

Gemeinde Lotte

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Osterloh"

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Osterloh" im Ortsteil Büren einer 2. förmlichen Änderung zu unterziehen.

Die Änderung bezieht sich auf die drei Wohnbaugrundstücke nördlich der Straße "Osterloh" sowie auf den § 2 der textlichen Festsetzungen.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Osterloh" wurde am 21.10.1965 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

In diesem Bebauungsplan wurden relativ große Baugrundstücke vorgesehen, wobei in den textlichen Festsetzungen bestimmt wurde, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs, der auch im Bereich der Gemeinde Lotte zu verzeichnen ist, hat sich die Gemeinde Lotte entschieden, die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf drei zu erhöhen, um damit einerseits einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs und andererseits einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

§ 2 der textlichen Festsetzungen wird daher in der Weise geändert, daß hier nun im gesamten Plangebiet Wohngebäude mit nicht mehr als drei Wohnungen zulässig sind.

Gleichzeitig wird im Bereich nördlich der Straße "Osterloh" die parallel zur Straße festgesetzte Baulinie aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt. Damit soll den Bauwilligen ermöglicht werden, die Gebäude etwas weiter von der Straße abzurücken, um den hier mittlerweile entstandenen Baumbestand besser zu schonen. Hierzu wird es auch erforderlich, die rückwärtige Baugrenze um ca. 3,00 m nach Norden zu verlegen.

Entlang der Zufahrt zum Friedhof (Friedhofsweg) im Norden dieser Baugrundstücke sind mittlerweile Gehölzbestände herangewachsen, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Um daher sicherzustellen, daß die Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich von Süden über die Straße "Osterloh" vorgenommen wird, wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

3. Umweltverträglichkeit

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes etc. keine Änderungen. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch die weiter nördlich vorbeiführende Kreisstraße Nr. 45 und die weiter südlich vorbeiführende Kreisstraße Nr. 16 sind angesichts des Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen (2.076 Kfz/24 h bzw. 2.864 Kfz/24 h) und der Entfernung zu diesen Straßen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die durch die Änderung der textlichen Festsetzungen beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude als positiv anzusehen, da hiermit ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geleistet wird, ohne daß die zulässige Ausnutzung der Grundstücke (Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl) erhöht werden muß. Dies bedeutet, daß sich hinsichtlich der zulässigen Versiegelung der Grundstücke keine Änderungen ergeben.

Auch die Aufhebung der Baulinie entlang der Straße "Osterloh" sowie die Verschiebung der Baugrenze dient letztlich den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da nunmehr eine Verlegung der Wohngebäude nach Norden ermöglicht wird, um den vorhandenen Baumbestand zu schonen. Auch die Festsetzung des Zu- und Ausfahrtsverbotes südlich des Friedhofsweges dient der Erhaltung des hier vorhandenen Grünpotentials und damit den Belangen von Natur und Landschaft.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte wird daher festgestellt, daß durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen bzw. angemessen gewürdigt werden.

4. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Die häuslichen Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Für recycelbare Abfälle, wie Papier, Glas oder Metalle etc. sind bereits entsprechende Sammelcontainer vorhanden. Ggf. wird dieses Containernetz erweitert.

Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

5. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

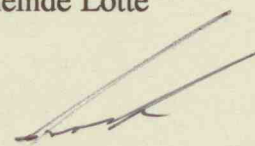
Aufgestellt: Januar 1994

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Lotte


(Srock)

Gemeindedirektor

Die Begründung hat in der Zeit vom 02.05.1994 bis einschl. 03.06.1994 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 06.06.1994

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor


(Srock)