Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Kleingarten Lotte"

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Entwurf /
Offenlegung

Anlagen:

Begründung		Anlage 1
Änderungsplan	M 1 : 1000	Anlage 2
Bestandsplan	M 1 : 1000	Anlage 3
Ökologischer Fachbeitrag		Anlage 4
Pflanzliste		Anlage 5

Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Kleingarten Lotte", Gemeinde Lotte

1.0. Einleitung

Aufgrund eines Antrages des Kleingartenvereins Lotte e.V. auf Erweiterung des Geländes wird von der Gemeinde Lotte eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie des Bebauungsplanes Nr. 41 "Kleingarten Lotte" durchgeführt.

2.0. Ziel und Zweck

Die Änderungsplanung soll dem Kleingartenverein e.V. eine Erweiterungsmöglichkeit schaffen, die ökologisch sinnvoll ist und die Nachbarnutzungen (Tecklenburger Straße, Wald, A30 etc.) berücksichtigt.

Die geführten Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Kleingartenvereins, der Unteren Landschaftsbehörde und der Gemeinde Lotte finden Berücksichtigung in der Planung.

Folgende Punkte haben sich einvernehmlich als Ziel der Planungsänderungen ergeben und wurden entsprechend berücksichtigt:

1. Der Wald südlich und westlich des Kleingartens ist darzustellen. (Wurde in der 29. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesen.)

2. Die vorhandene Streuobstwiese nördlich des Waldes ist auszuweisen. (Wurde im ökologischen Fachbeitrag berücksichtigt.)

3. Westlich des Hauses Tecklenburger Str. 2 ist ein schottergebundener Parkplatz vorzusehen. (Wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren konkret berücksichtigt.)

4. Als Abgrenzung zur Tecklenburger Straße ist eine 3-reihige Wildgehölzbepflanzung auszuweisen. (Bebauungsplan weist ein 7,0 m breites Pflanzgebot aus.)

5. Das östlich angrenzende Flurstück 51 ist als Erweiterungsfläche auszuweisen.

6. Ausweisung einer überbaubaren Fläche für den Neubau eines Vereinshauses (nach Möglichkeit auf dem Flurstück 51, ansonsten im Bereich des Hauses Tecklenburger Straße 2). Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Vorhaben, siehe Begründung.

7. Ausweisung von ca. 4 Kleingärten südlich des noch festzulegenden Hausgartens Tecklenburger Straße 2, nördlich der Streuobstwiese.

3.0. Bestand

Das Plangebiet der Erweiterung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Bebauungsplanänderung geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1986 weist die bestehende Kleingartenanlage mit ca. 24 Kleingärten, einem Vereinshaus und je einer Gartenlaube mit max. 24 m² Grundfläche als Grünfläche mit Art der Nutzung "Dauerkleingärten" aus.

Die Kleingartenanlage wird über die Tecklenburger Straße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr stehen an der Tecklenburger Straße außerhalb des Plangebietes ca. 15 Stellplätze zur Verfügung.

Der ökologische Bestand wird detailliert in der Anlage 3 "Bestandsplan" und der Anlage 4 "Ökologischer Fachbeitrag" beschrieben.

4.0. Planung

Der Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplanes Nr. 41 umfaßt die Flurstücke 51, 49, 73 und 52 teilw., der Flur 28, Gemarkung Lotte. Er richtet sich nach den umliegenden Nutzungsarten und umfaßt ausschließlich das Gelände für den Kleingartenverein, eine bestehende Obstwiese eingeschlossen.

Durch die Erweiterung der Anlage kommt es zu ca. 30 weiteren Kleingärten. Die Gesamtanlage benötigt bei maximaler Auslastung ca. 20 Stellplätze. Hierfür wird westlich des Hauses Tecklenburger Straße 2 ein Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen eingerichtet.

Die Erweiterungsfläche und die Stellplätze werden als Fläche für "Dauerkleingärten" festgesetzt.

Textliche Festsetzungen und das Bundeskleingartengesetz regeln das Maß der Nutzung.

Für den Neubau eines Vereinshauses wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen, diese Baumaßnahme gehört zum Gesamtkonzept Kleingartensiedlung.

Folgende textliche Festsetzungen geben Gestaltungshilfe:

1. Die Grundfläche für Vereinshäuser darf für die Gesamtanlage in Summe max. 150 m² nicht überschreiten. Hochbauten sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten.

2. Neu angelegte Kleingärten müssen mindestens 250 m² und dürfen höchstens 400 m² groß sein.

3. Innerhalb der Kleingartenanlage ist je Kleingarten die Errichtung einer eingeschossigen Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

4. Die Kleingartenanlage soll in ihrem öffentlichen Teil (Wege etc.) tagsüber für jedermann zugänglich sein.

5. Kinderspielplatz, Festwiese, Rollschuhplatz, Gerätehaus, Toilettenanlagen, Vereinshaus, Parkplätze sind nur als vereinseigene Einrichtungen anzulegen und ordnungsgemäß von den Kleingärtnern zu unterhalten.

6. Die Wegebefestigungen dürfen nicht mit Beton oder ähnlichem wasserundurchlässigen Belägen ausgebaut werden.

7. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens zu berücksichtigen.

Die fußläufige Erschließung der Kleingärten ist über Fußwege gesichert. Die Hauptwege können bei Bedarf auch mit PKW befahren werden.

Die Kleingartenanlage ist in ihrem öffentlichen Teil (Wege etc.) tagsüber für jedermann zugänglich und trägt somit zur Erholung der gesamten Bevölkerung bei.

Entlang der Tecklenburger Straße wird bis zum Haus Nr. 2 ein 7,0 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Hier wird durch Pflanzschema (siehe Bebauungsplan) eine Wildgehölzbepflanzung festgesetzt.

5.0. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Kleingartenanlage mit Elektrizität wird durch die RWE sichergestellt.

Die im Vereinshaus anfallenden Abwässer werden an die in der Tecklenburger Straße neu zu verlegenden Abwasserkanäle angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen soll durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Planung, Bemessung und Bau solcher Anlagen richten sich nach dem Runderlaß des MURL vom 18.05.1998.

Die nicht kompostierbaren Abfallstoffe werden bei Bedarf durch die Gemeinde Lotte abgefahren.

6.0. Eingriff in Natur- und Umwelt

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Erhaltungsgebote der Streuobstwiese und Pflanzgebot entlang der Tecklenburger Straße, sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Kleingärten ausgeglichen. Eine detaillierte ökologische Bilanzierung errechnet eine Überkompensation.

Der Ökologische Fachbeitrag (Anlage 4) macht hierzu detaillierte Aussage.

7.0. Altlasten

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.0. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

9.0. Schlußbetrachtung

Mit der vorliegenden Planung erhält der Kleingartenverein weitere Flächen, auf denen er seine Aktivitäten geordnet erweitern kann. Pflanzempfehlungen und Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten eine ökologische Planung.

Aufgestellt: 05.02.2000
geändert: 28.09.2000

Dipl.-Ing. B. Fietz