



## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9(8) BBauG  
zum Bebauungsplan "Ortkamp" - 6. Änderung -  
der Gemeinde Lengerich  
Landkreis Emsland

---

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ortkamp" liegt zwischen der "Mühlenstraße" im Norden und der "Lingener Straße" (L 60) im Süden.

Die 6. Änderung wird begrenzt:

- |               |   |
|---------------|---|
| im Nordosten  | durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 72/11 (teilweise), 72/15, 72/16, 72/17, 72/10, 72/9 und 76/3, |
| im Südosten   | durch die "Lingener Straße",  |
| im Südwesten  | durch die Flurstücke 80/1, 81/7, 81/6 und 83/4,   |
| im Nordwesten | durch die Wegeparzelle 72/7 teilweise.  |

Alle Flurstücke liegen in der Flur 26 der Gemarkung Lengerich.

Die 6. Änderung ist auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1 : 1 000 gezeichnet, mit Stand vom 15.02.1985.

### 2. Planungserfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Verbindung zwischen der "Mühlenstraße" und "Lingener Straße" in diesem Teilbereich vor, die nunmehr nicht weiter verfolgt werden soll. Aus diesem Grunde ist diese Änderung erforderlich.

### 3. Planungsabsichten

Die von der "Mühlenstraße" abzweigende "Ortkamp Straße" teilt sich in zwei Äste. Der westliche dient der Erschließung des Gesamtgebietes, während der südöstliche eine Verbindung zur "Lingener Straße" (L 60) bilden sollte.

Um eine Verkehrsberuhigung in diesem Wohngebiet zu erreichen und Schleichverkehre zwischen den beiden überörtlichen Straßen zu verhindern, hat der Rat der Gemeinde Lengerich beschlossen, den "Ortkamp" nicht mehr mit der "Lingener Straße" zu verknüpfen. Dadurch wird gleichzeitig die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße 60 erhöht. Der Ausbau dieses Teiles des "Ortkamp" soll so gestaltet werden, daß eine Wohnumfeldverbesserung erreicht wird, d. h. er wird im wesentlichen gepflastert und in den Bereichen, wo dieses auf Grund von Grundstückszu- und -abfahrten noch möglich ist, eingegrünt.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Straßentrasse in ihrer Breite im wesentlichen erhalten bleibt, um Versätze und Bepflanzungen zu ermöglichen. An der Westgrenze der Flurstücke 80/1, 79/1 sowie 78/1 wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 16,0 m angelegt. Dieser Durchmesser entspricht dem Mindestmaß der RAS-E. Dabei sind allerdings umlaufend um diesen Wendehammer in 1,0 m Breite die privaten Grundstücksflächen so anzulegen, daß keine Hindernisse aufgerichtet werden, um ein einwandfreies Wenden auch von Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Diese Mindestgröße wird gewählt, um den Eingriff in die bereits vermessenen und zugeteilten Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Dabei beschränkt sich der Eingriff auf das Flurstück 81/7. Da aber das Flurstück 72/14 im Besitz der Gemeinde ist, ist es möglich, einen flächengleichen Austausch zwischen diesen beiden benachbarten Parzellen herbeizuführen, so daß kein enteignender Eingriff erfolgt.

Um dem Fußgänger und Radfahrer weiterhin eine Verbindung zur "Lingener Straße" zu ermöglichen, wird die bereits vorhandene Fußwegparzelle (79/1) nach Nordosten entsprechend erweitert, so daß ein 2,50 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg entstehen kann.

Zur Aufnahme des Fuß- und Radwegverkehrs soll auf dem Flurstück 78/1 in Flucht des Gebäudes "Lingener Straße" Nr. 20 ein Fußweg ausgewiesen werden, der z. Zt. zwar noch keine Fortsetzung nach Nordosten findet, aber als Vorsorgeplanung anzusehen ist. Damit soll gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden auf diesem Teilbereich den Fußweg bereits anzulegen, da Teile des Fuß- und Radwegverkehrs die L 60 überqueren und zur Wegeparzelle 23/2 sich bewegen.

Da das Flurstück 78/1 nicht mehr als Verkehrsfläche durchschnitten und in Anspruch genommen wird, kann auf diesem Flurstück ein überbaubarer Bereich für eine Mischgebietsausweisung im Plan aufgenommen werden. Dieses Mischgebiet soll in offener Bauweise bis-zu-II-geschossig, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 zu bebauen sein. Damit wird eine Lücke an der "Lingener Straße" geschlossen und gleichzeitig der "Ortkamp" in diesem Teilbereich als Wohnhof so zur Landesstraße abgeriegelt, daß eine optische, aber auch akustische Bremse gebildet wird.

Auf Grund der geringen Größe des überbaubaren Bereiches wird eine Stellung der baulichen Anlage nicht festgesetzt.

Die Art der Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da diese der Randbebauung der "Lingener Straße" entspricht und es sich hier um eine Lückenfüllung handelt. Auch die offene Bauweise entspricht der Siedlungsstruktur in der Gemeinde Lengerich.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen des § 17 der BauNVO. Dabei wird für die Grundflächenzahl das Höchstmaß festgesetzt, um Geschäftsgebäude oder eine Werkstatt im Erdgeschoß bauen zu können. Die Geschoßflächenzahl schöpft mit 0,6 den möglichen Rahmen nicht aus.

Um den Verkehrsraum am Wendepunkt auch optisch zu schließen, wird in einer kleinen Fläche festgesetzt, einen Baum zu pflanzen.

#### 4. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die grundsätzliche wasserwirtschaftliche Erschließung wird durch diese 6. Änderung nicht berührt. Sowohl Schmutzwasserkanalisation als auch Oberflächenentwässerung sind in diesem Teilbereich vorhanden.

Die Wasserleitung ist verlegt.

#### 5. Erschließung mit Elektrizität

Im Ursprungsplan war die Errichtung einer Trafostation auf dem Flurstück 72/9 vorgesehen. Sie wurde aber auf der in der Änderung übernommenen Stelle inzwischen errichtet.

Weiterhin wird ein 10-KV-Erdkabel in die Änderung eingetragen. Dieses ist verlegt und ist bei Tiefbauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

#### 6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Alle Gebäude sind bereits an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland angeschlossen. Die neu zu erstellenden Gebäude auf dem Flurstück 81/7 sowie 78/1 werden an die zentrale Müllabfuhr satzungsgemäß angeschlossen.

#### 7. Kosten der Erschließung

Im Grundsatz entstehen durch diese Änderung keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Umwandlung der Durchgangsstraße in eine Stichstraße mit dem Verbindungsfußweg in etwa die gleichen Kosten verursacht, wie die bereits in der Ursprungsbegründung dargelegten Kosten, zumal die wasserwirtschaftliche Erschließung bereits vorhanden ist.

Die Bruttoerschließungskosten betragen ca. 120.000,00 DM, davon zu Lasten der Gemeinde Lengerich 10 % 12.000,00 DM.

Die Erschließungskosten sind im Haushaltsjahr 1985 entsprechend berücksichtigt.

8. Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- (Schulverwaltungs- und Kulturamt) oder Gemeindeverwaltung zu melden.

b) Lärmemissionen

Es wird darauf hingewiesen, daß von der "Lingener Straße" als Landesstraße Schallemissionen ausgehen, die zu Störungen führen können. Da es sich aber um eine Mischgebietsausweisung und eine Lückenschließung handelt, können detaillierte Untersuchungen unterbleiben, zumal die Belastung auf der Landesstraße nicht so groß wird, daß sie ein erträgliches Maß überschreitet

Durch die Wärmedämmmaßnahmen werden gleichzeitig auch Schalldämmungen erreicht.

c)

Mit den Festsetzungen der 6. Änderung werden die Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplanes und seiner 4. Änderung für diesen Teilbereich aufgehoben.

Bearbeitet:  
Planungsbüro Nolte-Hütker  
4500 Osnabrück

  
.....  
- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 13. August 1985

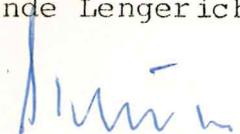
  
.....  
- Bürgermeister -



  
.....  
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschuß zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortkamp" vom gemäß § 10 BBauG zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den 13. August 1985

  
.....  
- Gemeindedirektor -



**Hat vorgelegen**  
Meppen, den 30. Okt. 1985  
**Landkreis Emsland**  
DER OBERKREISDIREKTOR  
Im Auftrage:



