

## **Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Strotheweg" im Verfahren gem. § 13 BauGB, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Einleitung**

Der Eigentümer der Flurstücke 915 in der Flur 10 der Gemarkung Wersen am Strotheweg/Ecke Schewebusch, hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

### **2.0 Ziel und Zweck**

Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück 915 in der Flur 10 ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Um dieses geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Grundzüge und Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 56 "Strotheweg" werden hier nicht gravierend berührt, da –abgesehen von dem von der Änderung betroffenen Grundstück- in dem östlichen Geltungsbereich entlang des Strotheweges eine 2-geschossige Bauweise bereits möglich ist. Somit wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB der Bebauungsplan geändert.

### **3.0 Bestand**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist in diesem Bereich eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 aus.

Als Bauweise ist die Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, die mit einem Sattel- oder Walmdach in 30° – 48° Dachneigung ausgeführt werden muß.

Im weiteren Verlauf des Strotheweges Richtung Osten ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Bebauung der Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Aus Schallschutzgründen sind für die Wohnungen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDI Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß min. 34 dB) zu versehen.

### **4.0 Planung**

Um das geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist es erforderlich, die bestehenden Festsetzungen im Bereich des Grundstückes westlich des Schewebusches und nördlich des Strotheweges zu ändern. Die Geschossigkeit wird auf das höchstzulässige Maß von zwei Vollgeschossen geändert und die Geschossflächenzahl auf 0,8 entsprechend angepaßt.

Die Bauweise wird hier -wie im östlichen Bereich- als besondere Bauweise mit b gekennzeichnet, so dass hier die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgebäudelänge von maximal 30 m zulässig ist.

Die Dachneigung wird der Zweigeschossigkeit angepaßt und geändert auf 28° – 36°. Diese vorgenannten Festsetzungen entsprechen den bereits bestehenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im weiteren Verlauf des Strotheweges.

Durch diese erweiterten Festsetzungen entsteht zusätzlich eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der Schallimmissionen der Verkehre auf dem anliegenden "Strotheweg" und der Tecklenburger Nordbahn zur hinterliegenden Bebauung.

Aus Schallschutzgründen sind für die Wohnungen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDI Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß min. 34 dB) zu versehen.

Um eine Verschattung der dahinterliegenden Bebauung zu vermeiden, wird die maximale Firsthöhe mit einer Höhe von 11,60 m über Mittelachse Endausbau anliegender Straße (Schwebusch) festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung entspricht zum einen dem konkret vorliegenden Bauvorhaben, sowie auch einer positiven abschließenden Raumkante am Strotheweg.

## **5.0 Altlasten**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Erlaß.

## **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Der Änderungsbereich wird nach wie vor über die Straße "Schwebusch" und die Straße "Strotheweg" ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Über den Änderungsbereich verläuft eine 110 kV-Freileitung der RWE mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 11,00 m. Die RWE hat bereits eine positive Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben im Bereich dieser Hochspannungsleitung abgegeben.

## **7.0 Eingriff in Natur und Umwelt**

Durch die vorliegende Änderung erfolgt kein erneuter Eingriff in Natur und Umwelt, der nicht bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan extern ausgeglichen wurde.

## **8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Es sind durch diese Maßnahmen keine bodendenkmalpflegerischen und baudenkmalpflegerischen Belange berührt.

## 9.0 Schlußbemerkung

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung wird Planungsrecht für einen geplanten Neubau geschaffen, der sich städtebaulich in die vorhandene Bebauung einpaßt und Raum schafft für Praxis- und Geschäftsräume, die für eine positive Infrastruktur des Ortsteiles Büren sehr vorteilhaft sind.

Aufgestellt: 14.02.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz  
Beratender Ingenieur