

zum Bebauungsplan Nr. 115 "Intruper Weg" der Stadt Lengerich (Westf.)

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aus dem Sanierungsgebiet Bahnhofstraße wurden von der Stadt Lengerich größere Flächen im Rahmen des Flurberäuberungsverfahrens Lengerich-Ost erworben. Zur ordnungsgemäßen Erschließung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Die Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Planung entspricht den im Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ausgewiesenen landesplanerischen Zielsetzungen. Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich entwickelt.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

3.1 Der Rat der Stadt Lengerich hat in seinen Sitzungen am 25.03.1975 und 15.06.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Intruper Weg" gem. § 30 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG hat in der Zeit vom 22.06. bis 06.07.1981 stattgefunden.

3.2 Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:
Im Norden durch die südliche Grenze der "Bahnhofstraße" von der westlichen Grenze des Schulgrundstückes Gymnasium bis zur Teutoburger Wald-Eisenbahn, weiter entlang an der südlichen Grenze der TWE bis zur "Poststraße", im Osten durch die westliche Grenze der "Poststraße" bis zum geplanten "Hullmanns Damm" (ca. 45 m südlich des bebauten Grundstückes "Poststraße 28"), im Süden in westlicher Richtung bis zur "Johannemanns Straße" (Einmündungsbereich "Hullmanns Damm"), weiter entlang an der nördlichen Grenze der Straße "Hullmanns Damm" bis zum Industriegleis, im Westen durch die östliche Grenze des Industriegleises in nördlicher Richtung bis zum "Intruper Weg", weiter entlang an der nördlichen Grenze des "Intruper Weg" bis zum bebauten Grundstück "Intruper Weg 7", weiter entlang an den östlichen Grenzen der bebauten Grundstücke östlich der Straße "An der Mühlenbreite" bis zur "Bahnhofstraße".

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Die Ordnung des Grund und Bodens wird, soweit erforderlich, im Rahmen einer privaten Umlegung nach dem Bebauungsplan erfolgen.

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten auszusiedeln.

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

- 4.2 In landschaftsgestalterischer Hinsicht sind zur Erhaltung eines ausreichenden Grünpotentials die vorhandenen Laubbaumgruppen und Einzelbäume, soweit durch die geplante Erschließung möglich, entsprechend festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes der nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Schulzentrum) und der nördlich der Teutoburger Wald-Eisenbahn gelegenen Wohngebiete einerseits sowie zur Abschirmung aus Gründen des Landschaftsschutzes andererseits, ist in den Randbereichen ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.

Soweit die Ersatzwaldflächen nicht innerhalb des Planbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG ausgewiesen werden können, werden im sonstigen Stadtbereich Restflächen aufgeforstet.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nachstehend aufgeführten Straßen erschlossen:

1. Iburger Straße/ Dürerstraße
2. Rahestraße von Dürerstraße bis Hullmanns Damm
3. Johannemanns Straße
4. Hullmanns Damm
5. Poststraße

Die vorgenannten Straßen sind mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Die innerverkehrliche Erschließung erfolgt durch z.T. bereits vorhandene Straßen und z.T. durch den entsprechenden Ausbau von Stichstraßen. Durch die Verbindung der Stichstraßen mit Fußwegen soll eine möglichst große Durchlässigkeit des Gebietes für den Fußgänger erreicht werden. Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze eingeplant.

Innerhalb des Planbereiches wird das vorhandene Stammgleis verlängert und im nördlichen Bereich an das Netz der Teutoburger Wald-Eisenbahn angebunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die bereits vorhandenen bzw. geplanten Leitungsnetze. Für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist ein neuer Hauptsammler vom Poolweg (Einmündung Ladberger Straße) bis

zur Johannemanns Straße zu bauen. Gleichzeitig mit dem geplanten Hauptsammler ist das Regenüberlaufbecken IV einschl. Regenrückhaltebecken südwestlich der Vortlage mit dem Zuleitungssammler vom Regenüberlauf IV bis zum Regenüberlaufbecken IV zu erstellen. Zur Entlastung des vorhandenen Hauptsammlers ist die Erstellung der Regenüberläufe IX und XII mit den Zuleitungssammlern unbedingt erforderlich.

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt aus den vorhandenen offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Trinkwassernetz und dem dafür festgesetzten Brandteich im Bebauungsplangebiet Nr. 116 "Lohesch".

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Die innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen vorhandenen Bauten genießen Bestandschutz. Vorhaben, die vor Einleitung des Planverfahrens genehmigt worden sind, sowie nicht genehmigungsbedürftige Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

6.2 Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen der Bebauung zugeführt werden:

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 57.24 ha.

Flächenaufteilung:

Öffentliche Verkehrsfläche	4.5680 ha =	7,98 %
Wohnbaufläche	2.0815 ha =	3,64 %
Gemeinbedarfsfläche	9.9470 ha =	17,33 %
Grünflächen	8.8425 ha =	15,45 %
Gewerbeflächen	30.3685 ha =	53,06 %
Flächen f.d. Forstwirtschaft	0.5053 ha =	0,88 %
" f. Bahnanlagen	0.5340 ha =	0,93 %
" f.d. Wasserwirtschaft	0.1000 ha =	0,17 %
" f. Versorgungsanlagen	0.2890 ha =	0,51 %
insgesamt:	57.2358 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 Wellasbestzementplatten) auszuschließen, wurden entsprechende Festsetzungen zu Materialien, Dachformen und Dachneigungen getroffen.

7.3 Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Höhendifferenzen der Traufen wurde die Höhe des Erdgeschoßfußbodens begrenzt.

7.4 Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll die Errichtung hoher Mauern und Zäune etc., die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden.

8. Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Grund der Kostenschätzung sind die Bebauungsplanentwürfe Nr. 115 "Intruper Weg" und Nr. 116 "Lohesch" der Stadt Lengerich.

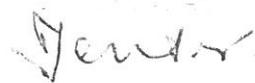
Kostenzusammenstellung:

Grunderwerb	1.918.000,00 DM
Straßen einschl. Beleuchtung	3.200.000,00 DM
Rad- und Fußwege	350.000,00 DM
Entwässerung	2.500.000,00 DM
Wasserleitung	552.000,00 DM
Energieversorgung	736.000,00 DM
Gleisanlagen	1.000.000,00 DM
	<hr/>
insgesamt:	10.256.000,00 DM
	=====

Für die Erschließung des Gewerbegebietes "Intrup" werden der Stadt Lengerich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 10.256.000,00 DM entstehen.

4540 Lengerich (Westf.), 12.03.1982

Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 17.05.1982 bis 18.06.1982 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 4.05.1982 beschlossen wurde.

4540 Lengerich (Westf.), 24.06.1982

Der Stadtdirektor

