

Begründung gemäß § 2a (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 11

II. Änderung "Riege Ost" der Gemeinde Lotte, Ortsteil Alt-Lotte

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.11.1980 beschlossen, für den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege Ost" einen Änderungsplan aufzustellen. Damit soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprochen werden und ein nicht mehr benötigtes Kindergarten- und Spielplatzgelände als Wohnbauland ausgewiesen werden.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 500 m westlich des Ortskernes Alt-Lotte.

Im einzelnen wird das Plangebiet begrenzt:

- im Norden von einer Parallelen ca. 83 m südlich des Riegeweges, die die Parzelle 97 teilt (gleich südlicher Grenze des Bebauungsplanes Nr. 11 Vereinfachte Änderung);
- im Osten von der westlichen Grenze der Parzelle 94 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 I. Änderung), sowie einer Linie ca. 5 m westlich der östlichen Grenze der Parzelle 97;
- im Süden von der neu festzulegenden südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A in Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle 94;
- im Westen von der neu festzulegenden westlichen Straßenbegrenzungslinie der Plansammelstraße.

Das Plangebiet umfaßt den nördlichen Teil der Parzelle 95, Teile der Grabenparzelle 100 und den südlichen Teil der Parzelle 97.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 "Riege Ost" weist entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan die gesamte Bebauungsplanfläche als Kindergarten- bzw. Spielplatzgelände aus. Die Aufgabe dieser Wohnfolgeeinrichtungen im Ortsteil Lotte erfolgt zum einen wegen der gemeindlichen Schwerpunktbildung im Ortsteil Wersen durch Verlagerung der zentralen Einrichtungen, zum anderen aufgrund der allgemeinen Tendenzen in der Bevölkerungsstruktur zu geringeren Kinderzahlen, weshalb der Bedarf nicht mehr gegeben, mittelfristig auch nicht mehr zu erwarten ist. Zur Absicherung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BBauG erforderlich.

4. PLANUNGSABSICHTEN

- Vergrößerung des Angebotes an Eigenheimgrundstücken und Förderung von Wohneigentum.
- Fortsetzung der charakteristischen Siedlungsstruktur des östlich angrenzenden Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 11 "Riege Ost").
- Vermeidung einer Grundstückerschließung von Seiten der Plansammelstraße (Ringstraße).
- Ausbildung einer Stichstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Fahrbahn/Gehsteigtrennung zur Erhöhung des Wohnwertes.
- Schaffung fußläufiger Verbindungen - getrennt vom Straßenverkehr - im Zusammenhang mit dem geplanten Spielplatz, der der Mitversorgung der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete dient.

5. ANGABEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Der Bebauungsvorschlag enthält ca. 12 Grundstücke mit durchschnittlich 600 m² Größe für die eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist; sowie einen Spielplatz mit ca. 540 m² Größe. Um den reinen Wohngebietscharakter durch eine lockere Bebauung mit großen Grundstücksfreiflächen zu verstärken, wird das Maß der baulichen Nutzung für die eingeschossigen Gebäude um ca. 20 % niedriger als das mögliche Höchstmaß nach BauNVO festgesetzt. Entlang der geplanten Sammelstraße wird dagegen zu deren optischer Betonung und Abgrenzung des Wohngebietes eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, für die das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach BauNVO zulässig ist.

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht eine Südwestausrichtung einer Gebäudelängsseite sowie eine optimale Besonnung der Grundstücksfreiflächen. ✓ Gleichzeitig wird eine Parallelität mit der nördlich angrenzenden Bebauung und der südlich liegenden Planstraße A hergestellt.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt in der Regel 15 m. Lediglich entlang der Planstraße A und am Spielplatz ist durch eine Bebauungstiefe von 20 m eine größere Freiheit der Gebäudestandortwahl gegeben, die je nach Wunsch eine bessere Besonnung oder aber Abschirmung der Grundstücksfreiflächen zuläßt.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der geringen Anliegerzahl ist die Straße 5,5 m breit (ohne Fahrbahn/Gehsteigtrennung) festgesetzt, an der sich in zwei Parkbuchten ca. 6 öffentliche Stellplätze befinden. Bei ca. 15 Wohneinheiten sind die nach RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen-Erschließung) erforderlichen ca. 3 öffentlichen Stellplätze damit ausgewiesen (erforderlich ist 1 Stellplatz je 5 Wohneinheiten). Zur optischen Gestaltung, als Schattenspender und zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen im Bereich der Parkbuchten festgesetzt.

Wegen des Zu- und Ausfahrtverbotes an der geplanten Sammelstraße sind die Grundstücke über die Planstraße A erschlossen.

Der im Nordosten des Bebauungsplangebietes liegende Spielplatz wird in drei Richtungen über Fußwege erschlossen, die gleichzeitig ein Durchqueren des Wohngebietes ermöglichen.

6.2 Wasser- und Energieversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt in Verbindung mit den angrenzenden Baugebieten durch Anschluß an das Ortsnetz. Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) geführt.

Die ordnungsgemäße Müllabfuhr ist durch die gemeindeübliche Müllbeseitigung sicherzustellen.

Ein derzeit noch vorhandener offener, das Bebauungsplangebiet kreuzender, Graben erfordert im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 11 insgesamt eine Verrohrung.

6.3 Kinderspielplatz

Der ca. 540 m² große Kinderspielplatz dient auch der Versorgung der angrenzenden Bebauungsgebiete, insbesondere wesentlicher Teile des nördlichen und östlichen Bebauungsplangebietes Nr. 11 "Riege Ost" (siehe Spielplatzplanung Alt-Lotte).

Gemäß Runderlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 31.07.1974 sind 2,4 m² Spielplatzfläche pro Einwohner einzuplanen.

Der Spielplatzflächenbedarf für das Gebiet der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt 144 m² (siehe 8. städtebauliche Zahlen und Werte). Damit bleiben ca. 400 m² Spielplatzfläche anteilig zur Mitversorgung angrenzender Baugebiete (entspricht einem Berechnungswert von ca. 165 Einwohnern).

7. GESTALTUNG

Die Dachneigungen- und formen der eingeschossigen Bebauung entsprechen denen der östlich angrenzend geplanten Wohngebäude. ✓ Dadurch wird eine städtebauliche Einheit gebildet. Abweichend wird für die westlich abschließende zweigeschossige Bebauung eine geringere Dachneigung festgesetzt, um die Höhe der Gebäude im Verhältnis zu den benachbarten eingeschossigen Gebäuden zu begrenzen. ✓

Garagen und Nebenanlagen werden wegen ihrer untergeordneten städtebaulichen Bedeutung nicht von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung betroffen. ✓

8. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauland	100 %	ca. 1,4 ha
2. Verkehrsfläche	ca. 36 %	ca. 0,51 ha
davon:		
2.1 Fußwege	ca. 3 %	ca. 0,04 ha
2.2 anbaufreie Sammelstraßen	ca. 16 %	ca. 0,22 ha
2.3 Anliegerstr.	ca. 17 %	ca. 0,24 ha
3. Kinderspielplatz	ca. 4 %	ca. 540 m ²
4. Nettobauland (= Wohngebiet)	ca. 59 %	ca. 0,82 ha
5. zulässige Geschoßfläche		ca. 0,44 ha
6. Anzahl der Wohneinheiten		ca. 15
7. Anzahl der Einwohner zukünftig		ca. 60
8. mindest. Kinderpielplatzfläche bei 2,4 m ² je Einwohner		ca. 144 m ²

9. KOSTEN

Grunderwerb	<u>85.000,--</u>	DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung	<u>350.000,--</u>	DM
Entwässerung (Kanalisation)	<u>180.000,--</u>	DM
Wasserleitung	<u>50.000,--</u>	DM
Energieversorgung	<u>20.000,--</u>	DM
Kinderspielplatz	<u>15.000,--</u>	DM
insgesamt	<u>700.000,--</u>	DM

Für die Erschließung des Baugebietes werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 700.000,-- DM entstehen. 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.

10. BODENORDNUNG UND REALISATION

Eine gesetzliche Umlegung ist nicht vorgesehen.

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

Osnabrück, 03.11.1981

Plan Nr. 7422/17

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

Gemeinde Lotte, ..10.6.1982

.....
(Bürgermeister)

i.V. GOA.
(Gemeindedirektor)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 II. Änderung "Riege Ost" der Gemeinde Lotte hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..14.12.1981. bis ..15.1.1982... öffentlich ausgelegen.

Lotte, ...10.6.1982.....

i.V. Gemeindeoberamtsrat
(Gemeindedirektor)

