

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Wersen“

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

**Entwurf /
Offenlegung**

Anlage
Begründung
Änderungsplan

Anlage 1
Anlage 2

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern-Wersen", Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 13.04.2000 beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern-Wersen" durchzuführen.

2.0 Ziel und Zweck

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Verlegung des ausgewiesenen Wendehammers von der West- auf die Ostseite vor, um entsprechende konkrete Bauabsichten in dem Bereich zu ermöglichen und den aktuellen städtebaulichen Zielen anzupassen.

3.0 Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich an der Poststraße, in der Ortslage Wersen, östlich des Geltungsbereiches des 1988 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes.

4.0 Bestand

Festgesetzt im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschossen von 2, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8.

Gebaut werden muß in offener Bauweise mit Satteldachgestaltung. Die Dachneigungen sind teilweise mit 45° bzw. 30° festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung werden die gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Erschlossen wird dieses Plangebiet durch eine 7,0 m breite Stichstraße von der Straße "Alter Mühlenweg" aus, die im Norden in einem Wendehammer endet.

Im Wendehammer sind Pkw-Stellplätze festgesetzt, die ein Wenden von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen erschweren.

Eine bestehende Trafostation an der Poststraße ist als Fläche die der Versorgung dient festgesetzt.

Von der Poststraße führt ein Fußweg von Westen nach Osten zu den Grünflächen an der Düte. Entlang der Poststraße und dem einmündenden Fußweg befindet sich die Festsetzung von 5 zu pflanzenden Bäumen.

5.0 Planung

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben auch in der Änderung beibehalten.

Die Änderung erfolgt in der Lage der Erschließung dieses Gebietes. Die Planstraße A bleibt in ihrer Achse bestehen. Der Wendehammer dieses Planstiches wird in seiner Lage und seiner Größe geändert, so dass im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Änderung optimal zugeschnittene Grundstücke entstehen können, die in einer maximalen überbaubaren Fläche, welche durch Baugrenzen festgesetzt ist, erfolgen können.

Der Wendehammer wird mit einem Radius von 7,50 m ausgewiesen. Dieses läßt ein Wenden der Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge zu. Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkständen wird verzichtet. Es sind auf den Grundstücken genügend Stellplätze für die Wohneinheiten nachzuweisen.

Ein Ziel des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist eine Wegeführung von der Poststraße zu den hinter dem Plangebiet liegenden Düteauen. Diese Wegeführung wird geringfügig in ihrer Lage geändert.

Die an der Poststraße befindliche Trafostation wird auch in der Änderung als Fläche für die Versorgung mit Zweckbestimmung "Trafostation" festgesetzt.

Die Festsetzung von 5 Bäumen bleibt bestehen.

Der Fußweg führt entlang der Trafostation in einem Abstand von 1,0 m, so dass hier noch eine Grünanpflanzung erfolgen kann. Diese Anpflanzung ist innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche zu realisieren.

6.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderungsplanung erfolgt kein erneuter Eingriff in Umwelt und Natur, der nicht bereits durch die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte.

Durch die Verkürzung der Planstraße A ist mit einer verringerten Versiegelung zu rechnen.

7.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich bekannt.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale oder Bodendenkmale.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251-2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

9.0 Schlußbetrachtung

Die Änderung ist ein Ergebnis aus Gesprächen mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. In diesen Gesprächen wurden vier städtebauliche Varianten besprochen. Die vorliegende Änderung ist das Ergebnis dieser Absprachen unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Zielvorstellungen.

Aufgestellt: 06.06.2000

ergänzt: 28.09.2000



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur