Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hansastraße"

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Entwurf /
Offenlegung

Anlagen:

Begründung		Anlage 1
Änderungsplan	M 1 : 1.000	Anlage 2

Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

Anlage 1

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hansastraße", Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 22.06.1989 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wurde 1999 durch das Ingenieurbüro Fietz wieder aufgenommen.

2.0. Lage im Raum

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 12 und beinhaltet die Flurstücke 241, 720, 721, 722, 723, teilweise 195, 355, 94, 22 und 23.

Im Norden begrenzt die Tecklenburger Nordbahn und der anliegende Strotheweg das Gebiet, im Osten und Süden die Hansastraße und im Westen begrenzt die Atterstraße das Plangebiet.

3.0. Ziel und Zweck

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde Ende 1989 als Entwurf beschlossen.

Nach frühzeitiger Beteiligung wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Durch den Eigentümerwechsel des Flurstücks 241 wurde eine Neuauflage des Entwurfes notwendig, um aktuelle Planungen nicht zu behindern.

Die 1. Änderung wird den Planungsabsichten auf dem Flurstück 241 angepaßt.

Gespräche mit der Bauaufsicht, der Gemeinde Lotte und dem Vorhabenträger waren Vorgabe der gemachten Festsetzungen.

Weiterhin wurde dem aktuellen Ausbau der Hansastraße durch geänderte Ausweisung der Verkehrsfläche Rechnung getragen.

4.0. Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 wird das Plangebiet durch die Hansastraße erschlossen, die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist.

Die bauliche Nutzung des Gebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Durch Nutzungsabgrenzung wird das Änderungsgebiet in zwei Teilbereiche unterteilt.

Die Mischbaufläche an der Atterstraße bzw. entlang der Tecklenburger Nordbahn ist mit einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für diesen Bereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im weiteren Plangebiet ist die gemischte Baufläche ebenfalls mit einer höchstzulässigen Zweigeschossigkeit, sowie der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6 ausgewiesen. Die hier festgesetzte offene Bauweise darf nur mit Gebäuden mit geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 35° - 45° erfolgen.

Für diesen Bereich werden die zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen.

Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Osnabrück sichert den Verlauf einer Versorgungsleitung aus dem Gebiet zum "Strotheweg".

Ein weiteres ausgewiesenes Leitungsrecht sichert den Verlauf einer geplanten Entsorgungsleitung der Grundstücke 22 und 23 zur geplanten Erschließung und ist zu Gunsten der Gemeinde Lotte eingetragen.

Ein weiteres Leitungsrecht an der südlichen Grenze ist zu Gunsten der Stadtwerke Osnabrück eingetragen und sichert eine vorhandene Versorgungsleitung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die einen regelmäßigen (ca. 5,0 m Breite) Abstand zur ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Plangebiet liegen zwei Einfamilienhäuser an der Tecklenburger Nordbahn, die durch private Wegeführung von der Atterstraße aus erschlossen werden.

Auf die Bauflächen wirken Lärmimmissionen durch anliegenden Bahnverkehr (Tecklenburger Nordbahn). Ansprüche gegen die Eisenbahn können aus der Lärmeinwirkung nicht abgeleitet werden.

5.0. Planung

Im östlichen Bereich wird überwiegend eine Wohnbebauung geplant, die durch Stichwege erschlossen wird.

An der Atterstraße ist eine überwiegend gewerbliche Baufläche in einer Bautiefe von ca. 40 m vorgesehen, die als Immissionsschutz zur anliegenden Kreisstraße und zum westlich anliegenden Gewerbegebiet vorgesehen ist. Durch diese Mischnutzung auf dem Plangebiet wird die ausgewiesene Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (Mischgebiet) beibehalten.

Die Stiche werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und die überbaubare Fläche in einem Abstand von 3,0 m zu den Stichen ausgewiesen.

Anliegend zur Kreisstraße (Atterstraße) wird die überbaubare Fläche durch Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Vorhandene Leitungen werden durch Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Osnabrück oder der Gemeinde Lotte ausgewiesen.

Der Einmündungspunkt der Hansastraße auf die Atterstraße wird, wie bereits in der Realität verwirklicht, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet erhält in nordsüdliche Richtung 40 m von der äußeren Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesen.

Die im Osten liegende Mischbaufläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßzahl von 2 als Höchstmaß festgesetzt.
Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch textliche Festsetzung wird für die eingeschossigen Gebäude eine Dachflächenneigung von 35° - 45° gefordert und für die zweigeschossigen Gebäude von 15° - 22°.

Die an der Atterstraße gelegene Mischgebietsfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 in offener Bauweise festgesetzt, sowie mit einem Geschoß.

Der gesamte Planbereich wird weiterhin, wie auch im Entwurf 1990, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei die Einrichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Eine bestehende Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG ist im Bebauungsplan mit seinen Schutzstreifen eingetragen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe von 100 m NN wird durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen nicht überschritten.

6.0. Altlasten

Im gesamten Änderungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Erlasses bekannt.

7.0. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

8.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ein zusätzlicher Planungseingriff wird durch die Änderung nicht vorgenommen. Es entstehen keine Planungseingriffe, die ausgeglichen werden müssen.

9.0. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Änderungsgebietes und in Nachbarschaft befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen oder Bodendenkmäler. Ein Hinweis im Bebauungsplan macht aufmerksam, dass bei Bodenfunden diese unverzüglich den entsprechenden Behörden anzuzeigen ist.

10.0. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum oder sind durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Das ortsübliche Müllentsorgungsunternehmen kann den Straßenraum in Anspruch nehmen. Der Wendehammer des Erschließungsstiches ist ausreichend bemessen. Die Müllcontainer der Anlieger der kleinen Stiche werden an Standorten aufgestellt, die ein zurücksetzen der Müllfahrzeuge nicht erforderlich machen.

11.0 Schlußbemerkung

Durch vorliegende Änderung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan den aktuellen Zielen und Erfordernissen angepaßt.

Aufgestellt: 02.11.1999
ergänzt: 25.02.2000

Dipl.-Ing. B. Fietz