzeitig der weitere Ausbau des Kanalisationsnetzes der Stadt Lengerich erfolgen. Durch die Schaffung der Erschließungsanlagen wird eine weitere Bebauung dieses Gebietes ermöglicht. Mehrere Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Insbesondere durch die starke Nachfrage nach Wohnneigeheimen, besonders der Einpendler aus den Nachbargemeinden, wird eine Ausweisung von weiteren Wohnflächen erforderlich. Im Westen des Stadtgebietes ist eine Erweiterung der Wohnflächen, wie im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Tecklenburg - vorgesehen, in absehbarer Zeit aus verschiedenen Gründen (Einengung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe, schwierige Verkopplung der Grundstücke, Erschließung nur durch erhebliche Investitionen für die Anlegung eines Hauptsammlers) nicht möglich.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es deshalb erforderlich, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Die Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der Bebauungsplan wurde teilweise aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich entwickelt. Für die restlichen Flächen wird im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

3.1 Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 14.12.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Breede" gemäß § 30 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 hat in der Zeit vom 28.06. - 12.07.1977 stattgefunden.

3.2 Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:

Im Westen durch die westliche Grenze der Schubertstraße, im Norden durch die nördliche Grenze der Lienener Straße von dem Grundstück Fahrenhorst bis zur Leharstraße und durch eine Bautiefe von ca. 150 m nördlich der Lienener Straße von der Leharstraße bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Flur 113 Flurstück 90, im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flur 113 Flurstücke 90 tlw., 92, 105, 106, 107, 125 und Flur 31 Flurstück 103, im Süden durch eine Bautiefe von ca. 60 m südlich der Lienener Straße vom Grundstück Wibbeler (Flur 31, Flurstücke 103 u. 104) bis zur Kreuzung Lienener Straße/TWE und durch die nördliche Grenze der TWE von der Kreuzung TWE/Lienener Straße bis zur Schubertstraße.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 31 Flurstücke: 34 tlw., 35 tlw., 37 tlw., 38 tlw.,
39 tlw., 40 tlw., 41 tlw., 42 tlw.,
76, 103, 104

Flur 112 Flurstück: 219

Flur 113 Flurstücke: 1 tlw., 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13,
14, 57 tlw., 58 tlw., 59 tlw., 60 tlw.,
61, 64 tlw., 65 tlw., 66 tlw., 67, 68,
69, 70, 71 tlw., 72, 85 tlw., 86 tlw.,
87 tlw., 88 tlw., 89 tlw., 90 tlw.,
91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107,
120, 121, 125, 128 tlw., 129 tlw.,
141, 142

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens nördlich der Landstr. 591 (Lienener Str.) wird nach Maßgabe des 4. Teiles des BBauG durch eine Aufschließungsumlegung erfolgen. Die Umlegung soll das Amt für Agrarordnung Bielefeld durchführen.

Können die im Bebauungsplan außerhalb des geplanten Umlegungsgebietes als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 BBauG erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

4.2 Das Gebiet ist z.Z. bebaut mit:

15 ein- bzw. zweigesch. Wohn-
häuser mit insgesamt

21 WE
=====

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nachstehend aufgeführten vorhandenen Kreisstraßen erschlossen:

1. Lienener Straße Br. 7,50 m + 1 x 1,50 m + 1 x 2,25 m
Bürgersteige
2. Sudenfelder Straße Br. 6,00 m + 2 x 2,00 m Bürgersteige

Die innerverkehrliche Erschließung erfolgt durch z.T. bereits vorhandene Wohnstraßen und z.T. durch den entsprechenden Ausbau von Stichstraßen. Durch die Verbindung der Stichstraßen mit Fußwegen soll eine möglichst große Durchlässigkeit des Wohngebietes für den Spaziergänger erreicht werden.

Für den ruhenden Verkehr werden eine Garage und ein Stellplatz je Wohneinheit auf den Privatgrundstücken vorausgesetzt.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die nach dem Zentralabwasserplan erstellte bzw. geplante Kanalisation. Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen.

Sämtliche Wohngebäude unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang.

5.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf wird durch die Einrichtungen entlang der Lienener Straße gedeckt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grund- und Hauptschule "Lengerich Hohne". Die zusätzlich zu erwartenden Schüler können hier aufgenommen werden.

5.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Einflußbereich störender gewerblicher Anlagen.

Das Plangebiet wird südlich durch die Lienener Straße und Iburger Straße begrenzt. Bei diesen Straßen handelt es sich um die abzusteigende Landstraße (L 591) in eine Kreisstraße (K 32) bzw. städtische Straße. Durch den Südring (Umgehungsstraße) wird der Straßenzug "Lienener Str./Iburger Str." erheblich von durchgehendem Verkehr entlastet. Eine Verbesserung der heutigen Situation ist zu erwarten.

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

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen der Wohnbebauung zugeführt werden, um somit die angetriebene Verdichtung zu erreichen.

Das gesamte Plangebiet soll mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut und der vorhandenen Nachbarbebauung angepaßt werden.

Die Wohnhausbebauung gruppiert sich im wesentlichen um die vorhandenen bzw. geplanten Wohnstraßen, so daß ein ruhiges Wohnen gewährleistet wird. Durch die Anlegung eines Bewuchsstreifens in Form eines i.M. 35 m breiten Baumgürtels entlang der Kreisstraße (Lienener Straße) sollen nennenswerte Schallpegelminderungen infolge der Abschirmung erfolgen.

Bei einer Baudichte von 220 E ist ein Netto-Spielflächenbedarf von $220 \times 2,4 \text{ m}^2$ pro Einwohner = rd. 530 m^2 erforderlich.

In den beiden nördlich dieses Gebietes liegenden Bebauungsplangebiet Nr. 46 "Schrägweg" und Nr. 48 "Sudenfelder Straße" sind Kinderspielplätze in ausreichender Größe ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,58 ha.

Neu geplant sind:

12 zweigesch. Wohnhäuser	=	24 WE
18 eingesch. Wohnhäuser	=	<u>18 WE</u>
insgesamt	=	42 WE
		=====

Zusammenstellung

vorhandene Bebauung	= 21 WE
geplante Bebauung	= 42 WE
	<hr/>
insgesamt	= 63 WE
	<hr/> <hr/>

Zu erwartende Einwohnerzahl:

(Wohnungsbelegungsnummer = 3.5) = 63 WE x 3,5 = ca. 220 E
=====

Nettowohnungsdichte:

vorhanden	$\frac{21}{4.11}$	=	5.11 WE/ha
zukünftig	$\frac{63}{4.11}$	=	15.33 WE/ha

Bruttowohnungsdichte:

vorhanden	$\frac{21}{7.58}$	=	2.77 WE/ha
zukünftig	$\frac{63}{7.58}$	=	8.31 WE/ha

Bruttowohndichte:

vorhanden	$\frac{21 \times 3,5}{7.58}$	=	10 E/ha
zukünftig	$\frac{63 \times 3,5}{7.58}$	=	<u>29 E/ha</u>
			<u>=====</u>

Flächenaufteilung:

Öffentliche Verkehrsfläche	2.2374 ha = 30 %
Nettobaufläche	4.1140 ha = 54 %
landwirtsch. Nutzfläche	0.2700 ha = 3 %
Pflanzfläche	0.9560 ha = 13 %
	<hr/>
	7.5774 ha = 100 %
	<hr/> <hr/>

7. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Grund der Kostenschätzung ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 47 "Breede".

Kostenzusammenstellung:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	635.000,-- DM
Entwässerung (Kanalisation)	365.000,-- DM
Wasserleitung	130.000,-- DM
Energieversorgung (Gas u. Elt)	270.000,-- DM
insgesamt:	<u>1.400.000,-- DM</u> =====

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.400.000,-- 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.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

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

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

Die Verwirklichung 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 und informieren.

Lengerich (Westf.), den 26.06.1978

Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 23.10.1978 bis 24.11.1978 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 20.2.1979 beschlossen wurde.

Lengerich (Westf.), den 23.2.1979

Der Stadtdirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Venter', written over a faint rectangular stamp or box.