B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 48 "Sudenfelder Straße" der Stadt Lengerich

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 Wohneigenheimen, 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 21.2.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 " Sudenfelder Straße" gemäß § 30 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 hat in der Zeit vom 12.06. - 26.06.1978 stattgefunden.

3.2 Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Süden durch die südliche Grenze der Teutoburger-Wald-Eisenbahn vom Grundstück Flur 114 Flurstück 90, in westlicher Richtung bis zum Grundstück Flur 113 Flurstück 106 und weiter durch eine Linie nördlich der Teutoburger-Wald-Eisenbahn in einer Tiefe von ca. 40 m.

Im Westen durch eine Linie im Mittel von ca. 30 m östlich der Mozartstraße.

Im Norden durch eine gedachte Linie von ca. 110 m südlich der südlichen Grenze des Grundstückes Flur 114 Flurstück 1 und durch eine Linie von ca. 5 m nördlich des Wohnhauses Hohne 294 (Groppe).

Im Osten durch die östliche Grenze in einer Tiefe von 3 m östlich der bebauten Grundstücke Hohne 308, Hohne 343, Hohne 302 und Hohne 342.

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 8,0 ha umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 113 Flurstücke: 74, 76 tlw., 79 tlw., 80 tlw., 81, 83 tlw., 85 tlw., 86 tlw., 87 tlw., 88 tlw., 89 tlw., 90 tlw., 129 tlw., 146, 147.

Flur 114 Flurstücke: 4 tlw., 5., 6 tlw., 7 tlw., 8 tlw., 9, 10, 11, 12, 13 tlw., 14 tlw., 15 tlw., 16 tlw., 17, 18 tlw., 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 tlw., 35 tlw., 36 tlw., 96, 97.

4. <u>Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u>

4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wird nach Maßgabe des 4. Teiles des BBauG durch eine Aufschließungsumlegung erfolgen. Die Umlegung soll das Amt für Argarordnung Bielefeld durchführen.

4.2 Das Gebiet ist z. Z. bebaut mit:

17 ein- bzw. zweigesch. Wohnhäusern mit insgesamt	18 WE

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Sudenfelder Straße (K 32) Breite 6.00 m und 2 x 2.00 m Bürgersteige sowie der Mozartstraße, Breite 6.00 m und 2 x 1.50 m Bürgersteige, als Wohnsammelstraßen erschlossen.

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 Anschluß 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 im Süden durch die Teutoburger-Wald-eisenbahn tangiert.

Hier verkehren täglich in der Zeit von 8.00 - 18.00 Uhr 4 Güterzüge.

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

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen der Wohnbebauung zugeführt werden, um somit die angestrebte 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 Wohen gewährleistet wird.

Bei einer Baudichte von 245 E ist ein Netto-Spielflächenbedarf von 245 x 2,4 m^2 pro Einwohner = rd. 588 m^2 erforderlich.

In dem Bebauungsplangebiet ist ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.00 ha.

Neu geplant sind:

4	zweigesch. Wohnhäuser	= 4 WE
43	eingesch. Wohnhäuser	= 48 WE
	insgesamt	= 52 WE

Zusammenstellung

vorhandene Bebauung	= 18 WE
geplante Bebauung	= 52 WE
insgesamt	= 70 WE

Zu erwartende Einwohnerzahl:

Wohnungsbelegungsziffer = 3.5 = 70 WE x 3,5 = ca. 245 E.

Nettowohnungsdichte:

vorhanden $= \frac{18}{6.58} = 2.74$ WE/ha zukünftig $= \frac{70}{6.58} = 10.64$ WE/

Bruttowohnungsdichte:

vorhanden $= \frac{18}{8.00} = 2.25$ WE/ha

zukünftig $= \frac{70}{8.00} = 8.75$ WE/ha

Bruttowohndichte:

vorhanden $= \frac{18 \times 3,5}{8.00} = 8$ E/ha

zukünftig $= \frac{70 \times 3.5}{8.00} = 31$ E/ha

Flächenaufteilung:

Öffentliche Verkehrsfläche	0.9000 ha =	11 %
Flächen für Bahnanlagen	0.1850 ha =	2 %
Nettobaufläche	6.5755 ha =	82 %
Grünfläche	0.0425 ha =	1 %
Fläche für den Kinderspielplatz	0.2970 ha =	4 %
	8.0000 ha =	100 %

7. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Grund der Kostenschätzung ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 48 "Sudenfelder Straße".

Kostenzusammenstellung:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	392.000,--DM
Entwässerung (Kanalisation)	238.000,--DM
Wasserleitung	84.000,--DM
Energieversorgung (Gas u. Elt)	192.000,--DM
	906.000,--DM

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 906.000,--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.

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 2.10.1978

Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 14.3.1979 bis 19.4.1979 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 20.2.1979 beschlossen wurde.

Lengerich (Westf.), den 6.6.1979

Der Stadtdirektor