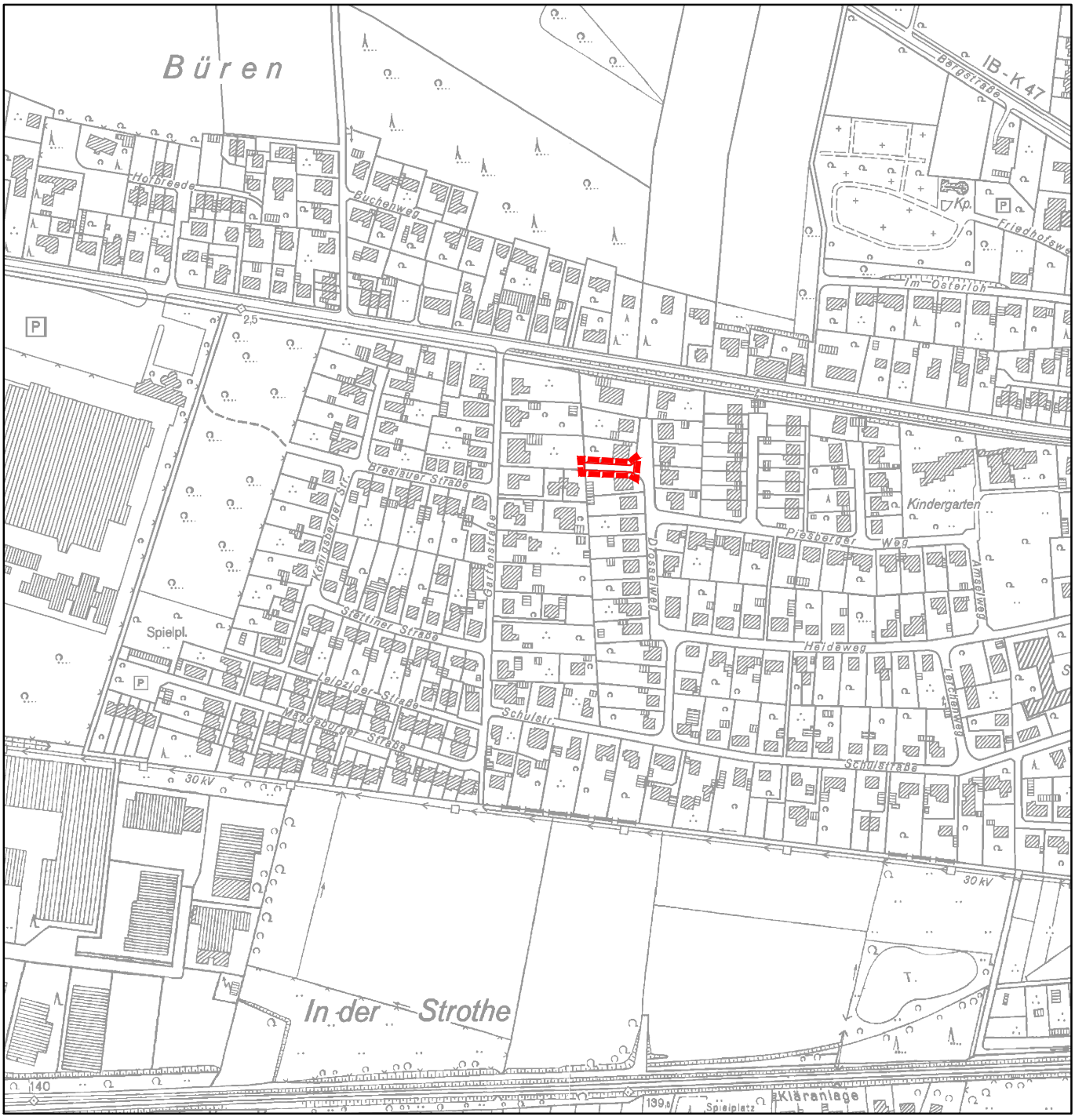
Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 58 "Gartenstraße" - 1. Vereinfachte Änderung

Begründung zum Entwurf (erneute Offenlegung)



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 58 „Gartenstraße“ – 1. Vereinfachte Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-15129011-05 / 15.06.2016

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf 4

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 4

3. Situation des Geltungsbereiches 5

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 5

5. Planungsabsichten 6
   5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 6
   5.2 Gestaltung 6

6. Erschließung 7
   6.1 Verkehrserschließung 7
   6.2 Ver- und Entsorgung 7
   6.3 Ökologie 7

7. Planverwirklichung / Bodenordnung 8

8. Flächenbilanz 8

9. Erschließungskosten 8

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege 8

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen 9

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 9
   1.1 Geologie / Boden 9
   1.2 Gewässer / Grundwasser 9
   1.3 Klima / Lufthygiene 10
   1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 10
   1.5 Orts- / Landschaftsbild 10
   1.6 Mensch / Gesundheit 11
   1.7 Kultur / Sachgüter 11
   1.8 Wechselwirkungen 11

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 12
   2.1 Boden 12
   2.2 Wasser 12
   2.3 Klima / Lufthygiene 12

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 12
2.5 Orts- / Landschaftsbild 13
2.6 Mensch / Gesundheit 13
2.7 Kultur / Sachgüter 13
2.8 Wechselwirkungen 13
2.9 Nichtdurchführung der Planung 13

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 14
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen 14
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 14

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 15

Anhang:
Ausschnitt aus dem Ursprungsplan vom 25.07.1997

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 01.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gartenstraße" – 1. Vereinfachte Änderung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der zentralen Ortslage des Ortsteils Lotte-Büren, und zwar südlich des Strotheweges.

Der Geltungsbereich der Planänderung beschränkt sich auf Teile des Flurstückes Nr. 1581 (Drosselweg). Das Flurstück liegt innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Wersen.

Der Katasterbestand wurde digital am 15.07.2015 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 15-07079) übernommen. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Der eingescante Originalplan wurde dafür mit dem aktuellen Kataster überlagert.

Mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird der in diesem Bereich geltende Ursprungsbebauungsplan überlagert und wird mit Rechtskraft der Änderung unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind allein reduzierte Anforderungen an die Größe öffentlicher Verkehrsflächen – verbunden mit dem Wunsch eines Eigentümers, seine Gartenfläche zu vergrößern.

Durch den bislang im relevanten Bereich gültigen Ursprungsbebauungsplan wird eine Festsetzung als „Straßenverkehrsfläche" getroffen.

Zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein der örtlichen Situation entsprechendes Maß ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung unberührt bleiben, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es handelt sich in diesem Bereich um die erste Änderung des Ursprungsplanes, der nach Rechtskraft dieser Änderung im überlagerten Bereich seine Wirksamkeit verliert.

3. Situation des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der Änderung ist Teil einer ca. 45 m langen, vom Drosselweg abgehenden Stichstraße. Diese geht in östlicher Richtung in einen planungsrechtlich festgesetzten Fuß-/Radweg über.

Nördlich und südlich der ca. 6 m breiten Straßenfläche grenzen die Hausgärten der Gebäude Nr. 23 und 25 an. Diese sind als „Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen" dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

5. Planungsabsichten

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Größe des nördlich gelegenen Grundstückes erhöht werden, sodass eine intensivere Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Die aus heutiger Sicht überdimensionierte Verkehrsfläche soll entsprechend tatsächlicher Erfordernisse reduziert werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der angrenzenden baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt. Das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ (0,4), GFZ (0,8), Vollgeschosszahl (II) sowie die Bauweise (offen), werden von der nördlichen Baugebietsfläche unverändert auf den Planänderungsbereich ausgedehnt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im nördlich angrenzenden Bereich bleibt unberührt.

Basis der Festsetzungen im Änderungsbereich sind die rechtlichen Grundlagen der aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung.

5.2 Gestaltung

Die gestalterischen Regelungen des Ursprungsplanes (wie: Dachform, Dachneigungsspanne, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe etc.) bleiben unverändert gültig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Als Planstich A ist im bislang gültigen Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche vom Drosselweg aus abgehend festgesetzt. Diese war u. a. zur Erschließung innen liegender Flächen vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke Nr. 519 und 520 ist unmittelbar von dem östlich angrenzenden Drosselweg aus gegeben. Die westlich von Flurstück Nr. 520 gelegene Flurstücksparzelle Nr. 2141 gehört demselben Eigentümer. Eine Erschließung ist deshalb über den zum Drosselweg orientierten Grundstücksteil möglich.

Die Funktion einer Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Drosselweg und Gartenstraße soll erhalten bleiben. Um deren Nutzbarkeit zu verbessern, wurde gerade eine Rampe als Ersatz für eine zuvor vorhandene Treppenanlage errichtet.

Die Breite des Fuß-/Radweges soll wie in dessen westlichem Verlauf 2,5 m betragen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des bisherigen B-Planes ergibt sich kein Erfordernis zur Ableitung zusätzlicher Niederschlagsmengen.

Der Schmutzwasseranteil wird sich ebenfalls nicht verändern. Die weitere mediale Versorgung kann unverändert erfolgen. Die Breite der verbleibenden Verkehrsfläche bietet ausreichend Raum.

6.3 Ökologie

Durch die Änderung der Festsetzung ergeben sich keine Änderungen von ökologisch bedeutsamem Wert. Die Art sowie der Umfang zulässiger Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht berührt. Der Umfang der Versiegelung wird evtl. sogar reduziert. Artenschutzrechtliche Erkenntnisse, die gesondert zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Flurstück des Plangeltungsbereiches befindet sich im öffentlichen Eigentum. Eine Veräußerung an den Angrenzer ist vorgesehen. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche der Änderung mit einer Größe von ca. 265 m² ist teilweise als „Allgemeines Wohngebiet" (160 m²) und teilweise als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" – Fuß-Radweg (105 m²) festgesetzt.

9. Erschließungskosten

Eine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist für den Plangeltungsbereich nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch im näheren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Nordwalde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 unter Anwendung des Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Die Plangebietsfläche wird bereits langjährig als Zuwegung genutzt. Durch den Ursprungsplan ist eine 100 % Versiegelung als „Straßenverkehrsfläche" zulässig.

Das ursprüngliche Bodenprofil ist nicht mehr vorhanden bzw. stark anthropogen überprägt.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MBl. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich der Planung selbst und unmittelbar benachbart sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die zulässige Nutzung der Flächen ist eine unmittelbare Anreicherung des Grundwassers nicht gegeben. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich sowie seinem Umfeld ist angesichts der durch bauliche Anlagen versiegelten Flächen tendenziell von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Ausgleichend wirken diesbezüglich die Hausgärten als Freiraumbereiche, die zu einer Klimaharmonisierung beitragen können.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in diesem Bereich allenfalls in sehr geringem Umfang wirksam. Hofstellen mit Intensivviehhaltung sind im Nahbereich nicht vorhanden.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die Verkehrsfläche mit einer zulässigen Versiegelung von 100 % bietet kein nennenswertes Potenzial für Fauna und Flora.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in meist ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen geprägt. Einzelhäuser überwiegen. Der Plangeltungsbereich ermöglicht keine besonderen „Durchblicke".

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Planänderungsbereich befindet sich im überwiegend bebauten Bereich der Ortschaft der Ortslage Büren.

Angesichts der Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen und anderen Verkehrsträgern liegen keine diesbezüglichen Immissionen erheblichen Umfanges vor. Auch landwirtschaftliche Immissionen in gesundheitlich relevantem Umfang sind nicht erkennbar. Besondere Qualitäten für Freizeitaktivitäten und der Nahbereichserholung sind nicht vorhanden.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht berührt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die neue Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan ist bei einer GRZ von 0,4 weiterhin eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Damit wird durch die Planänderung kein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus ermöglicht. Tendenziell sind eher geringere Eingriffe in dieses Umweltmedium zu erwarten.

Durch die teilweise Änderung in „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Die gerade durchgeführte Ausbaumaßnahme erfolgte mit Betonrechteckpflaster.

2.2 Wasser

Das auf den Geltungsbereichsflächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer tendenziell geringeren Versiegelung evtl. teilweise auf der Fläche selbst versickern.

Durch die veränderten Festsetzungen sind jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss oder das Grundwasser zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Änderungen (geringe Versiegelung) können evtl. geringfügige positive Klimabeeinflussungen entstehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung nicht negativ tangiert. Es sind eher minimale Lebensraumerweiterungen für Kulturfolgerarten zu erwarten. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planänderungen nicht zu erwarten.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben nicht in anderem Maße berührt als dies bislang auch bereits der Fall war. Freizeitbelange werden nicht tangiert. Ökologisch relevante Sachgüter werden nicht berührt.

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde vsl. nicht zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Nutzung des teilweise mit den Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches im Grundsatz keine neue Flächeninanspruchnahme bewirkt. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung werden tendenziell bereits vorliegende Eingriffe vermindert.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Durch die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich. Externe Kompensationsflächen sind nicht zur Verfügung zu stellen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

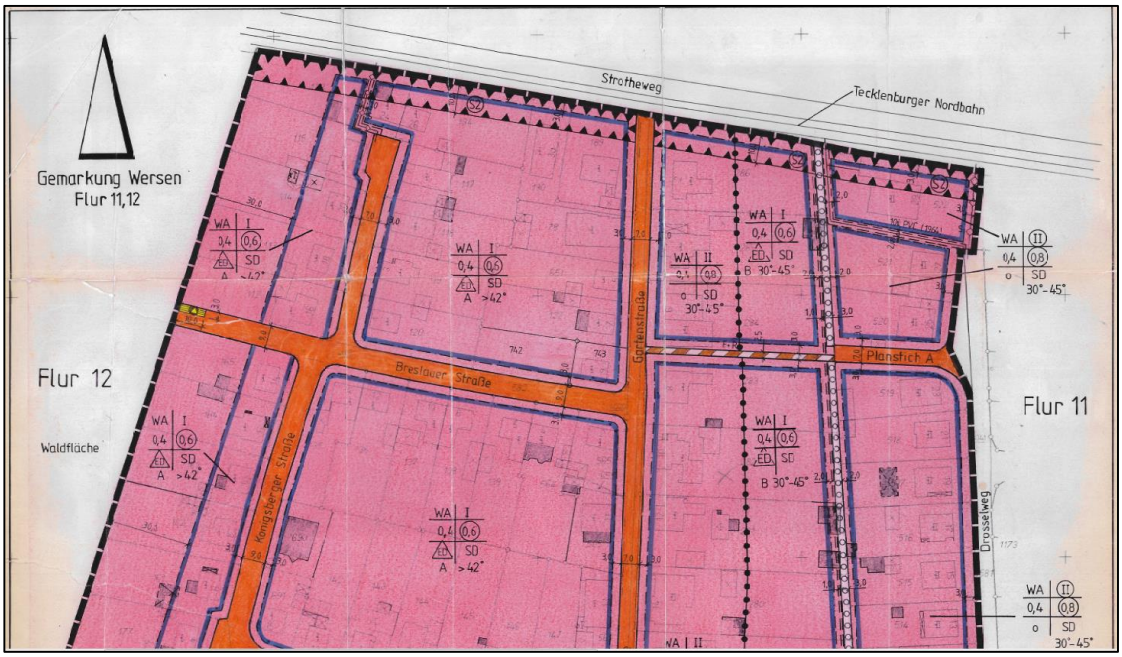
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine zu 100 % versiegelbare Fläche.

Die teilweise Umwandlung zu einem Teil des angrenzenden WA-Gebietes ermöglicht tendenziell ökologische Verbesserungen.

Angesichts der Kleinräumigkeit des Gebietes ergeben sich keine ökologisch bedeutsamen Alternativen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 15.06.2016
Ri/Sc-15129011-05

Planungsbüro Hahm GmbH

Anhang:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 58 „Gartenstraße“ (Ursprungsfassung)