

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Napoleondamm“

Gemeinde Lotte

Satzung

**Anlagen:**

Begründung

Änderungsplan

M 1:1000

Anlage 1

Anlage 2

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Napoleondamm“, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Einleitung**

Die Gemeinde Lotte hat für einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Napoleondamm“ einen Änderungsbeschuß gefaßt, dass hier durch Bauleitplanung eine nicht mehr notwendige Fläche für den Gemeinbedarf der Nutzung für dringend benötigten Wohnbedarf zugeführt wird.

### **2.0 Ziel und Zweck**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf hat für den Ortsteil Wersen, der Gemeinde Lotte keine Bedeutung mehr. Die hier gesicherte Nutzung hat seit ca. 1 Jahr keinen Bestand mehr. Diese Fläche soll einer bedeutsameren und sinnvolleren Nutzung zugeführt werden, der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in Ortslagennähe.

### **3.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wersen und betrifft das Flurstück 195. Die Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung umfaßt die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf und den nördlich davon festgesetzten Spielplatz.

### **4.0 Bestand**

Das Flurstück 195, der Flur 20, Gemarkung Wersen, an der Westerkappelner Straße ist mit einer nicht genutzten Turnhalle bebaut.

Der bauliche Zustand der Halle ist sanierungsbedürftig. Die Gemeinde erwarb das Gebäude 1978 von den Krüger-Schulen.

Bis 1990 wurde das Gebäude zu sportlichen Zwecken genutzt. Danach für die Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern, seit dem Herbst 1996 steht die „Krüger-Turnhalle“ leer.

Der ökologische Bestand wird unter Punkt 7.0 beschrieben.

Auf dem Gelände befindet sich an der Westerkappelner Straße eine Bustasche, die durch planungsrechtliche Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche

Verkehrsfläche nicht gesichert ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Im Norden befindet sich eine festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Funktion „Spielplatz“

Im Süden grenzt die Westerkappeler Straße, im Osten und Süden Wohnbaufläche, und im Westen die Erschließungsstraße „Sperberweg“ mit anliegendem Mischgebiet an das Plangebiet an.

## 5.0 Planung

Der Spielplatz bleibt in seiner Lage erhalten und umfaßt ca. 895 m<sup>2</sup>, dies ist größer als der Spielplatzlerlaß NRW 1974 verlangt und deckt den Bedarf der anliegenden Wohngebiete ab.

Die Wohnbaufläche wird durch zwei 3,0 m breite Stiche erschlossen, die niveaugleich ausgebaut werden. Müllfahrzeuge werden diese Erschließungswege nicht befahren, somit ist das Abstellen der Müllcontainer an dem Sperberweg notwendig.

In diesen öffentlichen Verkehrsflächen liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Leitungsrecht ist nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

Ausgewiesen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluß der Nutzungen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Beherbergungseinrichtungen.

Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, mit einer Dachneigung von 32° - 42°. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter der umliegenden Bebauung. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, mit einer GRZ von 0,4 und mit einer GFZ von 0,8.

Gestalterische Festsetzungen über Höhe der Traufe und Materialien etc. wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dem Mass der Nutzung angepasst.

Um „wildes“ Parken auf dem anliegenden Sperberweg zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen sind.

Um ein Befahren der südlichen Grundstücke von der Westerkappeler Straße aus über ein festgesetztes Pflanzgebot zu vermeiden, wird hier ein Ein- bzw. Ausfahrverbot festgesetzt. So wird der Verkehrsfluß und die Bepflanzung nicht gestört.

Die bestehende Bustasche wird durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Der Bustasche schließt sich ein ca. 5,0 m breiter Pflanzgebotsstreifen an. Dieser ist Sichtschutz zwischen Westerkappeler Straße und Wohnbebauung.

## 6.0 Altlasten

Bei der Anlage der Turnhalle handelt es sich nicht um eine Altlast i. S. d. gemeinsamen RdErl. Die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung des Abbruchmaterials ist im Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Turnhalle zu regeln.

## 7.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch den vorgesehenen Planungseingriff nicht negativ beeinflusst. Durch den Abriss der renovierungsbedürftigen ehemaligen Turnhalle, wird ein negativer städtebaulicher Blickpunkt entfernt und durch positivere Wohnbebauung mit Hausgärten ersetzt.

Durch den Abriss des Gebäudes werden große Flächen des Plangebietes entsiegelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbewertung des Bestandes und der Planung und den daraus berechneten Kompensationswert.

Der errechnete Eingriffsflächenwert ergibt sich aus Tabelle 1 mit 0,3735 WE.

**Tabelle 1 - Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestand)**

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (ha)</i>	<i>WE(ha)</i>	<i>Begründung</i>	<i>WE</i>
1	Gebäude	0,104	0,0	Vollversiegelung	0,0000
2	Pflasterflächen/ Schotterfläche mit Bitumen	0,076	0,0	großflächig, kaum durchlässig, starke Erhitzung bei entspr. Witterung	0,0000
3	Gehölzrand/Saum	0,020	2,0	artenreich, z.T. Gehölze, leichte Mulde	0,0400
4	Sukzessionsfläche	0,045	1,4	einzelne Gehölze, artenarm, beeinträchtigt	0,0630
5	Randstreifen, Ruderalflur	0,037	1,3	schmal, beeinträchtigt	0,0481
6	Ruderalfläche	0,278	0,8	beeinträchtigt durch Verdichtung, Bauschutt etc.	0,2224
	Gesamtfläche	0,565	5,5	Eingriffswert	0,3735

### Kurzbeschreibung der im Plangebiet erfassten Biotoptypen

#### 1) Gebäude

Unter die Kategorie wertlos fallen die durch Gebäude überbauten und versiegelten Flächen. Hier handelt es sich um die Turnhalle.

## **2) Pflasterflächen**

Die Pflasterfläche an der Turnhalle bewirkt eine starke Aufheizung der Luft bei entsprechendem Wetter. Aufgrund der Bodenversiegelung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

## **3.) Gehölzrand, Saum**

Das Gelände ist mit einigen strauchförmigen Gehölzen, Gräsern und Kräutern bewachsen.

Es sind sehr viele Nährstoffzeiger in der Fläche vorhanden.

## **4.) Sukzessionsfläche**

In der Mitte des Geltungsbereiches liegt eine Sukzessionsfläche mit einer großen Anzahl oft vertretenen Gräsern und Kräutern (Stickstoffzeiger), die mit einzelnen Gehölzen bewachsen ist und durch Gartenabfälle, Bauschutt, Fahrradmüll etc. beeinträchtigt ist.

## **5) Randstreifen, Ruderalflur**

Die an die Grünländer angrenzenden, schmalen Randstreifen sind durch ihre Siedlungsnähe und häufige Störungen beeinträchtigt. Hier sind ebenfalls überwiegend nährstoffzeigende Gräser und Kräuter vorhanden.

## **6) Ruderalfläche**

Die Freifläche des Plangebietes ist eine Ruderalfläche, die durch Lagerung von Bauschutt etc. beeinträchtigt ist.

## **Ermittlung der Kompensationswerte im Geltungsbereich**

Die Gartenflächen sollen naturnah gestaltet werden. Es sollen überwiegend heimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden, so dass sich für den Neuanlagenwert 1,0 WE/ha ergibt.

Der Gesamtwert der Tabelle 2 (Kompensationswert) wird vom Eingriffswert abgezogen. Hieraus ergibt sich der Kompensationsrestwert zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

**Tabelle 2 - Ermittlung des Kompensationswertes (Planung)**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>WE(ha)</b>	<b>Begründung</b>	<b>WE</b>
	Gehölzfläche (öffentliches Grün)	0,0150	1,8	fehlende Saumbereiche führen zur Verinselung, Abwertung	0,0270
	Gehölzfläche	0,037	2,2	Pflanzgebot	0,0814
	Verkehrsfläche (Pflaster)	0,039	0,0	Versiegelung	0,0000
	WA, 0,40 GRZ	0,1600	0,0	versiegelte Flächen	0,0000
	WA, Gartenflächen (60% der Baufläch.)	0,2400	1,0	naturnahe Gestaltung, RW-Versickerung	0,2400
	öffentl. Grün	0,0740	1.1	naturnah gest.	0,0814
Gesamtfläche		0,565		Kompensationswert	0,4298

### **Ermittlung des Kompensationsrestwertes**

Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein Kompensationsrestwert von

$$0,3735 \text{ WE} - 0,4298 \text{ WE} = - 0,0563 \text{ WE.}$$

Es verbleibt kein Kompensationsrestwert. Der Eingriff durch die Planung ist positiv zu sehen und muß nicht extern ausgeglichen werden.

### **8.0 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt und an das Gemeindefachnetz angeschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt über das gemeindeübliche Müllentsorgungsunternehmen. Die Fahrzeuge befahren den Sperberweg zur Entleerung der Hauscontainer. Ein Rückwärtseinfahren in die Stichstrassen durch Müllfahrzeuge ist nicht notwendig.

Durch textliche Festsetzung wird im Plangebiet gesichert, dass das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen ist. Ausnahmen hiervon sind gem. §31(1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

Die anliegende Bushaltestelle an der Westerkappeler Straße wird der neuen Planung angepasst und nach Absprache mit dem Träger des Personennahverkehrs (RVM) als „Buscup“ im Fahrbahnraum der anliegenden Westerkappeler Straße ausgebaut.

## 9.0 Schlussbemerkung

Durch vorliegende Änderung wird in verkehrlich optimaler Lage und in positiver Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs dringend benötigter Wohnbedarf gedeckt, ohne negativen Eingriff in Umwelt und Natur.

Aufgestellt: 24.07.1997  
geändert: 24.10.1997  
geändert: 08.11.1997  
geändert: 12.03.1998

Dipl. Ing. B. Fietz

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Napoleondamm" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.11.1997 bis 31.12.1997 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 09.04.1998

Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor



(Srock)