

BEGRÜNDUNG

gem. §9 (8) BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr.33 "Brookwiesen-Nord"

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan "Brookwiesen-Nord" soll für das geplante Baugebiet westlich der Halener Straße die Rechtsgrundlage schaffen.

Er bildet den direkten Anschluß an den Bebauungsplan Nr.27 "Brookwiesen".

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch soll auf dem Grundstück der ev. Kirchengemeinde nördlich des Kindergartens eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und auf das Mischgebiet verzichtet werden. - Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Der Plan stellt die größte zusammenhängende Baufläche bei der Ausformung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Lotte dar.

Träger der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Gemeinde Lotte bzw. öffentliche Erschließungsträger; die Grundstücke werden in freier Trägerschaft bebaut.

2. Art und Maß der Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Westerkappelner- und Halener Straße hat der Bebauungsplan im wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Inhalt.

Dabei geht das Angebot vom freistehenden Einfamilienhaus über das Doppelhaus bis zum Reihenhaushaus in der Gruppe.

Entsprechend sind Art und Maß der Nutzung als WA-Gebiet mit max. 2 Geschossen verbindlich festgesetzt:

für weite Teile des Gebietes können Belästigungen durch landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

- Dies ist durch Text kenntlich gemacht.

Im Süden ist eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (Jugendheim o.ä.) ausgewiesen.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die Planstraße A und B - also in zwei Punkten - an die vorhandene bzw. geplante Erschließung angebunden. Im Plangebiet selbst übernehmen diese Planstraßen und eine Straßenschleife - Planstraße D - sowie mehrere Stichstraßen (befahrbare Wohnwege) die weitere Erschließung.

Eine Planstraße C berücksichtigt die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung.

Für den ruhenden Verkehr sind neben den privaten Einstellplätzen keine weiteren öffentlichen Einstellplätze angeordnet, da Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung den Straßenraum selbst auch für den ruhenden Verkehr nutzbar machen.

Die privaten Einstellplätze sind jeweils auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken untergebracht.

Die Erschließungsstraßen A und B haben eine Profilbreite von 8,5m, sie werden als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit ausgebildet und durch verkehrsberuhigte Zwischenstücke miteinander verbunden. Wohnstraßen als kurze Stichstraßen von 4,5m Breite ergänzen dieses System.

4. Kinderspielplätze

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz (860qm brutto) ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch RWE, Betriebsverwaltung Nike, Osnabrück.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Osnabrück AG.

Die Kanalisationsanlagen sollen nach einem Entwurf, der zur Zeit von einem Ingenieurbüro aufgestellt wird, erstellt werden, nachdem die Genehmigung nach §58 LWG eingeholt worden ist. Um die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, hat die Gemeinde Lotte das Staurecht des Mühlenbesitzers Bohle an der Düte erworben und den Stau beseitigt. Die Planung für das Regenwasserpumpwerk erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband "Brookwiesen".

Für die Beseitigung des Schmutzwassers hat die Gemeinde Lotte im Ortsteil Wersen eine Zentralkläranlage für 17.000 EWG errichtet.

Für den gesamten Planbereich ist hierbei von einer Aufhöhung bis über den Hochwasserspiegel von 1946 auszugehen.

Der Bebauungsplan Nr.33 schließt verkehrstechnisch an den B-Plan Nr.27 an. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, das Regenwasser über weitere Strecken zu sammeln, so daß sich nur eine Ausmündungsstelle ergibt. Dieser Aspekt ist besonders wichtig, da nach dem Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ein Regenklärbecken gefordert wird, das den ersten Spülstoß mit den abgelagerten Stoffen aus dem Regenkanal aufnimmt.

Das Regenrückhaltebecken ist an der Nord-Grenze des Baugebietes am vorhandenen Bachlauf geplant. Die Ausbildung des Beckens und des Vorfluters wird im wasserwirtschaftlichen Entwurf festgelegt. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft. Es wird eine Flachböschung angelegt.

Die in dem Bebauungsplangebiet anfallenden Abfallstoffe werden wöchentlich durch ein privates Unternehmen abgefahren und auf der zentralen Mülldeponie in Ibbenbüren gelagert.

6. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit Ausnahme der Abtretung öffentlicher Flächen an die Gemeinde Lotte für die Erschließung und Begrünung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die vorhandenen Parzellengrenzen sind berücksichtigt.

Gem. Textteil zum FNP "ist eine Bebauung der Flächen im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe erst dann möglich, wenn die Betriebe an diesen Stellen eingestellt sind (z.B. Aussiedlung)".

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde mit dem betroffenen Landwirt Havermeyer - parallel zum Bebauungsplanverfahren - Verhandlungen mit dem Ziel seiner Aussiedlung geführt. - Aufgrund des Verhandlungsergebnisses sind die Bedenken des Landwirtes ausgeräumt; Kosten für die Aussiedlung entstehen der Gemeinde nicht.

7. Flächenbilanz

<u>Fläche des Plangebietes</u>	<u>6,9</u>	<u>ha</u>
davon:		
Nettobauland	5,63	ha
öffentliche Erschließung (Straßen)	0,74	ha
offener Wasserlauf		
(Profil Brookwiesengraben mit Rückhaltebecken und Pumpwerk)	0,34	ha
öffentliche Grünflächen		
Spielplatz 860qm		
und Wegenetz	0,19	ha

8. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden folgende überschlägige Kosten entstehen:

a)	Grunderwerbs- und Freilegekosten	ca.	440.000,--	DM
b)	Straßen- und Wegebau	ca.	660.000,--	DM
c)	Entwässerung und Beleuchtung	ca.	670.000,--	DM
d)	Herrichten von Spiel- und Grünflächen	ca.	30.000,--	DM
e)	Versorgungsleitungen	ca.	250.000,--	DM
f)	Ausbau des Brookwiesengrabens einschl. Regenklärbecken und Pumpstation	ca.	250.000,--	DM
Gesamtkosten:			2.300.000,--	DM

Die Kosten des Punktes 8 f) umfassen Leistungen, deren Ergebnis einem größeren Einzugsbereich zu gute kommt.

Kosten für eine Aufschüttung des Geländes im Rahmen der o.a. Maßnahmen sind in den Positionen 8 b) bis e) mit einem Zuschlag von jeweils 15% enthalten.

ARCHITEKTUR+PLANUNG
PROF. RAIMUND A. BECKMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT SRL
WESTERBECK, BURGWEG 9
4535 WESTERKAPPELN



Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 "Brookwiesen-Nord" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.1989 bis einschließlich 03.02.1989 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 06.02.1989

.....
Gemeindedirektor

