

Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Breede" der Stadt Lengerich

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Auf Antrag des Eigentümers der Flurstücke 2 und 3 in der Gemarkung Lengerich soll der Bebauungsplan Nr. 47 "Breede" einer Änderung unterzogen werden. Es ist beabsichtigt, die Baugrenzen, die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) und die Verkehrs- und Grünflächen zu ändern.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 10.06.1987 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Breede" gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

3. Begrenzung der I. Änderung des Bebauungsplanes

Im Norden und Osten durch die süd-westliche Grenze der "Lienener Straße", vom bebauten Grundstück "Lienener Straße 166" bis zur Bahntrasse der Teutoburger Wald-Eisenbahn.

Im Süden durch die nördliche Grenze der Teutoburger Wald-Eisenbahn, von der "Lienener Straße" bis zur "Schubertstraße" Flur 112 Flurstück 346 (Flurgrenze zwischen Flur 112 und Flur 174).

Im Westen durch die östliche Grenze der "Schubertstraße", von der Teutoburger Wald-Eisenbahn bis zum unbebauten Grundstück an der "Schubertstraße" Flur 174 Flurstück 6, weiter entlang an der nördlichen Grenze der "Schubertstraße" parallel zur Teutoburger Wald-Eisenbahn von der westlichen Grenze des unbebauten Grundstückes Flur 174 Flurstück 6 bis zur westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Lienener Straße 168/170", weiter entlang an der westlichen Grenze des bebauten Grundstückes "Lienener Straße 168/170" von der "Schubertstraße" bis zur "Lienener Straße".

Folgende Grundstücke sind in der Gemarkung Lengerich (Flurbereinigung Ost) sind von dieser Bebauungsplanänderung betroffen:

Flur 174 Flurstücke: 2, 3, 5 und 412

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 0.60.21 ha.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 "Breede"

- 4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wird, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung und unter Mitwirkung des Amtes für Agrarordnung in Bielefeld nach dem Entwurf der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 "Breede" vorgenommen.
- 4.2 Das Gebiet ist z.Zt. mit zwei eingeschossigen Geschäftshäusern bebaut.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die "Lienener Straße" (K2 und K32) 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 werden durch vorhandene Einrichtungen in diesem Gebiet bzw. durch Einrichtungen in unmittelbarer Nähe gedeckt.

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

5.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Einzugsbereich störender gewerblicher Anlagen.

Eine Verkehrslärbelästigung über den zulässigen Planungsrichtpegel von 55/40 dB (A) Tag/Nachtwert liegt hier nicht vor.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet soll mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden.

Bei einer Wohndichte von 10 E wird ein Netto-Spielflächenbedarf von $10 \times 2,4 \text{ qm}$ pro Einwohner = rd. 24 qm gefordert. Die erforderliche Spielplatzfläche ist im Bebauungsplan Nr. 47 "Breede" nachgewiesen.

Neu geplant sind:

2 eingeschossige Wohnhäuser	=	3 WE
vorhandene Bebauung	=	0 WE
insgesamt		<u>3 WE</u>
		====

Vorhandene Einwohnerzahl	=	0 E
Zu erwartende Einwohnerzahl (Wohnungsbelegungsziffer = 3,5)		
geplant 3 WE x 3,5	=	<u>10 E</u>
insgesamt	=	<u>10 E</u>
		====

Netto-Wohnungsdichte

$$\text{zukünftig} \quad \frac{3}{0.3466} = 8,66 \text{ WE/ha}$$

Brutto-Wohnungsdichte

$$\text{zukünftig} \quad \frac{3}{0.6021} = 4,98 \text{ WE/ha}$$

Brutto-Wohndichte

$$\text{zukünftig} \quad \frac{10}{0.6021} = 16 \text{ E/ha}$$

Flächenaufteilung:

öffentliche Verkehrsflächen	=	0.1028 ha	=	17,07 %
Fläche für die Landwirtschaft	=	0.1527 ha	=	25,36 %
Nettobaufläche	=	0.3466 ha	=	57,57 %
Bruttobaufläche	=	0.6021 ha	=	100,00 %
				=====

7. Planungskonzept

Baugestalterische Festsetzungen werden in einer besonderen Ortssatzung festgelegt.

8. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 75.000,00 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 26.08.1987

Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Breedde" der Stadt Lengerich in der Zeit vom 07.12.87 bis 08.01.1988 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 12.04.88 beschlossen wurde.

4540 Lengerich, den 12.04.1988

Der Stadtdirektor

