

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 74 „Seniorenwohnen an der Dorfkirche“

Begründung - 2. Offenlegung

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-10004011-09 / 06.12.2010

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf.....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	7
5.	Planungsabsichten.....	8
5.1	Art der Nutzung	8
5.2	Maß der Nutzung	8
5.3	Gestaltung	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Immissionen	12
8.	Ökologie / Grünflächen	14
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10.	Flächenbilanz.....	14
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	15
12.	Abwägung möglicher Umweltauswirkungen.....	15
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen.....	16
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	16
1.1	Geologie / Böden.....	16
1.2	Gewässer / Grundwasser	16
1.3	Klima / Lufthygiene.....	16
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
1.5	Orts- / Landschaftsbild	17
1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7	Kultur / Sachgüter	17
1.8	Wechselwirkungen	18
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.1	Boden	19
2.2	Wasser	19
2.3	Klima / Lufthygiene	19
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit.....	20
2.7	Kultur / Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen	20

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	21
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	21
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	22

Anhang:

Darstellung der 1. Berichtigung Flächennutzungsplan

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Seniorenwohnen an der Dorfkirche“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2010 durch den Rat der Gemeinde gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteiles Wersen. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: weitgehend durch den nördlichen Rand des Flurstückes Nr. 469 (Straße Entenbrook) im Ost-West-Verlauf
- im Osten: durch den westlichen Rand des Flurstücks Nr. 514 (Halener Straße)
- im Süden: durch die Nutzungsgrenze zwischen Pastorat und Kindergarten (innerhalb von Flurstück Nr. 560)
- im Westen: durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 470 (Dorfstraße)

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wersen, Flur 19.

Der Katasterbestand wurde am 25.03.2010 digital vom Katasteramt Steinfurt übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Das im Ortsteil Alt-Lotte vorhandene Seniorenheim mit angegliedertem Seniorenbetreuten Wohnen stellt dort eine ausreichende Versorgung dar. Vergleichbare Einrichtungen fehlen jedoch bislang in den Ortsteilen Wersen, Büren, Halen. Deshalb soll zunächst in zentraler Lage des Ortsteiles Wersen eine derartige Einrichtung ermöglicht werden. Ein privater Träger möchte das Vorhaben zwischen Halener Straße und Dorfstraße realisieren.

Weil das bestehende Planungsrecht in dem relevanten Bereich die Realisierung einer entsprechenden Wohnnutzung nicht ermöglicht, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden drei bestehende Bebauungspläne jeweils in Teilen überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 74 „Seniorenwohnen an der Dorfkirche“ verlieren die überlagerten Teile der bestehenden Bebauungspläne ihre Gültigkeit.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte mit seiner vierten Änderung ist der Geltungsbereich des Plangebietes teilweise als „Wohnbaufläche“ (nordöstlicher Bereich und teilweise als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (östlicher Bereich) bzw. „kirchliche Zwecke“ (westlicher Bereich) dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenstadtentwicklung mit seinen Festsetzungsinhalten (gemäß § 13a BauGB) nicht beeinträchtigt wird, kann dieser Bebauungsplan Nr. 74 auch abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Eine Anpassung des FNP ist jedoch als 1. Berichtigung vorgesehen (vgl. Anhang).

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Zentrum des Ortsteiles Wersen. Es handelt sich um einen Übergangsbereich zwischen ortskerntypischen sozialen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen einerseits sowie Wohnnutzungen andererseits.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das zur östlich angrenzenden Halener Straße hin orientierte Pastorat der evangelischen Kirchengemeinde. Unmittelbar südlich angrenzend liegt der kirchliche Kindergarten mit seinen Gebäuden sowie seinen Außenspielflächen. Weiter südlich bzw. südwestlich befinden sich Sparkasse, Rathaus und Volksbank mit teilweise zum Geltungsbereich orientierten Parkplatzflächen.

Die Geltungsbereichsfläche selbst stellt sich überwiegend als extensiv genutzte ruderalisierte Wiese mit sporadischer Randeingrünung (kleine Einzelbäume/Büsche) dar. Die Wiese ist mit zwei Toren bestanden und wird als Bolzplatz genutzt. Nahezu mittig im Geltungsbereich befinden sich drei Einzelbäume unterschiedlicher Größe. Das teilweise zweigeschossige Pastorat wird von einer schmalen Gartenfläche mit Gehölzen an der Halener Straße umgeben.

Gegenüber den umgebenden Flächen befindet sich der Geltungsbereich in einer Senkenlage von bis zu ca. 1,5 Meter gegenüber den umliegenden Verkehrsflächen und tlw. über 2,0 m gegenüber der Terrasse des Pastorates.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden bislang von folgenden drei Bebauungsplänen bestimmt:

- B-Plan Nr. 26 „Ortskern Wersen“, Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten
- B-Plan Nr. 27 „Brookwiesen – 1. Änderung“, Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Gemeindehaus“
- B-Plan Nr. 33 „Brookwiesen-Nord“, Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Allgemeines Wohngebiet (nördlich des Pastorates)

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Faunen- oder Florenggruppen ist nicht bekannt.

5. Planungsabsichten

Auf Grundlage der Konzeption des Vorhabenträgers soll eine funktional und gestalterisch aufeinander abgestimmte Wohnanlage für Senioren entstehen, die auch Angebote für „betreutes Wohnen“ beinhaltet.

5.1 Art der Nutzung

Der größere Teil des Geltungsbereiches war bislang als Gemeinbedarfsfläche (u. a. zur Erweiterung des Kindergartens) vorgesehen. Ein derartiger Bedarf hat sich in den vergangenen Jahren allerdings nicht ergeben und ist zukünftig auch nicht absehbar. Deshalb soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden, die auf eine Zentralität und eine Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen angewiesen ist. Planungsrechtlich sind derartige Wohnanlagen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.

Auch Anlagen für kirchliche Zwecke sind in diesem Gebietstypus nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Deshalb kann das vorhandene Pastorat als Bestandteil der Nutzungsartenfestsetzung unverändert weiter betrieben werden. Um das vornehmlich auf das Wohnen ausgerichtete Gebiet jedoch nicht durch hohe Verkehrsmengen durch i. d. R. großflächige gewerbliche Anlagen zu belasten, sollen die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine der zentralen Lage entsprechend hohe Dichte erfahren. Deshalb werden die gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen von 0,4 GRZ (Grundflächenzahl) und von 0,8 GFZ (Geschossflächenzahl) bei maximal zweigeschossiger Bauweise sowie GFZ 1,0 bei dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die dreigeschossige Bauweise bleibt auf einen kleinen Bereich, der sich am meisten zum Rathaus und damit zum Ortskern hin orientiert, beschränkt. Dadurch wird dem Verdichtungsaspekt im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils in besonderem Maße entsprochen, ohne jedoch den durch die vorhandenen Baustrukturen gebildeten Rahmen der Maßstäblichkeit zu stören. Zusätzlich wird zur maximalen Zahl der Vollgeschosse eine absolute Bauhöhe als Obergrenze fixiert, um eine optische Einbindung in umgebende Strukturen zu gewährleisten. Diese entspricht den bisherigen Vorgaben der für Teilbereiche des Geltungsbereiches bislang anzuwendenden örtlichen Bauvorschrift.

Die Bauweise wird teilweise als geschlossen festgesetzt, womit ggf. grenzübergreifend zusammenhängende Gebäudefronten entstehen können. Im westlichen und südwestlichen Geltungsbereich ergibt sich eine Dichte, die kurze Wege zwischen den einzelnen Wohnnutzungen und Wohnergänzungsfunktionen (z. B. Verwaltungs-/Pflegeeinrichtungen) ermöglicht. Ansonsten soll wie in den nördlich angrenzenden Bereichen eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die überbaubare

Grundstücksfläche orientiert sich weitgehend an den Rändern der randlichen Verkehrsflächen und ermöglicht damit Spielräume bei der baulichen Realisierung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird damit gegenüber der vorhandenen Rechtssituation (Bebauungspläne mit Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet/Gemeinbedarfsfläche) konkreter festgelegt. Eine Erhöhung wird jedoch nicht zwingend bewirkt, da auch eine Gemeinbedarfsfestsetzung eine intensive Grundstücksnutzung (für den festgelegten Nutzungszweck) ermöglicht.

5.3 Gestaltung

Für den bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Teil des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brookwiesen-Nord“ gilt eine „Örtliche Bauvorschrift“ aus dem Jahr 1990. Da diese Gestaltungssatzung nicht mehr in allen Punkten den derzeitigen Planungs- und Gestaltungsvorstellungen entspricht und zudem die Handhabung von zwei parallel geltenden Satzungen (mit zudem unterschiedlichen räumlichen Geltungsbereichen) den Umgang mit deren Inhalten erschwert, sollen die wesentlichen Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan selbst erfolgen.

Als ortsbildprägend wird die Dachform in Verbindung mit der jeweiligen Neigung gesehen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich durch das Pastorat insofern eine aus dem Bestand resultierende Vorgabe als der Baukörper mit seinem relativ steilen Satteldach eine Verkehrsflächen begleitende Abgrenzung zur Halener Straße bewirkt.

Der nördlich und westlich anschließende Bereich soll jedoch einen eigenständigen Charakter erhalten. Die Dachneigung ist im Hinblick auf ein modernes Architekturkonzept gegenüber der umgebenden Bebauung reduziert – wobei jedoch die Dachform des Satteldaches grundsätzlich gewahrt bleibt. Nur für den 3-geschossigen Gebäudetrakt ist eine Sonderform – das Zeltdach – vorgesehen, um die Gebäudeform auch durch die Dachausprägung zu betonen. Im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild sind Abfallcontainer, die sich im Bereich der Erschließungsstraßen befinden sollten, einzugrünen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge ist einerseits über die Verkehrsflächen An der Dorfkirche / Halener Straße und andererseits über die Dorfstraße / Westerkappeler Straße vorgesehen.

Direkt von der Halener Straße aus wurde bislang nur der östlichste Teil des Geltungsbereiches erschlossen. Eine Öffnung der Verkehrsfläche Entenbrook zur Halener Straße erfolgte u.a. aufgrund der Sichtverhältnisse in der Einmündungssituation nicht.

Damit war im Rahmen der 1. Offenlegung des Bebauungsplans eine Zufahrt für den nördlichen Teil nur über die Straße An der Dorfkirche und dann Entenbrook oder Dorfstraße möglich; der südliche Teil konnte aus südöstlicher Richtung über die Dorfstraße angefahren werden.

Eine Durchfahung der Dorfstraße ist/war wegen einer bestehenden Abpollerung zwischen den Häusern 32a und 34 nicht möglich. Fußläufig und für Radfahrer sollte jedoch eine Durchgängigkeit über die gesamte Führung der Dorfstraße und über den Entenbrook bis zur Halener Straße nutzbar bleiben.

Angesichts vielfacher Bürgeranregungen und auf Basis der grundsätzlichen Zustimmung des Kreises Steinfurt zu einer verkehrlichen Anbindung der Straße Entenbrook an die Kreisstraße 23 wurden die Vor- und Nachteile einer Verkehrsflächenverknüpfung für den motorisierten Verkehr abgewogen.

Das Ergebnis dieser Abwägung sieht überwiegend Vorteile, die aus einer kurzwegigen Erreichbarkeit des Plangeltungsbereiches von einer regionalen Verkehrsanbindung, einer besseren Orientierbarkeit für Bewohner, Besucher und Dienstleistungserbringer des Plangeltungsbereiches sowie einer Entlastung der umgebenden Wohngebietsstraßen für einen größeren Anwohnerkreis resultieren. Mögliche Nachteile anderer Anwohner bei einem Neuanschluss stellen sich demgegenüber eher klein dar.

Die deshalb vorgesehene Verknüpfung der beiden Verkehrsflächen für Kfz-Verkehre erfordert einen Ausbau, der Begegnungsverkehre und eine sichere Zu-/Einfahrt im Bereich der Kreisstraße ermöglicht. Hinreichende Sichtverhältnisse sollen gewährleistet und die Verkehrssicherheit durch Beschränkungen der Zu-/Abfahrtsmöglichkeiten im Bereich der privaten Grundstücke erhöht werden. Die vorhandene Zufahrt zum Gebäude Nr. 4 (Pastorat) bleibt weiter zulässig.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in Form einer Buslinie mit Haltestelle in der Halener Straße vorhanden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann weiterhin die Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereiches gewährleisten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geplanten Versiegelung und gleichzeitig geringen Versickerungsfähigkeit nicht innerhalb der Geltungsbereichsfläche versickern. Deshalb ist eine komplette Ableitung in das lokal vorhandene Trennsystem erforderlich. Durch die Wohngebietsausweisung ist gegenüber den bestehenden Planungsfestsetzungen nicht mit einer erhöhten Niederschlagswasserableitung zu rechnen. Die Niederschlagswasserableitungseinrichtung ist hinsichtlich der zu erwartenden Ableitungsmenge ausreichend dimensioniert.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen.

Zwei Schmutzwasserleitungen tangieren den Plangeltungsbereich in seinem nordwestlichen Teil. Sie sind mit einem Leitungsrecht kenntlich gemacht.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ergibt sich aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Verpflichtung zur Aufhöhung des Geländes; eventuell ist Auffüllung zur Gewährleistung der Niederschlagswasserableitung jedoch erforderlich.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch die verkehrliche Frequentierung der angrenzenden Verkehrsanlagen vorbelastet. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Geltungsbereichsflächen werden die Verkehrsbewegungen im Umfeld zwar zunehmen, voraussichtlich jedoch nicht mehr als dies bei einer Bebauung auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Fall ist. Andererseits wird der Geltungsbereich durch die benachbarten Verkehrsflächen belastet.

Deshalb wurde in diesem Bauleitplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt um zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen für die vorhandenen sowie geplanten sensiblen Nutzungen vorliegen und wie diesen begegnet werden. Dabei wurden die beiden Hauptverkehrs- und Schallquellen Halener Straße sowie Parkplatz nördlich des Rathauses betrachtet. Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

„Die Berechnungsergebnisse zur Verkehrslärmsituation zeigen, dass in Teilen des Plangebietes die für Allgemeine Wohngebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 d(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden.

Somit sind für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in diesen Überschreitungsbereichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt“. „Zusätzlich sind zum Teil Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume zu stellen.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollten so weit wie möglich im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, dann sind in der Terrassenlage insgesamt keine unzulässigen Geräuschimmissionen [...] zu erwarten. Auch [...] Dachterrassen [sollten] möglichst im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden. Da jedoch auch in den straßenzugewandten Dachbereichen [...] der Orientierungswert nur um bis zu 4 dB(A) tags überschritten wird und entsprechend der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird, können in diesem Bereich auch Außenwohnbereiche [...] ohne weitergehende schallabschirmende Maßnahmen zugelassen werden“.

Dies kann auch vor dem Hintergrund akzeptiert werden, dass das geplante Wohngebiet über ebenerdige Aufenthaltsflächen verfügen soll, die ggf. als Ausweichräume in Zeiten höherer Verkehrsbelastung genutzt werden.

¹ Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht Nr. LL5967.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Senioren-Wohnen an der Dorfkirche“ in der Gemeinde Lotte-Wersen, Lingen, 24.08.2010

„Im Einwirkungsbereich befindet sich der öffentliche Parkplatz des Rathauses Wersen. Dieser Parkplatz ist jedoch auch Bestandteil der Gaststättennutzung der Ratsstuben Wersen und ist somit [...] im Sinne des Gewerbelärms [...] zu beurteilen.

Die zugehörigen Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass hierbei die lauteste Nachtstunde, in der der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im Bereich der geplanten Nutzung einzuhalten ist, als kritisch zu bewerten ist.

In der Regel ist von einer eingeschränkten Nutzung bei einer typischen Nutzung durch Gaststättenbesucher des Parkplatzes auszugehen. Hierbei werden voraussichtlich lediglich die oberen 16 Stellplätze der Parkplatzanlage genutzt. Unter Berücksichtigung dieses Ansatzes ist von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes auch in der lautesten Nachtstunde auszugehen.

Die weiteren Ergebnisse haben gezeigt, dass eine Maximalauslastung – mit einer kompletten Entleerung aller Stellplätze im unteren und oberen Bereich der Parkplatzanlage innerhalb der lautesten Nachtstunde – zu Richtwertüberschreitungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung [...] führen würde. Der Richtwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse wird jedoch eingehalten.

Bei einer eingeschränkten Nutzung nachts – mit Einschränkung der Nutzung der Stellplätze im unteren Bereich auf maximal 22 Stellplätze im südwestlichen Bereich und einer maximalen Bewegungshäufigkeit innerhalb der lautesten Nachtstunde von 0,5 Bewegungen je Stellplatz und Stunde – ist ebenfalls von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes [...] auszugehen. Nach Einschätzung der Gemeinde Lotte ist nicht davon auszugehen, dass die beschriebene Maximalauslastung – mit einer kompletten Entleerung aller Stellplätze innerhalb der lautesten Nachtstunde – repräsentativ für den Standort ist. Im Regelfall – mit Veranstaltungsnutzungen – ist demnach eher der eingeschränkte Betrieb realistisch.

Falls notwendig, soll durch die Gemeinde eine Regelung herbeigeführt werden, dass im Nachtzeitraum in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr im unteren Bereich nur die maximal 22 Stellplätze im südwestlichen Bereich genutzt werden können.

Bei Begutachtung des Parkplatzes im Sinne von öffentlichen Stellplätzen nachts ist von einer Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 45 dB(A) – selbst bei einer kompletten Entleerung während der Nachtzeit – im Bereich der geplanten Wohnbebauung auszugehen.

Spitzenpegelüberschreitungen sind bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Parkplatzes nicht zu erwarten“.

Somit besteht kein Erfordernis zu planungsrechtlichen Regelungen.

8. Ökologie / Grünflächen

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine an sich wertvollen Grünstrukturen. Einzig ein Baum (Buche) in der zentralen Fläche weist aufgrund seines Alters und Wuchses einen gegenüber den anderen Gehölzen erhöhten Wert auf.

Angesichts der zentralen Lage innerhalb der zukünftigen Bauflächen und insbesondere im Hinblick auf die zur Gewährleistung der Entwässerung erforderlichen Geländeauffüllungen kann dessen Bestand voraussichtlich nicht gewährleistet werden, weshalb auf eine Erhaltungsgebotsfestsetzung verzichtet wird.

Eine Festsetzung öffentlicher Grünflächen ist nicht vorgesehen. Bei einer Versiegelung von maximal 60 % der Grundfläche verbleiben mindestens 40 %, die sich als Gartenfläche gestalten lassen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Faunen- oder Florenggruppen ist nicht bekannt.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf den Flächen selbst und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich großteils im kirchlichen Eigentum. Gespräche wurden auch mit den anderen direkt berührten Eigentümern bereits geführt. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Das Allgemeine Wohngebiet weist eine Größe von ca. 0,73 ha, die Verkehrsfläche von 0,08 ha auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit ca. 0,81 ha.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nachbarschaft befindet sich jedoch die evangelische Kirche als Baudenkmal.

Eine Beeinträchtigung dieses Denkmals ergibt sich durch die vorliegende Planung allerdings nicht.

12. Abwägung möglicher Umweltauswirkungen

Im Kapitel II (Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen) werden die möglicherweise zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der zugelassenen Nutzungen beschrieben. Danach ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine oder allenfalls sehr geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien. Deshalb sollen die städtebaulichen Zielsetzungen, die sich in den Festsetzungen des Planes niederschlagen, in vollem Umfang realisiert werden können.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

1.1 Geologie / Böden

Naturräumlich und morphologisch ist der Planungsraum dem Naturraum des Osnabrücker Hügellandes zuzurechnen. Es handelt sich um das Westerkappelner Flachwellenland.

Im Plangebiet sind als Bodentyp typischer Gley, vereinzelt Aumoorgley, vorhanden. Der Boden wird als mittelgründig mit meist stark schwankendem Grundwasserstand beschrieben.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden NRW vom Geologischen Dienst NRW wird der Boden als nicht schutzwürdig eingestuft.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Ca. 130 m nördlich, am Rande der Wohnbebauung, befindet sich ein Nebengewässer, das in östlicher Richtung zur Düte fließt. Diese weist einen Abstand von über 100 m zum Plangeltungsbereich auf. Eine Hochwassergefährdungssituation ist nicht gegeben.

Durch die bisherige Versiegelung der Flächen ist im Bereich des Pfarrheimes nur eine eingeschränkte Anreicherung des Grundwassers möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise versiegelten Fläche, aber insbesondere wegen der umliegenden Bebauung ist im Planungsbereich tendenziell mit einem typischen Stadtklima (trocken, warm, hohe Temperaturamplitude) und einer für derartige Nutzungen allenfalls geringen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftbewegungen überwiegend durch Windeinflüsse bewirkt. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Durch die integrierte Lage der Flächen ist von einer geringen Windexponiertheit auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die östlich gelegene und ca. 100 m entfernte Düteniederung ist als Landschaftsschutzgebiet (L 08 Dütetal) und gleichzeitig als Biotopverbundfläche regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Ein Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich sowie im Planungsraum nicht bekannt.

Durch die Nutzungen der Fläche sowie die benachbarten Siedlungsbereiche ist eine stark anthropogene Überprägung festzustellen.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch den umgebenden Gebäudebestand sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und unregelmäßige randliche Grünstrukturen bestimmt.

Aufgrund der überwiegend leichten Tieflage des Geltungsbereiches sind dessen Flächen von den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen gut einsehbar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die Besiedlung / Versiegelung des Umfeldes des Geltungsbereiches bestehen geringe klimatische Vorbelastungen. Die verkehrlichen Aktivitäten auf der Halener Straße erzeugen (u. a. durch Schalleinflüsse) eine spürbare Belastungssituation.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung befindet sich die evangelische Kirche als Baudenkmal.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die anthropogenen Nutzungen beeinflussen sämtliche Umweltmedien und bewirken auch Wechselwirkungen zwischen den Medien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die bereits beschriebenen hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird für einen großen Teil der Fläche eine Versiegelung der Böden zugelassen. Es bestehen allerdings bereits faktische Versiegelungen durch die Verkehrsfläche Entenbrook, das Pastorat und dessen Erschließungsflächen. Darüber hinaus ermöglichen die vorhandenen Bebauungspläne bereits Grundstücksinanspruchnahmen, die einerseits klar definiert sind (Allgemeines Wohngebiet im Nordosten mit GRZ 0,4), andererseits eine vergleichbare Versiegelung (Gemeinbedarfsfläche) erwarten lassen. Somit werden durch den neuen Bebauungsplan rechtlich keine zusätzlichen Bodeninanspruchnahmen bewirkt.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann angesichts der zulässigen Versiegelung und der zu erwartenden Bodenstruktur kaum dauerhaft auf der Fläche selbst versickern. Angesichts der intensiven Nutzung im Ortskern ist auch eine ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge nicht möglich. Dies war auch bereits Bestandteil des bestehenden Planungsrechtes.

Deshalb wird weiterhin eine weitergehende Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der damit verbundenen baulichen Dichte können gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen der Flächen vsl. vergleichbare kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Der tendenziell vorhandene trocken/warme Siedlungsstandort bleibt erhalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die rechtliche Konkretisierung/Neuausrichtung der Flächennutzung entstehen keine strukturell veränderten Lebensbedingungen für die im Planungsraum vorhandenen Arten. Es wird weiterhin ein stark anthropogen geprägter Lebensraum bleiben, der ein unverändertes Artenspektrum aufnehmen kann. Nachhaltige Populationsverluste sind deshalb nicht zu befürchten. Planungsrelevante Arten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind prinzipiell nicht zu erwarten, da die bislang bereits zulässige Bebauung eine vergleichbare Ortsbildveränderung erbringen würde wie die rechtlich bereits zulässige Bebauung.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der Umgebung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen vsl. nicht zu erwarten.

Wesentliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Straßen werden durch die neuen Festsetzungen im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht nicht eintreten.

Durch passive Schutzmaßnahmen können die Schallbelastungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Baudenkmäler in der Nachbarschaft werden durch die Planänderung in ihrer Bedeutung und Ausprägung nicht tangiert.

2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben allenfalls geringfügig verändert.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene verdichtete Nutzung des zentralen Siedlungsbereiches die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage tendenziell reduziert bzw. vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um die Modifizierung einer bereits zulässigen baulichen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch reglementierende Festsetzungen (Geschossigkeit, Bauhöhe, Dachform) ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

Lotte, den 17.02.2011



(Siegel)

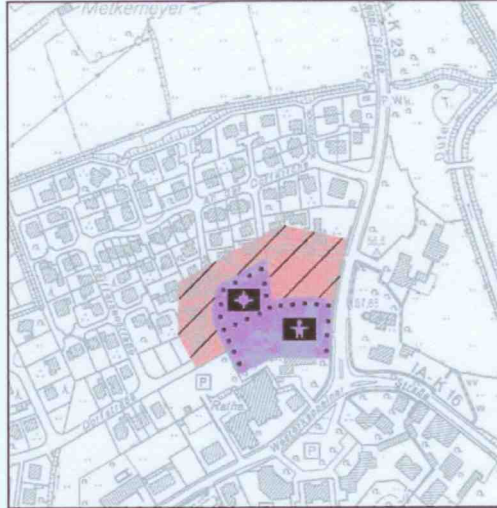
Aufgestellt:
Osnabrück, 06.12.2010
Ri/Sc-10004011-06

Planungsbüro Hahm GmbH

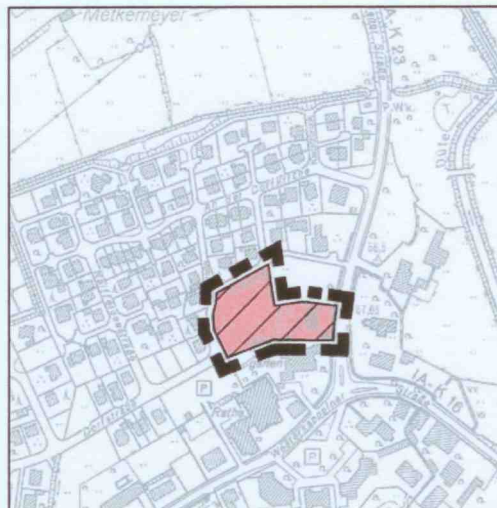
Anhang

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan soll wie nachfolgend abgebildet, im Wege der Berichtigung an die durch den Bebauungsplan Nr. 74 veränderte städtebauliche Situation angepasst werden



WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M. 1:5.000



**1. BERICHTIGUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES** M. 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des
Berichtigungsbereiches

Darstellungen (gemäß § 5 (2) BauGB)

Wohnbauflächen

Flächen für Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen
Zwecken dienenden Gebäude
und Einrichtungen

Kindergarten

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lotte hat die 1. Berichtigung des Flächen-
nutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am
..... beschlossen.

Lotte, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist
am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit am
..... wirksam geworden.

Lotte, den

Bürgermeister

Proj. Nr. 10 004 011

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Lotte
**1. BERICHTIGUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**