

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“ der Gemeinde Lotte

1.0 Ziel und Zweck

Vom Rat der Gemeinde Lotte wurde am 08.11.2001 beschlossen, für die geplante Erweiterung des Sportplatzes am Hasenkamp einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Sportplatz an der Straße „Zum Tiefen Reck“ wird somit nicht mehr benötigt.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Achmerstraße“ ausgewiesene Sportplatz kann neu überplant werden und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ziel der 1. Änderung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Bedarfes von Wohnnutzung für den Ortsteil Halen und Anpassung an die vorhandene gewachsene Wohnsiedlungsstruktur.

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan geändert (36. Flächennutzungsplanänderung).

2.0 Bestand

Es wurde vor Ort der Bestand aufgenommen (der Plan liegt der Begründung bei). Durch jahrelange Nutzung als Sportfläche sind auf der gesamten Fläche (11.070 m²) keine ökologisch wertvollen Bestände vorhanden.

Am Rande der Planfläche befinden sich Gehölzstreifen. Altlasten sind nicht bekannt.

Für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden Immissionsgutachten durchgeführt (Erschütterung und Lärm der anliegenden Bahnstrecke). Die sich hieraus ergebenden Schutzmaßnahmen wurden bereits teilweise realisiert (Wallaufschüttung). Der Punkt 4.0 „Immissionen“ der Begründung macht hierzu konkrete Angaben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche aus mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Im Norden ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der auch realisiert ist.

3.0 Planung

Die Planfläche liegt an der Straße „Zum Tiefen Reck“ und beinhaltet die Flurstücke 682, 777, 779, und 778 teilweise in der Flur 3, Gemarkung Wersen.

3.1 Art und Maß

Die gesamte Planfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht den bestehenden Ausweisungen in Nachbarschaft.

Um sich der städtebaulichen Charakteristik des gewachsenen Wohnsiedlungsgebietes anzupassen, wird hier die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 sowie eine Dachneigung von 35° - 48° festgesetzt.

3.2 Gestalterische Vorschriften

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Eingrenzung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben ab 35° und mehr zulässig.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Bauhauptkörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Ringerschließung von der Straße „Zum Tiefen Reck“ erschlossen. Das Gebiet erhält 2 Einmündungspunkte auf die Straße „Zum Tiefen Reck“. Beide Einmündungspunkte halten genügend Abstand zu den morgendlichen Bring- und Abholverkehren zum Kindergarten.

Der bestehende Stichweg auf der Parzelle 777 wird in seinem Bestand als Verkehrsfläche festgesetzt und dient nur der Erschließung der bestehenden anliegenden Wohnbebauung. Durch Ein- und Ausfahrtsverbot wird die Erschließung des Plangebietes von diesem Wohnstich ausgeschlossen.

Es ist auf der gesamten Länge die Verkehrsbreite mit 7,0 m ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Um jedoch die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau etc.) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im

Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckverbindung festgesetzt.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie durch die Einengung von direkt an Fahrwegen angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, somit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt ist.

3.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden großzügig mit Baugrenzen festgesetzt. Diese halten zur öffentlichen Verkehrsfläche 3,0 m Abstand und zu den privaten anliegenden Hausgärten 5,0 m.

4.0 Immissionen

Nördlich angrenzend zum Änderungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (Kleintierhaltung). Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt.

Immissionskonflikte werden nicht erwartet, da die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Kleinsiedlungsgebiete und allgemeine Wohngebäude gleich anzusetzen sind.

Durch die zulässige landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes können Geräusche und Gerüche auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Diese Einwirkungen sind im Hinblick auf die vorzufindende typisch dörfliche Struktur als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die eingleisige Bahnstrecke Oldenburg – Osnabrück. Wegen der Nähe zur vorgenannten Bahnanlage sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung schall- und schwingungstechnische Untersuchungen erstellt worden, die Bestandteil der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind.

Vorgenannte Untersuchungen ergaben, dass zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine 4 m hohe Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke anzulegen ist. Diese wurde bereits teilweise realisiert.

Somit ist von Schwingungs- und Geräuschbelästigungen die die Grenzwerte überschreiten nicht auszugehen.

Es wurde der Hinweis in die Änderung aufgenommen, dass bei Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf die nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist. Evtl. erforderliche (Schall-) Schutzmassnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.

5.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Der Planbereich betritt eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Lotte und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 15 Denkmalschutzgesetz).

6.0 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Grundstücke südöstlich des Plangebietes, Flurstücke 450, 671 und 683 sind aufgrund der bisherigen Nutzung altlastenverdächtig, haben jedoch keine unangemessenen Einwirkungen auf den Änderungsbereich.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch das RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 40 BauONW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauONW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Für die anliegenden Baugebiete wurden Untersuchungen durchgeführt, ob eine Niederschlagswasserversickerung in den Gebieten möglich ist.

Das Gutachten stellte fest, dass die angetroffenen Grundwasserstände zwischen 0,79 m und 1,55 m unter Geländeoberkante (u. GOK) liegen. Nach niederschlagsreichen Perioden und in Zeiten hoher Grundwasserstände (im Frühjahr) muss mit einem um mindestens 0,50 m höheren Grundwasserstand gerechnet werden. Das würde einen Grundwasser-Flurabstand von höchstens 0,29 bis 1,05 m u. GOK bedeuten.

Gemäß ATV-Regelwerk Abwasser (Abfall ATV 138) kann, je nach Versickerungsanlagenart, der geforderte Abstand zwischen Anlagesohle und Grundwasseroberkante von > 1,0 m nicht eingehalten werden. Die Grundwasserverhältnisse erfüllen in den untersuchten Gebieten diese Anforderung nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserstände im Plangebiet ähnliche Höhen aufweisen.

Aus diesem Grund kann eine Regenwasserversickerung nicht zwingend gefordert werden. Von gutachterlicher Seite werden daher keine Laborversuche und keine Anlagen-Berechnung durchgeführt.

Es wird jedoch, analog zum bereits erschlossenen und bebauten Bereich auf die Möglichkeit, wie v. g., zur Versickerung hingewiesen.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

8.0 Natur und Umwelt

Bei jeder Bauleitplanung ist die Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Beschreibung und Bewertung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Da der vorsorgende Schutz der Umwelt die originäre Aufgabe der Bauleitplanung darstellt, sind insbesondere Ziele wie der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die sparsame Nutzung und die Gewährleistung der Verfügbarkeit der Naturgüter und Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der pflanzlichen und tierischen Artenvielfalt durch Sicherung und Erstellung der entsprechenden Lebensräume und -stätten zu berücksichtigen. Sind auch unter Berücksichtigung der o. g. Ziele, Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht vermeidbar, so ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erzielen.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 wurde bereits der Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch bilanziert und die externen Kompensationsmaßnahmen konkret benannt.

In dieser Eingriffsregelung wurde der Änderungsbereich im Bestand bewertet und als Eingriffsflächenwert als Grünfläche „Sportplatz“ mit einem Wertfaktor von 0,6 WE/ha besetzt.

Der einreihige Gehölzstreifen entlang des Sportplatzbereiches und des Weges 777 ist teilweise ausgeastet und besteht überwiegend aus verwilderten Gartensträuchern. Im östlichen Planbereich kaschiert er eine Mauer. Es wurde für den gesamten Gehölzstreifenbewuchs die Werteinheit 1,1 WE/ha genommen.

Im Einmündungsbereich des Weges 777 auf die Strasse „Zum Tiefen Reck“ befinden sich zwei Einzelbäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Erhaltungsgebot festgesetzt wurden. In der 1. Änderung wird dieses Gebot aufgenommen.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Änderung der Nutzung, die erneut zu bilanzieren ist.

Die Kompensationsberechnung wird nach dem Osnabrücker Modell erstellt

Bestand Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
Grünfläche			
Sportplatz	0,6	1,077	0,646
Gehölzstreifen	1,1	0,063	0,069
Einzelbaum	1,5	0,006	0,001
Gebäude	0,0	0,015	0,000
Straßen mit Pflanzinsel	0,3	0,125	0,037
Wegefläche	0,3	0,054	0,016
Summe		1,340	0,769

Planung Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
überbaubare Fläche (0,4 GRZ)	0,0	0,398	0,000
Privatgärten	1,1	0,597	0,657
Wegefläche (Bestand)	0,3	0,054	0,016
Fuß-Radweg (geplant)	0,3	0,004	0,037
Straßen (Bestand)	0,3	0,125	0,000
Straßen (geplant)	0,2	0,156	0,000
Einzelbaum	1,5	0,006	0,001
Summe		1,340	0,711

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Änderungsplanung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,058 WE. Dieses Defizit wird vernachlässigt und die Änderungsplanung als ausgeglichen angesehen.

9.0 Schlussbetrachtung

Die Auslagerung des alten Sportplatzes innerhalb einer Wohnbebauung zu Gunsten einer weiteren Wohnnutzung ist städtebaulich sinnvoll. Das Gebiet ist durch einfache Verkehrswege zu erschließen und berührt keine ökologisch wertvollen Bestände.

Durch die vorliegende Planung wird die gewachsene Wohnbebauung in Halen durch einen Lückenschluss ergänzt und schafft Raum für Familien.

Aufgestellt: 21.11.2002

geändert: 24.02.2003



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur

Anhang:
Bestandsplan

Quellen:
Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Achmerstraße“