IV. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan
Nr. 3/12/62

"Westerhallermasch" der Stadt L ü b b e c k e

für das Gebiet zwischen Westerhallermaschweg, verlängerter Rudolfstraße, Ludwigstraße und verlängerter Martinstraße.

I.) Vorbemerkungen

Das ca. 3,12 ha große Plangebiet liegt etwa 1,6 km Luftlinie nördlich des Stadtkerns. Im Osten und Süden schließt das Plangebiet an vorhandene Baugebiete an, im Norden und Westen wird es von freier Landschaft begrenzt.

II.) Bisherige Entwicklung und Festsetzungen sowie Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Lübbecke als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Planbereich besteht der verbindliche Bebauungsplan Nr. 3/12/62. Die gesamten Flächen des Plangebietes standen im Eigentum der Gruppe Langhorst, Bünde, die entsprechend den Planfestsetzungen mit dem Bau eines 5-geschossigen Gebäudes mit Eigentumswohnungen begonnen hatte. Wegen Konkurses der Baugruppe wurde das Gebäude von einem anderen Bauträger fertiggestellt. Die seit Jahren angebotenen Eigentumswohnungen konnten jedoch bisher nur zu einem Teil veräußert werden. Die unbebauten Flächen des Grundstücks befinden sich z.Zt. im Bankbesitz. Auf diesen Flächen könnten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein 6-geschossiges Gebäude von ca. 60 m Länge und 30 m Breite sowie mehrere Rei-henhausgruppen errichtet werden. Der Bedarf an Reiheneigenheimen ist in der Stadt Lübbecke sehr gering. Für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen stehen in dem nach dem Städtebauförderungsgesetz festgesetzten Sanierungsgebieten bezw. näher zum Stadtkern ausreichend Bauflächen zur Verfügung.
Eigentumswohnungen sind in den Außenbereichen der Stadt nicht gefragt. Es wird sich auch kein Bauträger finden, der die

Planfestsetzungen verwirklicht. Dagegen besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein-Familienhäuser auch in den Grenzen der Ortslagen. Mehrere Bauträger sind an dem Erwerb des Geländes zur Bebauung des Plangebietes mit Familieneigenheimen interessiert.

Durch die Festsetzungen soll der im öffentlichen Interesse liegende Bau von Familienheimen ermöglicht und die Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung, Nutzung und Bebauung des Plangebietes geschaffen werden.

III.) Planinhalt

Die Planfestsetzungen sehen ein reines Wohngebiet und die Errichtung der neuen Baukörper in ein- und zweigeschossiger Bauweise vor. Diese Bebauung stimmt im Maßstab mit den angrenzenden Baugebieten überein. Damit das 5-geschossig vorhandene mit einem Flachdach versehene Gebäude nicht stört, müssen die geplanten Ein- und Zwei-Familiengebäude ebenfalls flachgeneigte Dächer erhalten. Der Kleinkinderspielplatz wurde vom Süd-Osten in die Mitte des Plangebietes verlegt. Der Kinderspielplatz an diesem Standort ist von den Bewohnern des Plangebietes auf kürzerem Wege zu erreichen. Auch ist die Ausweisung am neuen Standort und die Bebauung der dafür bisher vorgesehenen Fläche städtebaulich gesehen sinnvoller. Durch die Gestaltungsfestsetzungen soll ein dem Maßstab der Stadt und der Landschaft entsprechendes Erscheinungsbild erreicht werden.

IV.) Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt entstehen durch die Aufhebung des verbindlichen Bebauungsplanes und aus der Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanung keine außergewöhnlichen Belastungen.
Das Baugebiet ist über die Martin- und Ludwigstraße sowie den Westerhallermaschweg an leistungsfähige Straßen angeschlossen. Die Bebauung der an den Westerhallermaschweg angrenzenden Baugrundstücke setzt die Verrohrung des Wasserlaufes III. Ordn. "Westerhallermaschgraben" voraus.

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Lübbecke voraussichtlich noch folgende Kosten entstehen:

a)	Straßenbau einschl. Grunderwerb	ca. 375.000,-- DM
b)	Kanalisation	ca. 90.000,-- DM
c)	Verrohrung Wasserlauf "Westerhallermaschgraben"	ca. 75.000,-- DM
d)	Wassserversorgung	ca. 22.000,-- DM
e)	Kleinkinderspielplatz	ca. 20.000,-- DM
	insgesamt	ca. 582.000,--

Diese Kosten sollen zum großen Teil durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Lübbecke, den 8. 9. 1976

STADT 16 LÜBBECKE

Das Stadtbauamt

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz v.23.6.1960 (BGBl.I S.341),zuletzt geändert durch Gesetz v.7.6.1972 (BGBl.I S. 873), vom Rat der Stadt als Ent= wurf am 9. 9. 1976 beschlossen worden.

Lübbecke, den 9. 9. 1976

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)(Schriftführer)

Lieser Bebauungsplan hat ein= schließlich der Begründung ge= mäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 18. 10. bis einschl. 18. 11. 1976öffentlich aus= gelegen.

Lübbecke, den 22. 11. 1976
Der Stadtdirektor

gez.Tiemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Bundesbaugesetz und des § 4 (1) Ge= meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung v.19.12.1974 (GV NW 1975 S.91) zuletzt geändert durch Gesetz v.8.4.1975 (GV NW S.304) am 5. 7. 1977 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Lübbecke, den 5. 7. 1977

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)(Schriftführer)

Hat vorgelegen!

Detmold, den 29.11.77
Az.: 35.21.11-605/L 39

Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez.Gündel

Der genehmigte Bebauungsplan ist am 7.4.1978 gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 4 Abs. 3 GO NW ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung und der Bebauungs= plan Nr. 3/12/62 , dessen dem Bebauungsplan entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben sind, ständig während der Dienststunden im Verwaltungs= gebäude der Stadt Lübbecke, Stadtbauamt, Kreis= hausstraße 4, öffentlich ausliegen.
Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zum gleichen Zeitpunkt sind die aufgehobenen Festsetzungen des obengenannten Bebauungsplanes außer Kraft getreten.

Lübbecke, den 7. 4. 1978

Der Bürgermeister
gez.Warmann

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 5. 7. 1977 folgende Ergänzung der Begründung beschlossen:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Lübbecke (ABl.Reg.Dt. 1973 S. 132 - 135). Bei der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist § 4 dieser Verordnung zu beachten.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen ein 10 kV Erdkabel der RWE AG. Vor der Bebauung dieser Fläche ist das Erdkabel umzulegen.

Lübbecke, den 5. 7. 1977

STADT 16 LÜBBECKE

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)