

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Mühlenbreite II" der Gemeinde Lotte

## 1. Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 5.6.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Mühlenbreite II" beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Straße Mühlenbreite, im Nordwesten an die Straße "zum Attersee" und im Nordosten an die Atterstraße.

## 2. Planungsanlaß

Der Regierungspräsident Münster hat mit Verfügung vom 15.05.1972 einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Mühlenbreite" der damaligen Gemeinde Wersen von der Genehmigung ausgenommen, da dieser Bereich durch den von der Autobahn A 1 ausgehenden Verkehrslärm erheblich belastet war.

Zwischenzeitlich wurde an dieser Seite der Autobahn eine Schallschutzwand errichtet, um für die direkt angrenzende vorhandene Wohnsiedlung den notwendigen Lärmschutz zu gewährleisten. Aufgrund dieser veränderten Sachlage soll nun auch das zu seiner Zeit von der Genehmigung ausgenommene Teilstück des Bebauungsplanes überplant werden, um hier die Errichtung von Wohngebäuden neben dem bereits vorhandenen Ev. Gemeindehaus zu ermöglichen.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Siedlungsschwerpunkt Lotte-Wersen als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb dieses Wohnsiedlungsbereiches.

### b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten dargestellt.

## 4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Planbereich liegt ca. 100 m nordwestlich der Autobahn A 1. Der Abstand zur geplanten Wohnbebauung nördlich des Ev. Gemeindehauses beträgt ca. 170 m. Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an.

Da sich die Immissionssituation für dieses Gebiet aufgrund der Errichtung der Schallschutzwand an der Autobahn erheblich geändert hat, sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung dieses ortskernnahen Bereiches mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Nachfrage ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet und die für kirchliche Zwecke vorgesehenen Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchenlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Auf die Festsetzung baugestalterischer Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da diese Frage besser durch eine gesonderte Satzung, die auch das Umfeld des Bebauungsplanes einbezieht, geregelt werden kann.

#### 5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße "Mühlenbreite" sowie eine von hier nach Norden abzweigende Stichstraße erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung an die Atterstraße (K 16) ist nicht vorgesehen.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der örtlichen Kläranlage Lotte-Nord zugeführt.

Für die kanalisationsmäßige Erschließung des Plangebietes wird im Hinblick auf eine geänderte Straßenführung und auch unter Berücksichtigung von geänderten Abflußspenden eine entsprechende Überplanung vorgenommen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden auf der Zentraldeponie Ibbenbüren-Uffeln abgelagert.

#### 7. Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sind für den Planbereich nicht bekannt.

#### 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Autobahn A 1 und der Kreisstraße 16 (Atterstraße). Durch die Errichtung der Schallschutzmauer an der Westseite der Autobahn, die insbesondere dem Schutz der unmittelbar westlich gelegenen Wohnbebauung südlich der Straße "Mühlenbreite" dient, hat sich die Immissionssituation dieses Bereiches wesentlich geändert. Aufgrund dieser veränderten Sachlage hat die Gemeinde Lotte im Jahre 1987 durch die WEGA Ingenieurgesellschaft, 4440 Rheine, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Geräuschsituation in diesem Bereich untersuchen lassen.

Nach diesem Gutachten ist für den Untersuchungsbereich unter Berücksichtigung einer Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Autobahn A 1 bis zum Jahre 2000 auf ca. 46 500 Kraftfahrzeuge pro Tag mit einer Lärmbelastung von max. 59 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Mai 1987) "Schallschutz im Städtebau", die für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts liegen, um 4 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte werden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

So wurde durch entsprechende Grundstückszuschnitte die Voraussetzung dafür geschaffen, daß die Wohngebäude nur mit je einer Längsseite zur Autobahn ausgerichtet sind und die Wohnräume, Freisitze etc. bei guter Besonnung auf der der Autobahn abgewandten Gebäudeseite angelegt werden können. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls in dem Bebauungsplan aufgenommen. Nach der DIN 18005 kann auf dieser von der Schallquelle abgewandten Seite des Hauses mit einem ca. 10 dB(A) niedrigen Schallpegel gerechnet werden, als auf der lauten Seite, so daß hier von Schallpegeln in Höhe von 49 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts ausgegangen werden kann. Damit ist in diesen Bereichen eine angemessene Wohnruhe gewährleistet. Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719 festgesetzt. Diese Fenster bewirken eine Schalldämmung von ca. 30 dB, so daß im Innern der Gebäude eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet wird. Zusätzlich zu diesen genannten Maßnahmen wurde im Süden und Westen der geplanten Wohnbebauung das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Wenn durch diese Anpflanzungen auch keine wesentliche Minderung des Verkehrslärm zu erwarten ist, so stellen sie doch eine optische Abschirmung des Wohngebietes dar und tragen, somit zur Erhöhung der Wohnqualität bei.

#### 9. Landschaftspflege, Grüngestaltung

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen sowie zur Gliederung und Einbindung des Gebietes in die Umgebung wird entlang der Atterstraße sowie zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem allgemeinem Wohngebiet ein flächenhaftes Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt.

#### 10. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmale und nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale. Somit werden denkmalpflegerische Belange durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

11. Bodenordnung

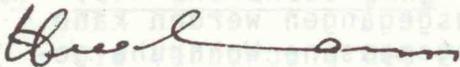
Die Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis angestrebt, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen sind.

12. Kosten

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Lotte Kosten in Höhe von 500.000,-- DM.

Aufgestellt, Mai 1988

Kreis Steinfurt  
- Planungsamt -  
Im Auftrag



Huelmann

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Mühlenbreite II" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.1988 bis einschl. 29.07.1988 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 29.07.1988



Gemeindedirektor

