

4. Bebauungsplanänderung zum B-Plan Nr. 5b „Ortskern-Mitte“

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Inhalt:

Begründungen

4. B-Planänderung M:1000

Anlage 1

Anlage 2

lot_bg5b

**Begründungen zur 4. Bebauungsplanänderung Nr. 5b
„Ortskern- Mitte“, Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt**

Inhaltsverzeichnis

1 . Planungsvoraussetzungen und Ziele.....	2
1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	2
1.2 Bestand und Nutzung des im 4. Bebauungsplanänderungsbereiches liegenden Geländes.....	3
1.3 Planungsanlaß und -bestand.....	3
2 . Begründung zum Planinhalt der 4. Änderung.....	3
2.1 Städtebauliches Grundkonzept.....	3
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
2.4 Öffentliche Verkehrsflächen.....	4
2.5 Private Stellplätze.....	4
2.6 Ver- und Entsorgung.....	5
3 . Städtebauliche Werte.....	5
4 . Schlußbemerkung.....	5

1. Planungsvoraussetzungen und Ziele

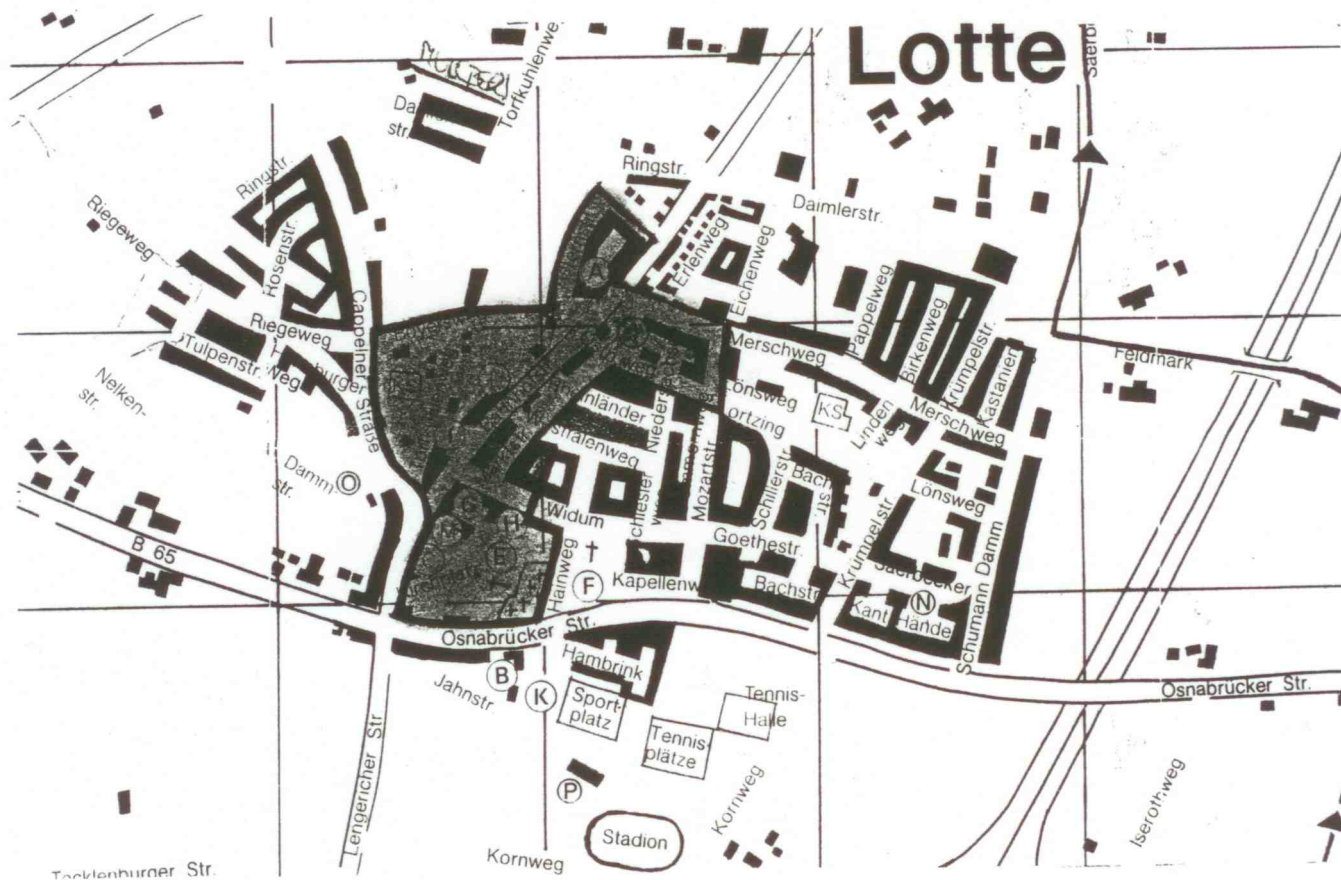
Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 19.05.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5b „Ortskern - Mitte“ zum vierten Mal zu ändern.

Mit der 4. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes erfolgt eine Angleichung der Planaussagen an die veränderten städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet, der Schaffung von Bauland in Ortskernnähe.

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist Teil der Flur 22, Gemarkung Lotte und wird im Norden begrenzt durch den Merschweg, im Osten durch den Niedersachsenweg, im Westen grenzt die Bahnhofstraße und das Gelände der Feuerwehr an das Gebiet und im Süden schließt das Plangebiet mit dem Ostpreußenweg ab.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 366,76,249, 75 und ein Teilabschnitt der Marktstraße. Das Gesamtplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b wird begrenzt wie in nachfolgendem Plan kenntlich gemacht.



1.2 Bestand und Nutzung des im 4. Bebauungsplanänderungsbereiches liegenden Geländes

Im geplanten Änderungsgebiet befinden sich Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäude. Die Freiflächen werden als Garten genutzt. Der Niedersachsenweg ist eine Stichstraße, niveaugleich ausgebaut. Der Merschweg wurde mit Pflanzinseln zu einer verkehrsberuhigten Zone ausgebaut.

Der anliegende Ostpreußenweg besteht aus einer Fahrbahn mit Schwarzdecke und einem einseitigen Fußweg mit Hochbord. Die Marktstraße endet mit einem befestigten Stich im Plangebiet.

1.3 Planungsanlaß und -bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Teilgebiet allgemeine Wohngebiete fest, die teilweise durch eine Planstraße A erschlossen werden. Die Planstraße A führt als Verlängerung der Marktstraße auf den Merschweg. Ein öffentlicher Parkplatz für ca. 12 Stellplätze liegt dieser Planstraße an und wird über sie erschlossen.

Die überbauten Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die stetige Entwicklung der Gemeinde Lotte führt zu einem Wohnbedarf, der durch mehrgeschossigen Miet- und Eigentumswohnungsbau gedeckt werden soll. Der Rat der Gemeinde Lotte hat deshalb eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ beschlossen, mit dem Ziel durch Wegnahme der Planstraße A und des anliegenden öffentlichen Parkplatzes mehr Freiraum für Wohnbebauung zu schaffen.

2. Begründung zum Planinhalt der 4. Änderung

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die hinzukommende Wohnbebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet der 4. Änderung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Wegen der Ortskernnähe und der Art der vorhandenen und angrenzenden Bebauung ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die gestalterische Festsetzung mit Sattel- und Walmdächern läßt einen Dachausbau zu, um mehr Wohnraum zu schaffen und bewirkt gleichzeitig eine Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortskerns.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, das ist gemäß § 17 BauNVO das höchstzulässige Maß. Durch diese Größenausweisung soll optimaler Raum geschaffen werden. Die Geschoßflächenzahl von 0,8 ist die folgerichtige Ausweisung bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung mit Baulinien aus städtebaulichen Gründen ist nicht notwendig.

Die überbaubare Fläche ist straßenbegleitend angeordnet und schafft einen zusammenhängenden überbaubaren Bereich, der optimal ausgenutzt werden kann. Aus diesem Grund wird in diesem Planbereich von der 20,0m-Regeltiefe der überbaubaren Fläche abgewichen, die der Bebauungsplan Nr. 5b mit Ausnahmen vorsieht.

2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Gebiet der 4. Änderung wird bereits durch den Ostpreußenweg, den Merschweg, die Bahnhofsstraße und den Niedersachsenweg erschlossen. Der nördliche Teil des Niedersachsenweges wurde von der Gemeinde verkauft. Um eine Erschließung der anliegenden Bebauung und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum zu gewährleisten, wird dieses Teilstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet. Um auch die innere überbaubare Fläche zu erschließen, wird der Planstich A in Verlängerung der Marktstraße festgesetzt. Der Ausbau soll niveaugleich wie der Niedersachsenring erfolgen. Die maximale Länge von 45m macht einen Wendehammer nicht notwendig. Die Breite von 5,0m läßt die Zufahrt von Feuerwehr und Krankenwagen zu.

2.5 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze müssen auf eigenem Grundstück in ausreichendem Maß eingerichtet werden.

Da in diesem Gebiet von einer überwiegenden Wohnnutzung ausgegangen wird, brauchen für dieses Gebiet keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden. Durch einseitiges Straßenparken in den anliegenden Wohnstraßen kann der ruhende Verkehr der Besucher aufgenommen werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität bzw. für die Entsorgung von Regen- und Abwasser sind vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land. Die bestehenden Gebäude sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Strom- und Gasversorgung erfolgen durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG.

Die anfallenden Abfallstoffe werden durch ein von der Gemeinde Lotte beauftragtes Unternehmen gesammelt und der Zentraldeponie in Ibbenbüren-Ueffeln zugeführt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Es kann eine Löschwassermenge von 800 l/min entnommen werden.

Zwischen Merschweg und Ostpreußenweg besteht eine Leitungsverbindung der RWE-NIKE. Die Leitung liegt im Niedersachsenweg und wird dann, durch Leitungsrecht gesichert, parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Merschweg geführt.

Das vorhandene 10 KV-Erdkabel und ein 10 KV-Schaltschrank sind im B-Plan nachrichtlich eingetragen und werden bei weiteren Planungen und Tiefbauarbeiten berücksichtigt.

Der bestehende Wasserhausanschluß vom Feuerwehrgerätehaus wird im Bebauungsplan durch den überbaubaren Bereich überplant. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5,00 m an die Bahnhofstraße herangeführt. Hierdurch wird zum einen die Bauflucht der anliegenden vorhandenen Bebauung aufgenommen und zum anderen eine optimale Ausnutzung von wertvoller Baufläche im Ortskern angestrebt.

Bei Bebauung des Gebietes und notwendiger Umverlegung der Wasserhausanschlußleitung werden die Kosten vom Veranlasser getragen.

3. Städtebauliche Werte

Gesamtgebiet der 4. Änderung	1,000 ha
Wohnstraßen	0,220 ha
WA Gebiet	0,780 ha
überbaubare Fläche	0,649 ha

Zulässige Bruttogeschoßfläche	ca. 6.240 m ²
Anzahl der Wohneinheiten (bei 200m ² BGF)	ca. 32
Einwohner zukünftig (2,5 EW/WE)	ca. 80

4. Schlußbemerkung

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ der Gemeinde Lotte wird ein Teilbereich den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepaßt. Durch diese Anpassung wird Wohnraum in attraktiver Ortskernnähe geschaffen, ohne das Gesamtbild negativ zu beeinflussen.

Aufgestellt

Wallenhorst den 18. Juni 1994

geändert 17.03.1995

Ingenieurbüro Fietz

B. Fietz

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.1995 bis einschl. 31.01.1996 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 15.04.1996

Gemeinde L o t t e
Der Gemeindedirektor



Srock
(Srock)

lot_bg5b