

# Bebauungsplan Nr. 56 „Strotheweg“

Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt

## Satzung

Anlagen:

Begründung

Bebauungsplan M 1:1000

Bestandsplan M 1:1000

Grünordnungsplan/  
ökologische Bilanzierung

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3 (Kann bei der Gemeinde Lotte eingesehen  
werden)

Anlage 4

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
0.1. Einleitung	1
0.2. Lage im Raum, Geltungsbereich	1
3.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
4.0. Raumordnung und Landesplanung	2
5.0. Bestand	2
6.0. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
6.1. Art der baulichen Nutzung	2
6.2. Maß baulicher Nutzung	3
6.3. Gestalterische Festsetzungen	3
6.4. Bauweise, Baugrenze	4
6.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	4
6.6. Öffentliche Grünfläche	5
6.7. Private Grünflächen	5
6.8. Leitungsrechte	6
7.0. Denkmalpflege	6
8.0. Eingriff in Natur- und Landschaft	7
9.0. Infrastruktur	7
10.0. Versorgung	7
11.0. Entsorgung	7
12.0. Altlasten	8
13.0. Schallimmissionen	9
14.0. Städtebauliche Kenndaten	13
15.0. Kostenschätzung	14
16.0. Schlußbemerkung	14

## Anhang:

- Bodenuntersuchung
- Verkehrsgeräuschermittlung Übersichtsplan M 1:5000
- Beispiel: Drehkipfenster Schalldämmmaß 37 dB
- Merkblatt der Erdgas-Verkaufsgesellschaft MBH, Münster

## **Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 56 „Strotheweg“, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Einleitung**

Die Gemeinde Lotte hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, für den Bereich westlich des Schmalkenweges, der im GEP als Wohnbaufläche dargestellt ist, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Der im Gebietsentwicklungsplan dargestellte Wohnsiedlungsbereich umfaßt eine Fläche in einer Tiefe von ca. 320 m nördlich des Strotheweges und ca. 220 m westlich des Schmalkenweges.

### **2.0. Lage im Raum, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Büren der Gemeinde Lotte, in Nachbarschaft zur Stadt Osnabrück, an der Bundeslandgrenze zu Niedersachsen. Das gesamte Gebiet liegt in der Gemarkung Büren, Flur 10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Süden die südliche Grenze des Strotheweges. Im Osten wird teilweise die westliche oder östliche Flurgrenze des Schmalkenweges genommen. Dies resultiert aus den anliegenden Bebauungsplänen. Im Norden und Westen wird die im aktuellen GEP ausgewiesene Grenze des Wohnsiedlungsbereiches aufgenommen.

Im Norden schließt das Flurstück 150 und seine gradlinige Verlängerung zum Westen das Gebiet ab.

Im Westen begrenzt ein Teilabschnitt des Flurstückes 85, des Flurstückes 136, des Flurstückes 536 und das gesamte Flurstück 137 das Plangebiet.

Im Nordwesten führt in ca. 450 m Abstand die Bundesautobahn A 1 Münster-Bremen am Baugebiet entlang.

### **3.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Aufstellungsbeschluß hat die Gemeinde Lotte das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 56 eingeleitet, um einem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden. Im Geltungsbereich soll eine Wohnbaufläche entstehen, die in das städtebauliche Umfeld paßt. Es werden ökologische und wirtschaftliche Ziele verfolgt. Durch die günstige Lage der Ortslage Büren in Nachbarschaft zum Oberzentrum Osnabrück, besteht ein Interesse an Baugrundstücken.

Die Nähe zur BAB 1 wird in den Planungen berücksichtigt. Der rechtverbindliche Gebietsentwicklungsplan wird in seiner Ausweisung einer Wohnbaufläche berücksichtigt.

#### **4.0. Raumordnung und Landesplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte weist das Plangebiet zum größten Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die bestehende Bebauung am Strotheweg und am Schmalkenweg werden als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) BauNVO festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Gebietsentwicklungsplan (GEP) wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplan wird die 20. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die den Planbereich als Wohnbaufläche festsetzt.

#### **5.0. Bestand**

Das Plangebiet liegt nördlich des Strotheweges und schließt westlich an die Ortslage Büren an. Die Freiflächen werden überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden schließen sich Maisacker an. Durch einen Stich vom Strotheweg werden zwei Gebäude erschlossen und am Schmalkenweg befinden sich ebenfalls Gebäude. Die Hauptgebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

In nordsüdlicher Richtung streift eine 30/10 KV Doppelfreileitung der RWE das Gelände.

Im Norden des Gebietes befindet sich in Ostwestrichtung eine erdverlegte Hochdruck-Erdgasleitung der Erdgasverkaufsgesellschaft mbH von Rheden nach Lengerich.

Für die Stromversorgung des Gebietes sind die Stadtwerke Osnabrück zuständig.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden. Im beiliegenden Bestandsplan (Anlage 3) sind die Höhenlinien eingezeichnet.

Der naturräumliche Bestand wird in der beiliegenden ökologischen Bilanzierung (Anlage 4) näher beschrieben und im beiliegenden Bestandsplan (Anlage 3) aufgezeigt.

#### **6.0. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Lage der Grundstücke im Plangebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum in einem gesunden Wohnumfeld. Zu diesem Zwecke wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Nicht störende Gewerbebetriebe oder Versorgungsbetriebe für das Gebiet werden nicht ausgeschlossen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen.

Zur Vermeidung gebietstypischer und dem Siedlungscharakter widersprechender Verkehrsarten und -mengen werden Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auch Vergnügungsstätten sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, da sie den Gebietscharakter stören würden.

## **6.2. Maß baulicher Nutzung**

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Das bauliche Maß wird im Süden am Strotheweg mit 2 Geschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Hier handelt es sich bei der GRZ um den gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert, um eine optimale Ausnutzung der Freiflächen zu erreichen.

In den anderen Gebieten wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Auch hier beträgt die GRZ 0,4. Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundstücksfläche eines Gebäudes je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihrem Zufahrten mit zurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Wird doch die festgesetzte Grundfläche aus wichtigen städtebaulichen Gründen überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen. Die Art und der Umfang der Ersatzmaßnahme ist beim Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Geschoßflächenzahl regelt die Größe der Nutzfläche der baulichen Anlagen. Die GFZ gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundfläche zulässig ist.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (hier BauONW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Im gesamten Plangebiet kann die festgesetzte Geschoßzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch textliche Festsetzung beschränkt.

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,80 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. (§86 (1) BauONW)

## **6.3. Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltung der Nebenanlagen wird ebenfalls durch textliche Festsetzung bestimmt.

Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und

Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§86 (1) BauONW)

Um auch bei der Dachneigung eine grobe gestalterische Einheit zu erreichen, werden die Dachneigungen für die Baugebiete festgesetzt.

Im Wohngebiet, mit der ausgewiesenen Eingeschossigkeit als Höchstgrenze, wird die Dachneigung mit 30 ° - 48 ° festgesetzt. Die Dachneigung läßt einen Ausbau des Daches zu. Die mit 2 Geschossen festgesetzte Baufläche wird mit einer Dachneigung von 28 ° - 36 ° festgesetzt, um durch eine zu große Dachhöhe nicht den Blick der nördlich dahinterliegenden Bebauung zu beeinträchtigen.

#### **6.4. Bauweise, Baugrenze**

Im Plangebiet wird teilweise eine Sonderbauweise festgesetzt, die durch das Planzeichen ED zweifelsfrei und eindeutig festgesetzt wird. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine artfremde kompakte Bebauung in diesem Wohngebiet auszuschließen. Auch die Verkehrsführungen sind nicht auf eine kompakte Bebauung ausgelegt.

In den mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 30,00 m zulässig, um in sinnvollen Teilgebieten des Geltungsbereiches eine optimale Ausnutzung zu Wohnzwecken zu bekommen, ohne größere dem Gebietscharakter widersprechende Gebäudekomplexe zu bekommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von einem Gebäude überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Das heißt, diese Grenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen unterschritten werden, nicht aber überschritten. Die Bebauungstiefen sind durch die Baugrenzen so großzügig bestimmt, daß eine individuelle und der Himmelsrichtung angepaßte Stellung der Gebäude möglich ist. Eine „uniformierte“ durch Baulinien und Firstrichtung festgesetzte Bebauung ist nicht Ziel dieses organisch zu wachsenden Baugebietes.

#### **6.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Süden der Strotheweg. Die Gemeindestraße erhält eine Bushaltestelle am nördlichen Verkehrsrand mit einer vorgelegerten Verkehrsinsel. Diese Maßnahme ermöglicht den ein- und aussteigenden Fahrgästen eine sichere Benutzung des öffentlichen Personennah- und Schulbusverkehrs.

Im Plangebiet wird die innere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung festgelegt. Die Hupterschließung des Plangebietes erfolgt von dem anliegenden Schmalkenweg.

Ein bestehender Stich vom Strotheweg wird in seiner Lage belassen, aber ausgebaut um auch weitere anliegende Grundstücke zu erschließen.

Die Planstraßen werden aus ökologischen Gründen in ihren Querschnittsmaßen, auf das dem zu erwartenden Verkehr entsprechende Maß reduziert. Ihre Funktion und Ausbauart sind gleich. Der Ausbau soll niveaugleich ausgeführt und als „Spielstraße“ (VZ 325) gestaltet werden.

In Ihrem Verkehrsraum werden Pflanzinseln eingerichtet, so daß von einer maximalen Versiegelung von 90 % ausgegangen werden kann. Die Wendehammer sind so bemessen, daß 3achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen wenden können.

Die Straßen werden auf kurzem Wege mit Fuß- bzw. Radwegen verbunden.

Die im Norden liegenden Grundstücke werden über 4,0 m breite Wohnstiche erschlossen. Ihre Länge macht einen Wendehammer nicht notwendig.

## 6.6. Öffentliche Grünfläche

Der ausgewiesene öffentliche Spielplatz in einer Größe von ca. 2.580 m<sup>2</sup> ist für den Spielbedarf der hier ansiedelnden Kinder ausreichend. Für die Bemessung des öffentlichen Kinderspielplatzes wurde der Erlaß für die Planung von Spielflächen des Innenministers vom 31.07.1974, zuletzt geändert am 29.03.1978, genommen.

Im Bebauungsplangebiet kann mit einer Netto-Einwohnerdichte (EW/ha) von 140 gerechnet werden.

Der Spielplatzbedarf (Bruttofläche) wurde hier mit 3,0 m<sup>2</sup> / EW berechnet  
Das ergibt folgende Spielplatzgröße einschließlich abschirmender Grünfläche:

$$140 \text{ EW/ha} \times 5,94 \text{ ha} = 831,6 \text{ EW}$$

$$831,6 \quad \times 3,0 \text{ m}^2 = 2.494,8 \text{ m}^2$$

Der Spielplatz wird naturnah gestaltet und mit Holzgeräten ausgestattet. Seine Bepflanzung wird in Punkt 4.4. des beiliegenden Grünordnungsplanes (Anlage 4) beschrieben.

## 6.7. Private Grünflächen

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um Hausgärten.

Um hier eine sinnvolle ökologische Gestaltung zu erhalten, wurden für diese Freiflächen Festsetzungen getroffen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen. Art und Umfang ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.

Zu Punkt 4.2. des Grünordnungsplanes (Anlage 4) werden Maßnahmen auf den privaten Freiflächen beschrieben.

## **6.8. Leitungsrechte**

Im Plangebiet werden die Entsorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Um den Anschluß an die Hauptleitungen im Strothweg zu bekommen, ist ein Leitungsrecht von 3,0 m Breite notwendig. Die Höhenverhältnisse machen eine Verbindung durch Leitungsrecht von der Planstraße A zum Strothweg notwendig. Das Leitungsrecht ist zu Gunsten der Entsorgungsträger.

Ein weiteres Leitungsrecht überdeckt eine erdverlegte Erdgasleitung mit seinen Schutzstreifen von 2 x 4 m.

## **7.0. Denkmalpflege**

Am östlichen Randbereich des Plangebietes sind seit Anfang des 20. Jhs. Teile eines Gräberfeldes der jüngeren Bronze- / älteren vorrömischen Eisenzeit bekannt. Diese Friedhöfe weisen eine beträchtliche Größe auf. Es könnte somit sein, daß sich der Friedhof auch in das Plangebiet erstreckt.

Um der Schaffung eines dringend benötigten Wohnbedarfes gerecht zu werden und auch die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine archäologische Voruntersuchung von max. einem Monat vorzunehmen. Es handelt sich bei den Voruntersuchungen um einfache Sondagen, die abklären sollen, welche Areale innerhalb des Plangebietes insgesamt archäologisch erforscht werden müssen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Das Gelände wird für die Voruntersuchung kostenlos dem Westf. Museum für Archäologie zur Verfügung gestellt. Diesen Probeuntersuchungen könnten sich gegebenenfalls endgültige Ausgrabungen anschließen.

## **8.0 Eingriff in Natur- und Landschaft**

Der beiliegende Grünordnungsplan mit ökologischer Bilanzierung (Anlage 4) gibt den möglichen Eingriff an und bewertet ihn. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin in ihrem Umfang beschrieben. Die Kompensation des Eingriffs wird vollständig auf einer im Grünordnungsplan (Anlage 4) beschriebenen Ausgleichsfläche realisiert.

Die in der Anlage beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen müssen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen realisiert werden.

## **9.0 Infrastruktur**

Die in der Ortslage Büren vorhandene öffentliche Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten, ÖPNV) ist für die neu hinzukommende Bebauung ausreichend bemessen. Die private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) wird durch die eingeleitete Bauleitplanung unterstützt.

## **10.0. Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes (Elt, Post, Wasser, ect.) wird in den neu entstehenden öffentlichen Verkehrsraum gelegt. Hierzu gehören die Planstraßen und -stiche, wie auch die Fuß- und Radwege. Bei Ausbau oder Umbau des bestehenden Schmalkenweges ist auf eine Erdverlegung der Stromversorgung zu achten. Eine bestehende 30/10 KV-Freileitung kreuzt das Plangebiet im Südwesten. In ihrem Schutzstreifenbereich (11,0 m) sind die VDE-Richtlinien bei der Erstellung von baulichen Anlagen zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die erdverlegte Gasleitung ist in ihrem Verlauf in 8,0 m Breite von jeglicher Bepflanzung mit tiefem Wurzelraum freizuhalten.

Es werden die Standorte für Kabelverteilerschränke (0,5 m x 1,0 m) am Verkehrsraumrand im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

## **11.0. Entsorgung**

Die neu zu verlegenden Entsorgungskanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser sind in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

Vorhandene Höhenquoten machen die Einrichtung eines Leitungsrechtes für diese Anschlußleitungen notwendig.

Das Plangebiet fällt im wesentlichen von Norden nach Süden. Das Geländegefälle beträgt i.M. 6 % und bietet gute Voraussetzungen für die geplanten Entwässerungsanlagen.

Der Anschluß der Planleitungen an die vorhandenen SW-Kanäle ist im freien Gefälle möglich.

Als Baugrund steht im Bereich des Strotheweges bis zur untersuchten Tiefe von 3,00 m sauberer Sandboden an. Nördlich des Strotheweges weist der Sand teilweise starke Schluffbeimengungen auf. Mit zunehmender Höhenlage geht der Sand in Lehm und Mergel über, der in wechselnden Tiefen in Kalkstein, teilw. schon ab -1,50 m, übergeht. Das Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Hoffläche) auf den Einzelgrundstücken wird in die geplanten Entwässerungsanlagen geleitet. Eine Versickerung oder Verrieselung dieses Niederschlagswassers ist auf Grund des Baugrundes nicht anzustreben. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu sammeln.

Im Bereich des Strotheweges steht der Grundwasserspiegel bei -2,00 bis -2,50 m u.T. . In der Hanglage nördlich des Strotheweges wurde bis -2,50 m kein Grundwasser angetroffen. Hier ist lediglich mit Schichten- und Sickerwasser zu rechnen.

Im Nordosten des Gebietes am Schmalkenweg, wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier werden Abfallcontainer für Glas aufgestellt, die am Rand des Wohngebietes durch ihre Lärmimmission nicht stören.

Diese ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen wird ebenfalls durch die Einrichtung einer Trafostation (6,00 m x 3,00 m) belastet.

Die Straßenraumbreiten und Wendehammer sind so bemessen, daß Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten rangieren können.

## **12.0 Altlasten**

Um sicherzugehen, daß die von der Bauleitplanung erfaßten Flächen nicht in einer Weise belastet sind, die eine Nutzung zur Wohnbebauung ausschließen würde, ist das gesamte Plangebiet einer Bodenuntersuchung analog Klärschlammverordnung (AbfKlärV) unterzogen worden. Die AbfKlärV legt Grenzwerte (für die Beschlammung mit Klärschlamm) fest, die erheblich niedriger liegen als die ansonsten herangezogenen Prüfwerte. Wenn also der Boden die Grenzwerte der AbfKlärV einhält, ist eine Gefährdung durch den Boden während der Wohnnutzung nicht mit zu rechnen.

Für den B-Plan 56 „Strotheweg“, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Wersen, Flur 10, Flurstücke 61, 84, 136, 137, 150, 151, 462, 536 und 539, mit einer Gesamtgröße von ca.7,1 ha wurden zwei Mischproben genommen und im Februar 1996 durch das Umweltlabor ACP, Münster, untersucht.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung (Labor-Nr. 01106BUG und 01107BUG) sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Die untersuchte Fläche erreicht bei keinem Parameter auch nur annähernd die Grenzwerte der AbfKlärV, so daß davon auszugehen ist, daß der Boden als unbelastet zu betrachten ist.

Darüber hinaus liegen Informationen irgendwelcher Art, die auf eine Altlast hindeuten, nicht vor.

## 13.0 Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt ca. 450 - 550 m östlich der Autobahn A 1 und nördlich des Strotheweges, so daß die von diesen Straßen ausgehenden Verkehrsgeräusche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) -Teilabschnitt zentrales Münsterland- wird diese Fläche trotz Schallimmissionen als Fläche für einen Wohnsiedlungsbereich in Lotte-Büren dargestellt, da sich keine anderen Flächen in der Ortslage befinden, die weniger immissionsbeladen sind. Der dringende Wohnbedarf macht diese Ausweisung einer Wohnbaufläche notwendig. Die Belange des Schallschutzes werden in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

Darüber hinaus ist die Tecklenburger Nordbahn zu berücksichtigen, die unmittelbar südlich des Strotheweges verläuft.

Es wurde von dem Planungsbüro Spallek, Ibbenbüren, eine Berechnung der Verkehrsgeräusche vorgenommen, die nachfolgend beschrieben wird.

Für die Ermittlung der Verkehrsgeräusche im Rahmen der Bauleitplanung ist der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 - I A 3 - 16.21-2 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18 005 Teil 1 - Ausgabe 1987) anzuwenden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 werden verschiedene, in der Baunutzungsverordnung aufgeführten schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zugeordnet, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Lärmschutz zu erfüllen.

Für allgemeine Wohngebiete liegen diese Orientierungswerte bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und das von Ihnen sowohl nach oben wie nach unten abgewichen werden kann.

### Autobahn A 1

Die Autobahn A 1 liegt westlich und südlich des Bebauungsplangebietes auf einem Damm und weiter nördlich im Einschnitt. Wenn auch durch vorgelagerte Waldinseln und Gehölzgruppen eine gewisse Geräuscheminderung zu erwarten ist, wird für die folgende Geräuschermittlung freie Schallausbreitung zugrunde gelegt.

Die Stärke der Verkehrsgeräusche wird nach dem Diagramm im Anhang 1 zum o.g. Runderlaß ermittelt. Diesem Diagramm liegt für Bundesautobahnen ein LKW-Anteil von 25 % tagsüber und 45 % nachts zugrunde, der damit über den derzeitigen und zukünftig erwarteten Werten liegt.

Die Verkehrsbelastung der Autobahn A 1 lag im Jahr 1990 auf diesem Abschnitt bei ca. 51.350 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von ca. 21,5 % tagsüber und ca. 42,9 % nachts.

Da eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, soll die Autobahn A 1 in diesem Abschnitt sechsstreifig ausgebaut werden.

Für das Jahr 2010 wird nach Angaben des Straßenbauamtes Osnabrück ein Verkehrsaufkommen von 64.700 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von ca. 26 % tagsüber und ca. 48 % nachts erwartet.

Der Abstand zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 „Strotheweg“ beträgt ca. 450 m.

Die aufgrund dieser Verkehrsbelastung in Abhängigkeit von der jeweiligen Entfernung zur Autobahn zu erwartenden Verkehrsgeräusche ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Tabelle 1: Verkehrsgeräusche der Autobahn A 1

Abstand zur Autobahn (m)	Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung 1990 (51.350 Kfz/24h) in dB(A)		Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung 2010 (64.700 Kfz/24h) (Prognose) in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
200 m	64,5 dB(A)	60,0 dB(A)	65,5 dB(A)	61,0 dB(A)
300 m	61,5 dB(A)	57,0 dB(A)	62,5 dB(A)	58,0 dB(A)
400 m	59,5 dB(A)	54,5 dB(A)	60,5 dB(A)	55,5 dB(A)
450 m (BP Nr. 56)	58,5 dB(A)	54,0 dB(A)	59,5 dB(A)	55,0 dB(A)
500 m	57,5 dB(A)	53,0 dB(A)	58,5 dB(A)	54,0 dB(A)
600 m (BP Nr. 52)	56,0 dB(A)	51,5 dB(A)	57,0 dB(A)	52,5 dB(A)
700 m	55,0 dB(A)	50,5 dB(A)	56,0 dB(A)	51,5 dB(A)
800 m	54,0 dB(A)	49,5 dB(A)	55,0 dB(A)	50,5 dB(A)
900 m	53,0 dB(A)	48,5 dB(A)	54,0 dB(A)	49,5 dB(A)
1000 m	52,0 dB(A)	47,5 dB(A)	53,0 dB(A)	48,5 dB(A)

Wie aus der Tabelle hervorgeht, erhöhen sich die Geräuschwerte durch die prognostizierte Steigerung des Verkehrsaufkommens nur um ca. 1 dB (A). Auch eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens - z.B. um 20.000 Kfz/24h würde nur eine Schallpegelerhöhung um ca. 1 dB (A) bewirken.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Strotheweg“ (Abstand: 450 m - 750 m) ist aufgrund der Verkehrsbelastung 1990 ein Geräuschpegel von ca. 54,5 - 58,5 dB (A) tagsüber und ca. 50 - 54 dB (A) nachts zu erwarten.

Aufgrund der für das Jahr 2010 erwarteten Verkehrsbelastung ist ein Geräuschpegel von ca. 55,5 - 59,5 dB (A) tagsüber und ca. 51 - 55 dB (A) nachts zu erwarten.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB) am Tag um ca. 4,5 dB (A) und während der Nachtzeit um ca. 6,0 - 10,0 dB (A) überschritten. Die ermittelten Geräuschwerte stimmen weitgehend mit den Angaben des Straßenbauamtes Osnabrück vom 04.01.1996 überein.

Der Bebauungsplanbereich wird darüber hinaus im Süden durch den „Strotheweg“ und durch die Tecklenburger Nordbahn tangiert.

Die Verkehrsbelastung des „Strotheweges“ lag im Jahre 1990 bei ca. 2.864 Kfz/24h. Unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird für die Geräuschentwicklung von ca. 3.500 Kfz/24h ausgegangen.

Daraus ergeben sich unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung die in der folgenden Tabelle aufgeführten Geräuschwerte:

Tabelle 2: Verkehrsgeräusche des „Strotheweges“

Abstand zur Fahrbahnmitte der K 16 "Strotheweg" (m)	Geräuschpegel aufgrund der Ver- kehrsbelastung (3.500 Kfz/24h) in dB(A)	
	tagsüber	nachts
10 m	69,0 dB(A)	58,0 dB(A)
20 m	66,0 dB(A)	54,5 dB(A)
25 m	64,5 dB(A)	53,0 dB(A)
30 m	63,5 dB(A)	52,0 dB(A)
40 m	62,0 dB(A)	50,5 dB(A)
50 m	60,5 dB(A)	49,0 dB(A)
70 m	58,5 dB(A)	47,0 dB(A)
100 m	56,5 dB(A)	45,0 dB(A)

### Tecklenburger Nordbahn

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Eisenbahnlinie liegt bei ca. 4 Güterzügen je Tag. Für diese Züge kann eine mittlere Zuglänge von 300 m zugrunde gelegt werden. Daraus ergibt sich nach der DIN 18 005 eine maßgebliche Zuggattungs-  
länge (Zr in m/h) von ca. 75 m. Als maßgebliche Geschwindigkeit werden 40 km/h angenommen.

Bei Nacht sowie an Sonntagen ist kein Zugverkehr zu erwarten.

Aus diesem Verkehrsaufkommen ergeben sich tagsüber unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung die in der folgenden Tabelle aufgeführten Geräuschwerte:

Da das Diagramm für Güter-, Eil- und Nahverkehrszüge nur Werte für Geschwindigkeiten von mind. 80 km/h enthält, wird in diesem Fall für die Ermittlung der Geräuschwerte das Diagramm für U- und S-Bahnzüge herangezogen.

Tabelle 3: Verkehrsgeräusche der Tecklenburger Nordbahn

Abstand zur Bahnlinie	Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung (4 Güterzüge/Tag, 40 km/h)
(m)	tagsüber
10 m	51,0 dB(A)
20 m	48,0 dB(A)
25 m	47,0 dB(A)
30 m	46,0 dB(A)
40 m	44,0 dB(A)
50 m	42,0 dB(A)
70 m	40,0 dB(A)
100 m	39,0 dB(A)

Wie aus den Tabellen Nr. 2 und 3 hervorgeht, beträgt der Schallpegelunterschied zwischen den beiden Schallquellen ca. 18 dB (A). Durch die Summierung beider Geräuschquellen erhöhen sich die Werte der lautesten Geräuschquelle (Strotheweg) um ca. 0,5 dB (A). Auch bei erhöhten Geräuschwerten der Tecklenburger Nordbahn (z.B. Erhöhung um ca. 10 dB (A)) erhöht sich der Gesamtgeräuschpegel nur geringfügig um weitere 0,5 dB (A). Als Gesamtgeräuschpegel nach Ziffer 5.3 der DIN 18 005 ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 4: Gesamtgeräuschpegel (Strotheweg und Tecklenburger Nordbahn)

Abstand zur Fahrbahnmitte K 16 "Strotheweg"	Gesamtgeräuschpegel durch K 16 und Tecklenburger Nordbahn	
	tagsüber	nachts
(m)		
10 m	69,5 dB(A)	58,0 dB(A)
20 m	66,5 dB(A)	54,5 dB(A)
25 m	65,0 dB(A)	53,0 dB(A)
30 m	64,0 dB(A)	52,0 dB(A)
40 m	62,5 dB(A)	50,5 dB(A)
50 m	61,0 dB(A)	49,0 dB(A)
70 m	59,0 dB(A)	47,0 dB(A)
100 m	57,0 dB(A)	45,0 dB(A)

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB) an den nächstgelegenen Baugrenzen, die einen Abstand von ca. 10 m zur Fahrbahnmitte aufweisen, um 14,5 dB (A) tagsüber und 13 dB nachts überschritten.

Erst in einem Abstand von ca. 30 m zum Strotheweg wird der Geräuschpegel für die Nachtzeit auf ca. 52,5 dB (A) so weit gemindert, daß die durch die Autobahn A 1 verursachten Geräusche nicht mehr überschritten werden.

Aus der Summierung der von der Autobahn und den anderen Schallquellen ausgehenden Verkehrsgeräusche ergibt sich jedoch eine gewisse Schallpegelerhöhung um max. 3 dB (A).

Die zu erwartenden Geräuschpegel sind in dem als Anhang beigefügten Übersichtsplan dargestellt

Um innerhalb der Wohngebäude, insbesondere bei Nacht, eine angemessene Wohnruhe zu sichern, wird für den südlichen und westlichen Teil des Plangebietes der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III gemäß VDI - Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 34 dB und für den anderen Teil des Plangebietes der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI - Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB festgesetzt, so daß innerhalb der Wohngebäude eine ausreichende Wohnruhe erreicht wird. Die Schlafräume der baulichen Anlagen im Bebauungsplan sind mit Lüftungselementen auszustatten, wenn die Schlafräume im Gebäude zu Bundesautobahn BAB 1 angeordnet liegen.

Für die Bauwilligen bedeuten diese Festsetzungen keine unzumutbaren Härten, da derartige Fenster (Isolierverglasung 4/12/4) nach dem derzeitigen Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (z.B. Wärmeschutzverordnung) allgemein verwendet werden.

Darüber hinaus sollten die Bauwilligen auf eine entsprechende Grundrißgestaltung, technische Vorkehrungen etc. hingewiesen werden.

Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI mit einem Schalldämmmaß von mindestens 34 dB benötigen eine Isolierverglasung von 4/16/6 mm. Den Begründungen liegt ein Prüfbericht über das Schalldämmmaß eines handelsüblichen Drehkippfensters bei und die Empfehlung der Einbaubedingungen.

## 14.0 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgebiet	7,487 ha	100 %
Spielplatz	0,258 ha	3 %
Verkehrsfläche	1,087 ha	15 %
Rad- und Fußwege	0,067 ha	
allgemeines Wohngebiet	5,945 ha	82 %
(max. Baufläche	2,378 ha)	
(private Grünfläche	3,567 ha)	

## 15.0 Kostenschätzung

Verkehrsfläche	ca. 2.000.000 DM
Fuß- und Radwege	ca. 57.000 DM
Einrichtung der Bushaltestelle am Strothweg	ca. 200.000 DM
Kinderspielplatz	ca. 58.000 DM
Kanalisation des Gebietes	ca. 650.000 DM

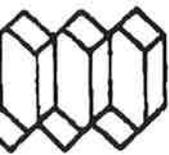
## 16.0 Schlußbemerkung

Durch vorliegende Planung wird in optimaler verkehrlicher Lage ein dringend benötigter Wohnbedarf gedeckt. Durch sensible grünordnerische Planung wird ein gesundes Wohnumfeld geschaffen.

Aufgestellt, 23.11.1995  
geändert, 03.05.1996  
geändert, 30.10.1996  
ergänzt, 30.04.1997



Dipl. Ing. B. Fietz



# UMWELTLABOR ACB

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER  
Albrecht-Theer-Straße 14  
Telefon 02 51 / 28 52-0  
Telefax 02 51 / 2 30 10 45

**Projekt: Bodenuntersuchungen**  
**Auftraggeber: Gemeinde Lotte**

Probenehmer: Dr. P. Podio  
Probenahmedatum: 10.01./11.01.96

14.02.96

- Originalsubstanz -

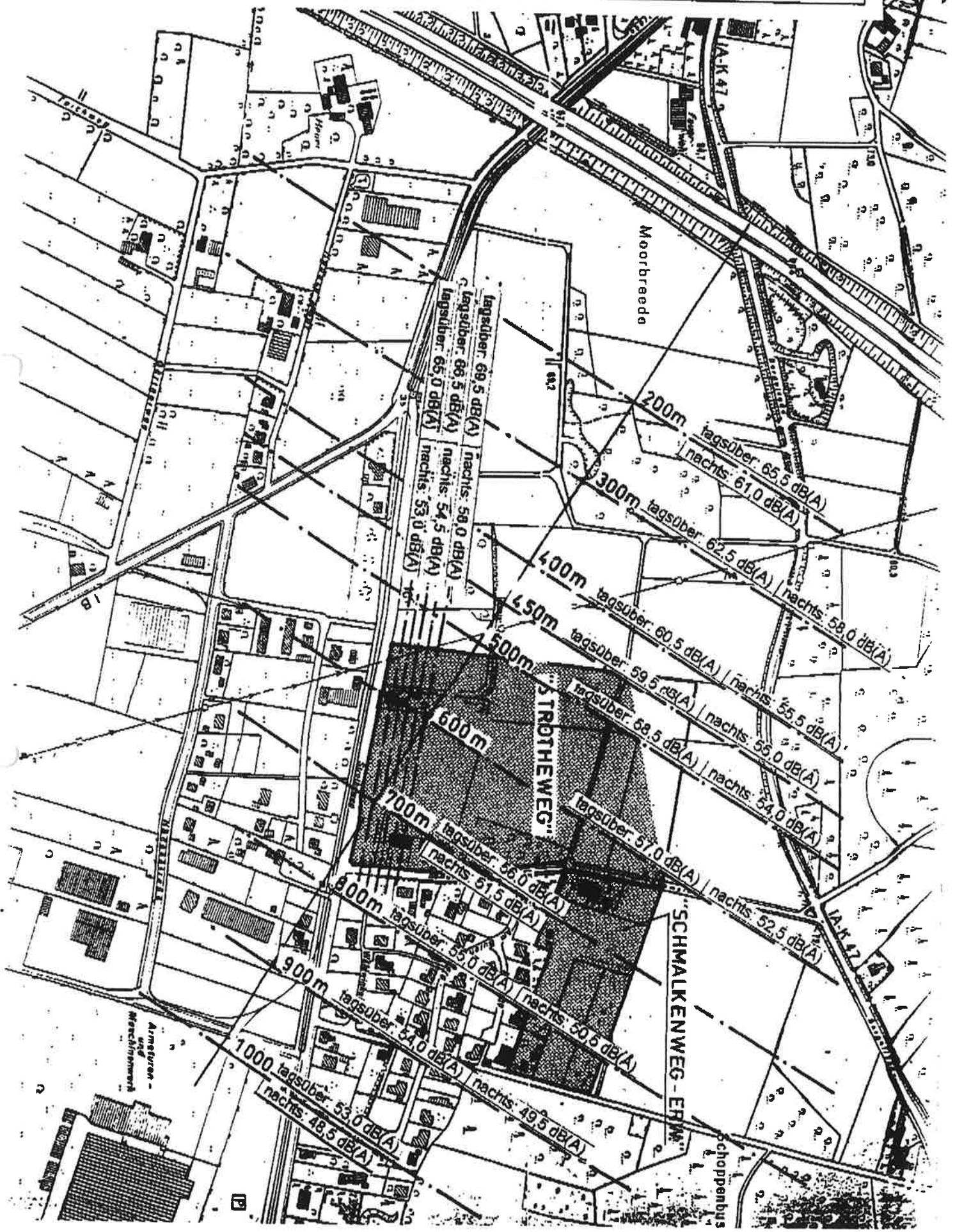
Laborbezeichnung		01105BUG	01106BUG	01107BUG	01108BUG	01109BUG
Fläche		94	PN 1	PN 2		105
Flur		117	10	10	22	28
Flur/Stück		7 tlw	81:84;136;137 150;151;462 tl 536;539 tlw.	81:84;136;137 150;151;462 tl 536;539 tlw.	23-29	64
Gemarkung		Westerkappel	Wersen	Wersen	Lotte	Lotte
Bodenart		S	S	S	S	S
Fläche in ha	ha	3,77	7,00	7,00	3,77	2,97
Blei	mg/kg TS	21,0	23,9	14,8	19,8	23,2
Cadmium	mg/kg TS	0,14	0,24	0,21	0,22	0,28
Chrom ges.	mg/kg TS	24,5	22,8	17,4	26,8	25,8
Kupfer	mg/kg TS	8,43	7,32	12,3	10,5	15,4
Nickel	mg/kg TS	10,1	10,7	7,4	8,0	9,7
Quecksilber	mg/kg TS	0,36	0,29	0,54	0,17	0,09
Zink	mg/kg TS	88,7	82,4	43,5	41,8	56,9

- Auszug gem. VDLUFA -

Laborbezeichnung		01105BUG	01106BUG	01107BUG	01108BUG	01109BUG
Fläche		94	PN 1	PN 2		105
Flur		117	10	10	22	28
Flur/Stück		7 tlw	81:84;136;137 150;151;462 tl 536;539 tlw.	81:84;136;137 150;151;462 tl 536;539 tlw.	23-29	64
Gemarkung		Westerkappel	Wersen	Wersen	Lotte	Lotte
Bodenart		S	S	S	S	S
Fläche in ha	ha	3,77	7,00	7,00	3,77	2,97
Phosphor (CAL-Auszug als P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> ) <sup>b</sup>	mg/100g	7,39	5,09	6,78	4,48	5,41
Kalium (CAL-Auszug als K <sub>2</sub> O)	mg/100g	12,3	22,8	14,5	9,6	12,2
Magnesium (CaCl <sub>2</sub> -Auszug als Mg)	mg/100g	4,07	4,32	3,00	4,04	4,50
leicht löslicher Stickstoff	mg/100g	1,34	1,16	1,14	1,45	1,29
leicht löslicher Stickstoff	kg/ha	67,9	54,3	50,6	70,3	60,4
pH-Wert (CaCl <sub>2</sub> -Auszug)		6,1	6,9	5,6	5,7	5,6

S = Sand

Übersichtsplan M 1 : 5.000 zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche zu den Bebauungsplänen Nr. 50 "Schmalckenweg - Erweiterung" und Nr. 56 "Strotheweg" der Gemeinde Lötze.  
 Den angegebenen Geräuschpegeln für die A 1 liegen die für das Jahr 2010 zu erwartenden Verkehrsmengen zugrunde



# Labor für Schallmeßtechnik

Prof. Fritz Holtz, Dipl.-Physiker, Dozent an der Fachhochschule Rosenheim



Lärmschutz  
Beratungen  
Planung  
Entwicklung  
Labormessungen  
Baumessungen  
Seminare

GEGENSTAND Einflügliges Drehkipfenster aus PVC-hart-Profilen

ANTRAGSTELLER Ostermann & Scheiwe GmbH & Co.  
D - 48033 Münster, Postfach 6340

MESSUNG NACH DIN 52210 - 03 - E 1 - L - P-F - 2  
vom Februar 1987

UMFANG 4 Seiten; inkl. diesem Deckblatt;

NUMMER 960227.P4

Schnittzeichnung lt. Antragsteller

