Begründung gemäß § 9 (8) zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege-Ost" der Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

Infolge des Auslegungsverfahrens gemäß § 2a Abs. 6 BBauG sind keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen erfolgt.

1. ALLGEMEINES

Um die gestiegene Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhausbau zu befriedigen hat der Rat der Gemeinde Lotte gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 19.12.1979 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 " Riege-Ost " durchzuführen.

Die ca. 2,4 ha große Änderungsfläche umfaßt den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes " Riege-Ost " zwischen Kindergartenfläche und Westerkappelner Straße sowie Wegparzelle 116 und Planstraße A.

2. PLANUNGSABSICHTEN

Wesentlichste Änderung der planerischen Absichten ist die Abkehr von der im Ursprungsplan vorgesehenen Bebauung mit Reiheneigenheimen. Nunmehr soll ein Wohngebiet entstehen, das auf ca. 500 bis 600 m² großen Grundstücken die Anlage von Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelwohnhäusern zuläßt.

Zu diesem Zweck ist für den größten Teil des Änderungsbereiches eingeschossige, offene Bauweise, nur für Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, festgesetzt worden.

Entsprechend der beabsichtigten Grundstücksaufteilung und der festgesetzten überbaubaren Bereiche ist das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ) um ca. 20% niedriger festgesetzt worden, als dies die maximalen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO ermöglichen. Absicht ist dabei, im Zusammenhang mit den ausgewiesenen relativ flachen Dachneigungen eine zu massierte Bebauung zu verhindern und den Anteil der unbebauten Flächen groß zu halten, die als begrünte Gartenbereiche vorstellbar den Wohnwert des entstehenden Wohngebietes verbessern sollen.

Die überbaubaren Bereiche sind in der Regel 15 - 20 m tief; Abweichung unter dieses Maß ist nur östlich der Planstraße C notwendig, um dort eine Bebauung zu ermöglichen, die zu keinen gegenseitigen Beeinträchtigungen führt.

Östlich der Planstraße D erlauben es die Grundstückszuschnitte, eine 25 m tiefe Überbaubarkeit auszuweisen, um die Möglichkeit zu bieten, die Wohngebäude in der Tiefe der Grundstücke zu errichten und den Westteil des Grundstücks als Wohngarten bzw. Freifläche zu nutzen.

Die Stellungen der baulichen Anlagen sind derart festgelegt worden, daß die geplanten Gebäude mit ihren Firstrichtungen den Straßenverlauf betonen.

Wie schon im Ursprungsplan geschehen, werden die vorhandenen Gebäude größtenteils in ihrem Bestand in der Planung berücksichtigt. Bei einer zukünftigen Bebauung auf der Fläche zwischen Planstraße A, Westerkappelner Straße und Riegeweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Freihalten der Sichtdreiecke) die vom jetzigen Bestand abweichende Überbaubarkeit zu berücksichtigen.

Ähnliches gilt für den überbaubaren Bereich im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden westlich der Planstraße C; hier ist die Überbaubarkeit derart festgelegt worden, daß das Hauptgebäude auf großem Grundstück frei stehen kann und keine weitere Bebauung möglich ist.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist wie im Ursprungsplan über Planstraße A und Westerkappelner Straße gewährleistet.

Entsprechend der im Änderungsplan vorgenommenen Ausweisung von Bauflächen für freistehende Einfamilienwohnhäuser erfolgt die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke direkt von der Planstraße A aus oder über kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten (Wendedurchmesser 12 m). Die Stichstraßen Planstr. B,C und D sind als Anliegerstraßen mit über die Gesamtbreite von 5,50 m durchgehendem Straßenbelag vorgesehen.

Die Planstraße A entspricht mit 12 m Breite Straßenverkehrsfläche den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die privaten Einstellplätze befinden sich auf den einzelnen Grundstücken.

Die entsprechend den Empfehlungen der RASt-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen-Erschließung) bei ca. 25 Wohneinheiten notwendigen 5 öffentlichen Parkplätze sind in den ca. 11 öffentlichen Parkplätzen enthalten, die in Form von Längsparkbuchten entlang der Planstr. A vorgesehen sind; diese Parkplätze sind zur Verbesserung des Erscheinungsbildes mit großkronigen Einzelbäumen einzugrünen.

Der 3,0 m bzw. im nördlichen Teil bis zu 8,0 m breite Verbindungsfußweg zwischen Planstr. A und Riegeweg bleibt wie im Ursprungsplan vorgesehen erhalten; für die Anlieger wird zum Erreichen ihrer Grundstücke ein Fahrrecht eingeräumt; der vorhandene Baumbestand wird, wie schon vorgesehen gewesen war, als erhaltenswert festgesetzt und soll mit neu zu pflanzenden Bäumen ergänzt werden, um den bestehenden alleeartigen Charakter dieses Teilbereiches des Fußweges beizubehalten und zu verstärken.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Weiterführung des Fußweges nach Westen hin bis zum Anschluß an den Fußweg nördlich der Kindergartenfläche wird aufgehoben, um eine Übererschließung dieses Siedlungsbereiches durch Fußwege zu vermeiden.

Die Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr ist durch die ca. 30 m nördlich vom jetzt entfallenen Fußweg nahezu parallel verlaufenden Fußwegverbindung gewährleistet; diese Verbindung ist für das größtenteils mit Einfamilienhäusern zu bebauende Gebiet ausreichend.

3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIESSUNG UND MÜLLENTSORGUNG

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Erschließung sowie der Müllentsorgung entstehen keine wesentlichen Änderungen.

Die von Reihenhausbebauung auf Einzel- bzw. Doppelhausbebauung abgeänderten Planungsabsichten sind entsprechend bei der Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie zu berücksichtigen.

Für die zentrale Müllentsorgung sind in den Einmündungsbereichen der Planstraßen B,C und D in die Planstraße A bei der Straßenvermessung Standorte für Müllbehälter vorzusehen.

4. GESTALTUNG

Die Planung zielt darauf ab, durch die zukünftige Bebauung erlebbare Straßenräume zu schaffen, die im Zusammenhang von Wohngebäude und Vorgarten das Erscheinungsbild eines harmonischen, aufeinander abgestimmten Wohngebietes erhalten, dabei sollen besonders die kurzen Anliegerstichstraßen einen hohen Wohnwert durch das Wohnen in kleinen, überschaubaren Nachbarschaftsbereichen bieten.

Durch die Festlegung der Dachform und der Dachneigung wird das umgebende Siedlungsbild bei der städtebaulichen Gestaltung des neuen Wohngebietes berücksichtigt und fortgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigungsbereichen soll das Entstehen einer ruhigen Dachlandschaft fördern.

Die Höhenbegrenzungen der Oberkante fertiger Fußboden sowie der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks-Drempel) sind getroffen worden, damit im Zusammenhang mit Dachform und Dachneigung die Höhen der Gebäude in gewissen Bandbreiten begrenzt werden und somit ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der Bebauung entsteht.

Da Garagen und Nebenanlagen städtebaulich nur wenig wirksam sind, unterliegen sie nicht den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung; um das Erscheinungsbild des Wohngebietes optisch nicht zu beeinträchtigen, sind jedoch provisorische Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

5. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1.	Bruttobauland	100 %	ca.	2,4 ha
2.	Nettobauland	ca. 75 %	ca.	1,8 ha
3.	öffentl. Verkehrs-flächen	ca. 25 %	ca.	0,6 ha
	(davon Fußwege	ca. 3 %	ca.	0,074 ha)
4.	Wohneinheiten	insgesamt	ca.	25
5.	Einwohner	insgesamt	ca.	100
6.	zul. Geschoßfläche		ca.	7400 m²

Die notwendigen 240 m² Spielfläche für Kinder werden außerhalb des Plangebietes auf zwei angrenzenden Spielplätzen (westlich und südlich) ausgewiesen.

6. KOSTEN

Durch das geänderte Erschließungssystem ergeben sich neu durchzuführende Kostenkalkulationen.

Grunderwerb ca. 0.7 ha	105.000,--	DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung	520.000,--	DM
Entwässerung (Kanalisation)	350.000,--	DM
Wasserleitung	52.000,--	DM
Energieversorgung		DM
insgesamt	1.027.000,--	DM

Die Planung wird der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von 60.000,-- DM verursachen.

Der Erschließungsaufwand wird, soweit er nicht anderweitig gedeckt werden kann, durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt, die im Rahmen der von der Gemeinde Lotte beschlossenen Erschließungssatzung eingezogen werden.

7. BODENORDNUNG UND REALISATION

Zur Durchführung der Straßenplanung und zur Parzellierung der Grundstücke sind Bodenordnungsmaßnahmen zu treffen.

Die Realisation der Planung ist für den Zeitraum vom 1982 bis 1985 vorgesehen.

Als Planunterlage ist ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 26. März 1981 Plan Nr. 7422/16

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK RHEINER LANDSTR. 19-21
TELEFON (0541) 46044-45

Lotte, 27.3.1981

..... (Bürgermeister)

..... (Gemeindedirektor)

Die Begründung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege-Ost" der Gemeinde Lotte hat dem Satzungsbeschluß am 26.3.1981 zugrunde gelegen.

Lotte, 27.3.1981

.....
(Gemeindedirektor)

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT