

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Ortskern Süd" der Gemeinde Lotte

Die Gemeinde Lotte hat in den Jahren 1988/89 den Bebauungsplan Nr. 5 A "Ortskern Süd" aufgestellt, der durch ortsübliche Bekanntmachung vom 20.10.1989 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan wurde in erster Linie aufgestellt, um die Errichtung von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten im engeren Ortskern zu verhindern, um die bereits eingeleitete Entwicklung des Bereiches Dorfplatz/Bahnhofstraße zum "Dorfzentrum" für den Ortsteil Alt-Lotte nicht zu gefährden.

Da zur Erreichung dieser Zielsetzungen keine weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich waren, wurde in diesem Bebauungsplan nur die Art der Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB).

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde der südliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet und der nördliche Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der Gemeinde Lotte die Absicht unterbreitet, auf den Grundstücken Bahnhofstr. 2 - 6 ein Wohn- und Geschäftshaus (Verbrauchermarkt) zu errichten, das aufgrund der Größenordnung und des Standortes mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte übereinstimmt.

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Verbrauchermarktes ist dieses Vorhaben im Mischgebiet als zulässig anzusehen. Da bei der Beurteilung von Bauvorhaben in "einfachen" Bebauungsplänen jedoch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus auch die Voraussetzungen des § 34 BauGB zu erfüllen sind, kann dieses Vorhaben aufgrund der Flächenausdehnung im rückwärtigen Grundstücksbereich ohne die Festsetzung von überbaubaren Flächen nicht zugelassen werden.

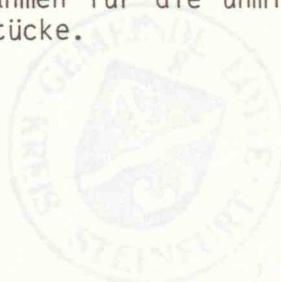
Die Gemeinde Lotte beabsichtigt daher, diesen Bebauungsplan in der Weise zu ändern, daß nunmehr im gesamten Planbereich weitergehende Festsetzungen getroffen werden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.
- Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise entlang der Bahnhofstraße und Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bauweise im gesamten Plangebiet.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.
- Festsetzung der Dachform (Satteldach bzw. Walmdach) sowie der Dachneigung (36° bis 42°) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW.
- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für den vorhandenen Gehölzbestand im westlichen Teil des Plangebietes.
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an die Bundesstraße Nr. 65 angrenzenden Grundstücke.

Der Gemeindevorstand

i. V.   
Gemeindevorstand



...

Die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise entlang der Bahnhofstraße ist erforderlich, um für die Neubebauung in diesem Bereich eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 b "Ortskern Mitte" auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße entspricht. In den übrigen Teilen des Plangebietes soll eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden, um auch hier eine städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen, soweit es den Zielvorstellungen der Bauherren entspricht. Auch die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung entspricht den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 b "Ortskern Mitte".

Das Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzbestand dient der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortsrandes.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 65, die im Jahre 1985 3.684 Kfz/24h betrug, ist hier in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte ein Schallpegel von ca. 65 dB(A) tagsüber und von ca. 50 dB(A) nachts zu erwarten. Diese Werte übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)), so daß hier die Festsetzung von Schallschutzfenstern erforderlich ist. Diese Festsetzung bedeutet jedoch keine unzumutbare Belastung für die jeweiligen Bauherren, da das erforderliche Schallschutzmaß in der Regel bereits von Fenstern mit Isolierverglasung (4/12/4 mm) erreicht wird, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen und in der Regel bereits aus Gründen des Wärmeschutzes allgemein verwendet werden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Zur Sicherung evtl. Bodendenkmale ist ein entsprechender Hinweis bereits im Bebauungsplan enthalten.

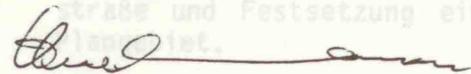
Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht bekannt.

Die Gemeinde Lotte trägt dafür Sorge, daß innerhalb des Gemeindegebietes an geeigneten Standorten in ausreichendem Maße Depotcontainer aufgestellt werden. Aus Gründen der Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Aufgestellt: Januar 1990

Kreis Steinfurt  
- Planungsamt -

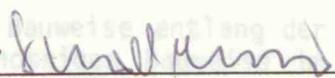
im Auftrag



HueImann

Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor

i.V.

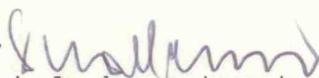
  
Gemeindefürsprecher

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5a "Ortskern-Süd, 1. Änderung" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.02.1990 bis einschl. 06.03.1990 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 23.05.1990

Der Gemeindedirektor

i.V.

  
Gemeindefürsprecher