

**1.Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 55
“Halener Straße”**

Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

**Entwurf /
Offenlegung**

Inhalt:

Begründung zur Bebauungsplanänderung
Bebauungsplanänderung M 1 : 1000

Anlage 1
Anlage 2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Halener Straße", Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße 23, der "Halener Straße", im Ortsteil Wersen der Gemeinde Lotte. Es liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 19.

Begrenzt wird das Änderungsgebiet im Osten durch Wohnbebauung, im Westen durch die Kreisstraße, im Süden grenzt das Grundstück der evangelischen Kirche an. Im Norden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet L8 des Kreises Steinfurt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte wird das Gebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grenze des zur Zeit gültigen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Düte.

2.0 Ziel und Zweck

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Ortskern Wersen planungsrechtlich abgerundet.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 30.09.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Halener Straße" beschlossen, um der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, größere Nutzungen von Bauvorhaben in diesem Bereich genau festzulegen.

Durch die neuen Baugebiete in der Gemeinde Lotte –auch im Ortsteil Wersen-, sowie die geplanten Wohngebiete, wird es dringend notwendig, die Versorgung des täglichen Bedarfes in diesem Ortsteil durch die Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes zu sichern.

Durch die günstige Lage dieses Bebauungsplangebietes (Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad) soll an dieser Stelle diese Einrichtung geplant werden.

Da das Bauvorhaben konkret bekannt ist, wird der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert, um für dieses Planungsvorhaben Raum zu schaffen.

3.0 Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO aus.

Zulässig in Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich störend sind, wie auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ebenfalls gemäß § 6 BauNVO zugelassene Tankstellen sind für dieses Gebiet ausgeschlossen. Die Nutzung entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplanes und die Gebäudegestaltung würde nicht in das Ortsbild an dieser Stelle passen.

Im gesamten Plangebiet ist die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nach geltendem Landesrecht zulässig. Durch die Zweigeschossigkeit paßt sich das Mischgebiet an die umliegende Bebauung an. Das westlich der "Halener Straße" gelegene neue Wohngebiet ist ebenfalls zweigeschossig ausgewiesen. Um die Fläche optimal an dieser Stelle zu nutzen, werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Als Grundflächenzahl ist 0,4 festgesetzt. Dieser Wert ist unter dem in der BauNVO zulässigen Höchstmaß.

Die Zweigeschossigkeit mit möglichem Dachausbau bedingt eine Geschoßflächenzahl von 1,0.

Die überbaubaren Flächen sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Düte durch Baugrenzen festgesetzt, da eine zwingende Bauflucht durch Baulinien aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig ist.

Von der Verkehrsfläche der Halener Straße liegt die Baugrenze 5,0 m entfernt, um zu gewährleisten, dass der Blick des einfahrenden Verkehrs auf die evangelische Kirche nicht zu stark beengt wird.

Das Plangebiet weist offene Bauweise aus, um einen Baukörper mit einer Länge von über 50 m auszuschließen. Dieser würde den gestalterischen Charakter der Ortslage stören.

Als Dachform ist ein geneigtes Dach (Satteldach, Krüppelwalm) festgesetzt, um eine Ausnutzung im Dachgeschoß zu ermöglichen und die Baukörper dem Ortsbild anzupassen. Die Dachneigung muß aus vorgenannten Gründen 38° - 48° betragen.

Die "Halener Straße" (K23) wird in ihrer gesamten Flurstücksbreite als öffentlicher Verkehrsraum festgesetzt. Ihr Bestand wird durch die Planung nicht berührt.

Um ein- und ausfahrenden Verkehr punktuell durch eine Ein- bzw. Ausfahrt zu sichern, ist entlang der Halener Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Ein- bzw. Ausfahrt des Plangebietes wird über die vorhandene Wegführung zum Gebäudebestand vorgenommen. Aus diesem Grund ist dieser nicht öffentliche Verkehrsstich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet.

Durch das Änderungsgebiet verläuft die Grenze des zur Zeit gültigen, gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Düte.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird durch die Festsetzung des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft Grünland am Ufer der Düte und seine Gehölze gesichert.

Entlang der Halener Straße sind sieben hochstämmige heimische Laubbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Sinnvoll ist hier die Verwendung von Linden oder Eichen. Sie sind zum einen Sichtschutz für die dahinter liegende Bebauung und zum anderen passen sie das Mischgebiet optisch an den vorhandenen Bestand auf dem Grundstück der evangelischen Kirche an.

Die Versorgungsleitungen, wie elektrische Versorgung, die Erdgas- und Kabelleitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der Halener Straße. Die Anschlüsse der neuen Ansiedler werden vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Eine Trinkwasserleitung befindet sich nordöstlich außerhalb des Plangebietes in einem Privatgrundstück. Von dort muß die Anschlußleitung an das geplante Objekt herangeführt werden. Die Lage ist nachrichtlich im Bebauungsplan eingezeichnet.

Die im Plangebiet befindlichen Fernmeldeanlagen befinden sich teilweise in der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche und im nicht überbaubaren Bereich.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Die Gasversorgungsleitungen werden bei weiteren Planungen in einem 0,90 m breitem Streifen in den Gehwegen berücksichtigt.

Zu Feuerlöschzwecken können 800 l/min. zur Verfügung gestellt werden.

Die Entsorgungskanäle befinden sich als Trennsystem ebenfalls im öffentlichen Verkehrsraum der Halener Straße. Die Berechnung der Anschlüsse erfolgt durch eine gesonderte Detailplanung.

Die regelmäßige Müllanfuhr wird durch ein von der Gemeinde beauftragtes Unternehmen gesammelt und der Zentraldeponie zugeführt.

4.0 Änderung

Wichtige Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, dem Straßenbauamt des Kreises Steinfurt, sowie der Bauaufsicht des Kreises Steinfurt wurden im Vorfeld geführt. Die nachfolgend beschriebenen Änderungen sind mit Einverständnis der vorgeannten Behörden vorgenommen:

1. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 erhöht, dies entspricht der zulässigen Grenze, die im § 17 der BauNVO festgesetzt ist.
2. Entsprechend der Änderung der GRZ wird die Geschoßflächenzahl auf 1,2 erhöht.
3. Das Ein- und Zufahrtsverbot an der "Halener Straße" wird im Bereich des Anliegerverkehrs durch ein Ein- und Zufahrtsgebot ausgesetzt.
4. Die gestalterische Festsetzung eines Satteldaches bleibt bestehen und wird ergänzt durch die Festsetzung eines Walmdaches. Die Dachneigung wird auf 15° bis maximal 38° geändert. Der Dachaufbau als Attika ist bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m über Erdgeschoßfertigfußboden erlaubt.
5. Die Gestaltung der Außenfassade der Gebäude ist bei Bauantragstellung mit dem Bauamt der Gemeinde Lotte abzustimmen und muß dem in Nachbarschaft liegenden Baudenkmal (Kirche) angepaßt werden.

Durch die vorgenannte Änderung wird kein erneuter Eingriff in Landschaft und Natur vorgenommen, der nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan extern ausgeglichen wurde.

Durch diese geringfügigen Änderungen im Bebauungsplangebiet wird der Charakter des Ortskernes nicht gestört und die notwendige Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes gefördert.

5.0 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

In südlicher Nachbarschaft liegt eine unter Denkmalschutz stehende Kirche. Bei weiterer Planung sollte bei der Gestaltung hierauf Rücksicht genommen werden.

Ein Hinweis macht darauf aufmerksam, dass bei Entdeckung von Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit dies unverzüglich zu melden ist.

7. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Die Einrichtung von Tankstellen wird im gesamten B-Plangebiet ausgeschlossen.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
3. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte (z.B. Errichtung von Gebäuden) Nutzung ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die nach § 9 BauONW zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.
5. Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze etc. auf den jeweiligen Grundstücken sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
6. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wasserverbrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstücke nicht möglich ist.
7. Bei der Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Erschließungsstraßen ist die festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" naturnah zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Pflanzen artenreich zu begrünen.
8. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden (z. B. wasserdurchlässige Beläge).

9. Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a BauNVO unzulässig.
10. Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen sichtbehindernden Einbauten und Bepflanzungen über 0,70 m freizuhalten.
11. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze angelegt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine 0,50 m breite geschlossene Pflanzung von mind. 0,80 m Höhe über anliegender Straßenachse als Blendschutz einzurichten.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen
2. Die Traufe des Hauptdaches der Gebäude darf maximal 4,00 m über der Oberkante der Rohdecke des darunterliegenden Geschosses betragen.
3. Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
4. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 15° - 38°.
5. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Der Dachaufbau als Attika ist bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m über Erdgeschoßfertigfußboden erlaubt.
6. Die Gestaltung der Außenfassade der Gebäude ist bei Bauantragstellung mit dem Bauamt der Gemeinde Lotte abzustimmen und muß dem in Nachbarschaft liegendem Baudenkmal angepaßt werden.

Hinweise

1. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Oldenburg, ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von

Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauONW zu beachten.
4. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach der Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden. Der Ausgleich für versiegelte Flächen ist aufzuzeigen. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.
5. Dem Bebauungsplan liegt die Beschreibung einer notwendigen externen Kompensationsmaßnahme bei, die gemäß § 8 BNatSchG, den Kompensationsrestwert ausgleicht.

8.0 Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird durch sensible grünordnerische Planung und gestalterische Festsetzungen die Abrundung der Ortslage Wersen in diesem Bereich geschaffen und Raum für die notwendige Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes zur Deckung des täglichen Bedarfes ausgewiesen.

Aufgestellt: 15.10.1999
ergänzt: 25.02.2000



Dipl.-Ing. B. Fietz