

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Brookwiesen“ der

Gemeinde Lotte

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in der Sitzung am 14.12.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Brookwiesen“ beschlossen.

Diese Änderung umfasst folgende Punkte:

1. Herausnahme der detaillierten Verkehrsflächenaufteilung unter Berücksichtigung der katastermäßig erfolgten Vermessung der Verkehrsflächen und aktualisierte Darstellung der Stellplatzanlage nordwestlich des Rathauses.
2. Herausnahme der Planstraße A (Verbindung Dorfstraße zur Westerkappelner Straße); hier verbleibt lediglich eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger und Darstellung der Raiffeisenstraße als fahrmäßige Erschließungsstraße.
3. Aufhebung der geplanten Stichstraße mit Wendepplatz im mittleren Planbereich südlich der Dorfstraße und Reduzierung der Verkehrsfläche "Auf der Lage" im nordwestlichen Abschnitt unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes.
4. Herausnahme der bereits demontierten 10 KV Freileitung.
5. Reduzierung der Geschossigkeit von max. II auf eingeschossig im Bereich noch nicht bebauter Grundstücke entlang der Dorfstraße unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung.

Planungsanlass / Planungskonzept

Zu 1.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Brookwiesen“ sind die Verkehrsflächen mit der seinerzeit üblichen Aufteilung (Fahrbahn, Bürgersteig) festgesetzt. Um eine größere Gestaltungsfreiheit für eine zeitgemäße Straßenraumgestaltung (z. B. Verkehrsberuhigung) planungsrechtlich zu sichern, werden die Verkehrsflächen nun ohne Differenzierung hinsichtlich der Ausbaumerkmale festgesetzt. Gleichzeitig wird die Abgrenzung der Verkehrsflächen an die Ergebnisse der örtlichen Vermessung der Straßenflächen angepasst. Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage nordwestlich des Rathauses in aktueller Form dargestellt.

Zu 2.

Mit der Planstraße A ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Verbindung zwischen Dorfstraße und Westerkappelner Straße vorgesehen. Da die anderen vorhandenen Straßen eine ausreichende Anbindung des Baugebietes an das Hauptverkehrsnetz sichern, wird diese Verkehrsfläche aufgehoben. Hier wird lediglich eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Raiffeisenstraße sowie die westlich parallel verlaufende Verkehrsfläche nördlich der Planstraße C sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fußweg festgesetzt, wobei der andere Teil der Verkehrsflächen als „Verkehrsgrün“ festgesetzt ist. Um eine bessere Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen, wird die Verkehrsgrünfläche in diesem Bereich aufgehoben und für die gesamte Straßenbreite „Verkehrsfläche“ ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Zu 3.

Für die im mittleren Teil des Plangebietes von der Dorfstraße nach Süden abzweigende Stichstraße mit großem Wendepunkt, die nur der Erschließung eines Grundstücks dient, besteht kein Bedarf mehr, da für das betreffende Grundstück eine private Erschließung vorgesehen ist. Diese Verkehrsfläche wird daher aufgehoben und als Baufläche festgesetzt.

Eine Aufweitung der Verkehrsfläche "Auf der Lage" ist nicht mehr vorgesehen. Diese Verkehrsfläche wird entsprechend zurückgenommen und der erhaltenswerte Gehölzbestand innerhalb einer Verkehrsgrünfläche gesichert. In diesem Zusammenhang entfällt auch die fußläufige Verbindung zum geplanten Kinderspielplatz.

Zu 4.

Die 10 KV Freileitung ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grunde wird auf die weitere Darstellung der 10 KV Leitung im Bebauungsplan verzichtet. Vorhandene 10KV Erdkabel sind im Zuge der Verkehrsflächen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zu 5.

Für die bisher nicht bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße wird die Geschossigkeit von max. II. auf eingeschossig unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung reduziert.

Im Zusammenhang mit den o. g. Änderungen werden die Baugrenzen den geänderten Bedingungen angepasst.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.

Umweltschützende Belange in der Abwägung

Nach § 1 des Baugesetzbuchs sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Absatz 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a „Umweltschützende Belange“ in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden in größerem Umfang Verkehrsflächen aufgehoben. Darüber hinaus wird der erhaltenswerte Gehölzbestand im Zuge der Reduzierung der Verkehrsfläche "Auf der Lage" innerhalb einer Verkehrsgrünfläche gesichert.

Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff.

40477 1000/0000

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
(Stark)

Begründung

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird wie bisher durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 44 BauONW beachtet.

Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauONW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes jedoch bereits seit Jahren bebaut ist, wird keine Festsetzung hinsichtlich der Regenwasserversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Einzelheiten sollen im Rahmen einer zukünftigen Satzung nach § 51a Abs. 3 LWG geregelt werden

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15.05.1992 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Aufgestellt im Mai 2000

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Wandl

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

[Signature]
(Srock)