

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Jägerstraße" der Gemeinde Bawinkel,
Landkreis Emsland

AUFSTELLUNGSERFORDERNIS

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bawinkel vollzieht sich grundsätzlich im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Örtliche Eigenentwicklung bedeutet insbesondere die Ausweisung und Inanspruchnahme von Wohnbauflächen für die ansässige Bevölkerung und zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Wesentlicher Zuzug von außen ist jedoch ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus einem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Samtgemeinde Lengerich hatte bereits im Jahre 1975 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch wegen örtlicher Schwierigkeiten nicht über das Entwurfstadium hinaus gediehen. Durch das Fehlen eines wirksamen Flächennutzungsplanes über längere Zeit ist eine Stagnation in der erforderlichen Bauflächenausweisung eingetreten, die dazu geführt hat, daß z.Zt. keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Hierdurch wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bawinkel folgeschwer beeinträchtigt.

Der Abschluß des Verfahrens des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich ist z.Zt. noch nicht abzusehen. Müßte die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgewartet werden, würde der Gemeinde Bawinkel für die städtebauliche Entwicklung ein unvertretbarer Schaden entstehen. Junge Familien aus dem Ort müßten gegen deren Willen in andere Gemeinden abwandern und die ansässige Bevölkerung würde gezwungen, notwendige Neubauten im Rahmen des zunehmenden Wohnraumbedarfs zu unterlassen.

Die Gemeinde Bawinkel wäre dann für eine unvertretbar lange Zeit nicht in der Lage gewesen und weiterhin nicht in der Lage, ihren städtebaulichen Entwicklungspflichten im Sinne des § 1 BBauG nachzukommen.

Die dringenden Gründe im Sinne des § 8 (4) BBauG für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes liegen damit vor.

Der Bebauungsplan entspricht auch dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes im Sinne des § 8 (4) 2. Halbsatz BBauG. Bewußt werden vorerst nur ~~orts~~ kernnahe Bauflächen zur Auffüllung herangezogen. Für Ortsrandentwicklungen wird die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgewartet.

BESTAND

Die Bauzeile westlich der B 213 von der Einmündung der Osterbrocker Straße bis zur Einmündung der Jägerstraße ist als zweigeschossiges Mischgebiet zu bezeichnen. In ihm liegen Post, Gemeindeverwaltung, Tankstelle und Hotel. Ansonsten wird das Gebiet von der Friedhofsfläche mit zugehöriger Kapelle und einer bislang nicht unterbrochenen privaten Grünfläche der Parzellen 78/12 und 75/7 bestimmt.

ERSCHLIESSUNGSABSICHT

Neben einer Festsetzung des Mischgebietes längs der B 213 und einer Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünfläche war das wesentliche Anliegen dieses Planes die Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen der B 213 und der Jägerstraße. Es würden optimal 12 Baukörper in diesen Bereich passen, die fraglos einen hohen Wohn- und Umweltwert erhalten. Südlich der Tankstelle kann die Einmündung noch so ansetzen, daß die Sichtwinkel innerhalb der Ortslage zur B 213 beachtet werden können. Der leichte Schwung der Planstraße A gestattet auch im Abstaffeln der Baukörper eine abwechslungsreichere Gestaltungs-

möglichkeit. Mittels der möglichen Verbindung kann das Nebengebäude zwischen der Gemeindeverwaltung und der Tankstelle als erhaltungswürdig stehenbleiben, bildet es doch mit der Gemeindeverwaltung und den beiden erhaltungswürdigen Birken ein Ensemble, das den Eingang zu dem späteren modernen Baugebiet nicht stört.

Es wurde mit der Gemeinde und den Besitzern ausreichend abgewogen, ob eine derartige private Grünfläche für die ortsinnere Baulandnutzung zweckmäßig ist. Da ein Übergang von einer privaten in die öffentliche Grünnutzung kaum zu erwarten ist, dürfte eine Nord-Süd-Verbindung des Gliederungsgrüns nur durch private Tätigkeiten an den jeweiligen Grundstücken zu denken sein.

Für einen Kinderspielplatz kann der Standort außerhalb des Bebauungsplanes, westlich der Jägerstraße, herangezogen werden.

Der für den Friedhof gedachte Parkplatz liegt ebenfalls auf der Westseite der Jägerstraße.

Das Flurstück 211/78 im Winkel Jägerstraße/L 67 zeichnet sich durch einen guten Eichenbestand aus, der - mit zwei Sitzbänken zusätzlich ausgestattet - der Öffentlichkeit zugänglich ist.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Eltversorgung ist sichergestellt. Eine Andienung mit elektrischer Energie erfolgt nach den Darlegungen der VEW im Rahmen des Anhörungsverfahrens dieses Bebauungsplanes.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband des Altkreises Lingen. Hierzu ist der Anschlußpunkt in der B 213 vorhanden. Ebenso bestehen Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Kanalisation.

Die Müllentsorgung erfolgt nach Venneberg und obliegt dem Landkreis Emsland.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND FESTLEGUNGEN

Dadurch, daß praktisch eine freiwillige Erschließung nur eine Belastung der Parzelle 78/12 enthält, wobei die bereits ver-

markte Parzelle 78/11 den Ansatz zu dieser Planstraße gab, wird auf eine Umlegung entsprechend §§ 45 ff BBauG verzichtet werden können.

Hinsichtlich der Dachneigung sind die schon festzustellenden Gradeinheiten längs der B 213 Anlaß genug, auch die einschossige Bebauung beidseitig der Planstraße A zwischen 28 und 36 Grad vorzunehmen, zumal eine ausreichende Umgrünung dafür sorgt, diese Art der Dachlandschaft in Bawinkel an dieser Stelle zu realisieren.

Als Neubau ist praktisch nur das Hotel Kock im Nordostwinkel des Bebauungsplanes zu bezeichnen und das hat sich mit 28 Grad Neigung vor den Altbau mit 45 Grad gestellt.

Bei der Post empfiehlt es sich, das Gebäude so aufzustocken, daß die Dachneigung an diesem Eckpunkt um 30 Grad einen notwendig vermittelnden Charakter bekommt.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt		57.500 qm
Verkehrsfläche	1.550 qm	
Grünfläche öffentl. (Friedhof)	8.360 qm	
Grünfläche öffentl. (Bäume zu erhalten)	1.760 qm	
Grünfläche privat	23.370 qm	
Wasserfläche privat	<u>1.100 qm</u>	<u>36.140 qm</u>
Nettobauland		21.360 qm

10.500 qm GRZ 0,4 = 4.200 qm

10.500 qm GFZ 0,5 = 5.250 qm

10.860 qm GRZ 0,4 = 4.344 qm

10.860 qm GFZ 0,8 = 8.688 qm

SPIELPLATZBERECHNUNG:

13.938 Geschoßfläche - davon 2 % = 279 qm

Diese Fläche ist im öffentlichen Grün abgesichert.

PARKPLATZBERECHNUNG

je 5 WE = 1 Parkstand im öffentlichen Bereich
vorgesehen sind max. 30 WE = 6 Parkstände im öffentlichen
Bereich.

KOSTEN

Straßenbau	ca. DM 62.000,--
Kanalisation	ca. DM 58.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 18.000,--
	<u>ca. DM 138.000,--</u>
	=====

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Bawinkel an den beitragsfähigen
Erschließungskosten gem. § 129 (1) BBauG beträgt ca. 10 % der
Straßenbaukosten = ca. DM 6.200,--

FINANZIERUNG

Die erforderlichen Mittel sind bei der fünfjährigen Finanz-
planung berücksichtigt.

Bawinkel, den 26.03.1980

L. J. J. J. J.

Bürgermeister



[Signature]

Ratsmitglied

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der
Zeit vom 22.01.1980 bis zum 29.02.1980 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.1980
ortsüblich bekanntgemacht.

Bawinkel, den 26.03.1980

L. J. J. J. J.

Bürgermeister



[Signature]

Ratsmitglied

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 16.04.1980
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrag *[Signature]*