



**Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 26
"Ortskern Wersen – 1. Änderung"**

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Offenlegung

Anlage:

Begründung
Bestand / Änderung
örtliche Bauvorschrift

M 1 : 1.000

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Wersen – 1. Änderung", Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Ortskern Wersen" wurde am 09.12.1988 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 22.09.1988 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet und Anfang 1992 die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Eingang der Bedenken und Hinweise wurden in der Ratssitzung vom 01. April 1993 Beschlüsse gefaßt, die in den Änderungsbereich eingearbeitet werden sollten.

Seit März 1999 wird das Verfahren weitergeführt. Das Ingenieurbüro Fietz ist damit beauftragt, die vorliegenden Beschlüsse, sowie die durchgeführte vereinfachte Änderung im Änderungsbereich zu berücksichtigen.

2.0 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Ortskern Wersen" bildet die Rechtsgrundlage der baulichen- und Erschließungsmaßnahmen für den Kern des Ortsteiles Wersen, der zugleich ein Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lotte ist; er wurde aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Die 1. Änderung betrifft Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen, ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen zu verändern. Die 1. Änderung berücksichtigt praktische Erwägungen im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen aufgrund von Anregungen der Grundstückseigentümer und Investoren sowie der Mitglieder des Rates der Gemeinde Lotte.

3.0 Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 18 und 19.

Die 1. Änderung umfaßt nicht den Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er wird, wie folgt beschrieben, abgegrenzt.

Im Norden ist es die evangelische Kirche auf dem Flurstück 204, im Nordwesten die Halener Straße und das Rathaus mit den anliegenden Banken (Volksbank, Sparkasse).

Im Süden begrenzt der Wasserlauf "Mühlengraben" das Gebiet, im Osten der Wasserlauf "Düte" mit den anliegenden Düteauen und im Westen der Friedhof.

4.0 Bestand

In Ergänzung der vorhandenen Gemeindebedarfsflächen für Kirche, Rathaus, Gemeindehaus und Pastorat, sind im Bereich des Marktplatzes Mi (Mischgebiet § 6 BauNVO) und MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) Gebiete dargestellt.

Es wird ein hoher Anteil der Gesamtplanfläche als öffentliche Bereiche festgesetzt (öffentliche Grünfläche, Marktplatz).

Die Überschwemmungsgrenze ist in seinem alten Bestand dargestellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Haupterschließungsstraßen "Westerkappeler Straße" und "Halener Straße".

Die überbaubaren Flächen werden teilweise mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die dargestellten Bauflächen sind bebaut.

Teilweise werden Einstellplätze markiert.

Für einen Teilbereich des Änderungsgebietes besteht eine rechtsverbindliche örtliche Bauvorschrift (Lotte den 11.06.1987), die für den Änderungsbereich unverändert Gültigkeit hat. Hiervon betroffen ist die Bebauung am Marktplatz.

5.0 Änderung

Nachfolgend werden die Änderungen und Ergänzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführt:

1. Die Evangelische Kirche wird als Baudenkmal festgesetzt.
2. Die Grenze des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes wird gemäß Unterer Wasserbehörde, Kreis Steinfurt, eingetragen. Innerhalb dieses gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes werden keine Baugrenzen ausgewiesen.

3. Zur Sicherung von bestehenden Gasversorgungsleitungen und der Elektroversorgung ist es notwendig, den Änderungsentwurf mit nachrichtlicher Eintragung der erdverlegten Versorgungsleitungen zu ergänzen.
4. Die Fuß-Weg-Verbindung auf dem Grundstück Eversmeyer wird aufgehoben und der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen dem neu eingetragenen Überschwemmungsgebiet angepaßt.
5. Die textliche Festsetzung, dass nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe nur im Erdgeschoß möglich sind, entfällt, so dass auch für Obergeschosse die Nutzungsmöglichkeit für freie Berufe besteht.
6. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird in den Entwurf eingearbeitet. Das Grundstück Leesmann (Flurstück 265) erhält einen Baukörper, der mit Baugrenzen festgesetzt ist.
7. Auf dem Flurstück 357 (Leesmann) werden 10 Garagen festgesetzt.
8. Um die auf dem Marktplatz ausgewiesenen Stellplätze mit dem PKW erreichen zu können, wird die Festsetzung als Fußgängerbereich in den Zufahrten gestrichen.
9. Im Bereich des Hauses Nr. 17 an der Westerkappelner Straße, sowie dem Sparkassengebäude wird die Baugrenze gemäß Bestand und Neuplanung Sparkasse angepaßt.
10. Die Art der Nutzung als Mischgebiet oder Dorfgebiet bleibt gleich. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Geschossigkeit den neuen Rechtsgrundlagen angepaßt, so dass eine zwingende Zweigeschossigkeit plus Dachgeschoß in eine Dreigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt wird.
11. Eine Fußwegeverbindung auf dem Gebiet der evangelischen Kirche wird nicht festgesetzt. Sie kann bei Planungen der Außenanlagen Berücksichtigung finden.
12. Im Bereich des Flurstückes 83 (Haus Nr. 26, Westerkappelner Straße) wird die überbaubare Fläche entsprechend einer aktuell gestellten Bauvoranfrage erweitert. Die vom Kreis Steinfurt hierzu erstellte Stellungnahme (vom 03.01.2000) wird berücksichtigt.
13. Die überbaubare Fläche für das Mittelgebäude am "Rathausplatz" wird dem bestehenden Gebäude angepaßt.
14. Die überbaubare Fläche für das Westgebäude am "Rathausplatz" wird für den eingeschossigen Teil im Süden vergrößert um entsprechend Raum für einen SB-Markt zu schaffen. Die anliegenden Stellplätze werden entsprechend angepaßt.
15. Die überbaubare Fläche der Gebäudegruppe Rathaus und Gaststätte wird auf der Erschließungsseite durch Zurücknahme der Baugrenze auf den tatsächlichen

Bestand reduziert. Die entstehenden Freiflächen werden als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung als "Fußgängerbereich" dargestellt.

16. Die textlichen Festsetzungen werden um den Punkt ergänzt, wonach Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.
17. Im Bereich Westerkappelner Straße 10 wird die Baugrenze so verändert, dass sie die gesamte Gebäudegruppe als überbaubare Fläche zusammenfassend.
18. Zur Versorgung des Grundstückes „Westerkappelner Straße 26“ wird ein 2,0 m breites Leitungsrecht eingetragen und die Baugrenzen halten entsprechenden Abstand.

Als Grundlage des Änderungsbereiches ist ein aktueller Katasterplan verwandt worden.

6.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung kommt es zu keinem erneuten Eingriff in Umwelt und Natur, der gemäß § 1 BauGB zu behandeln ist.

7.0 Altlasten

Eine Altlastenverdachtsfläche liegt 250 m vom Änderungsbereich entfernt, somit wird hierauf keine besondere Rücksicht genommen.

Im Gebiet selber sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.0 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Leitungsbestände werden informell in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Norden des Plangebietes befindet sich die evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Pastorat. Dieses Ensemble ist ein eingetragenes Baudenkmal und wird als solches im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die 1. Änderung erhält den Hinweis:

"Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre

Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW)" und „Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.“ und „Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“.

10.0 Schlußbemerkung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes paßt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan an die aktuellen Ziele der Gemeinde Lotte an und berücksichtigt die aktuell konkreten Rechtsvorschriften.

Aufgestellt: 21.11.2000

geändert: 27.04.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur