GEMEINDE LOTTE
KREIS STEINFURT

2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES LOTTE - HALEN (§ 34 (4) NR. 1 UND 3 BauGB)

BEGRÜNDUNG

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR.205
TELEFON: 0541/7102201 FAX: 0541/7102218

PROJ. NR. 1 201 122

10. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung der Änderung am 06.11.03 zugestimmt.

Die Änderungsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung in der Zeit vom 04.08.03 bis 05.09.03 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/~~ergänzt~~ vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 06.11.03 als Begründung der 2. Änderung der Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 gebilligt.

Lotte, den 06.11.2003

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT · 8

.....(Srock).....
(Bürgermeister)

Ri/Sc-1201122-13
25.06.2003

GEMEINDE LOTTE

2. Änderung der

Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lotte-Halen

(gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB)

Begründung

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Juni 2003

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen 3

2. Aufgabenstellung 3

3. Räumlicher Geltungsbereich 4

4. Situation des Änderungsbereiches 4

5. Planungskonzeption 5

5.1 Bebauung 5
5.2 Verkehr 5
5.3 Gestaltung 6

6. Immissionen/Altlasten 6

7. Ver- und Entsorgung 7

8. Kulturgüter, Denkmalschutz und Denkmalpflege 8

9. Kostenschätzung 8

10. Verfahrensvermerke 9

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzungsänderung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)

- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)

- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218).

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt, die Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lotte-Halen zu ändern.

Die gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellte Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich der Straßen Hasenkamp, Schanzenweg, Zum tiefen Reck und Niederseester Weg soll für einen räumlichen Teilbereich konkretisiert werden, um eine städtebaulich vertretbare, ortsangepasste Vergrößerung der überbaubaren Flächen zu erwirken.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der Satzung wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordosten:	durch den südwestlichen Rand der Verkehrsfläche Hünenweg (Flurstück Nr. 784)
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Schanzenweges (Flurstücke Nr. 698, 771)
im Südwesten:	durch die nordöstliche Grenze der Verkehrsfläche Niederseester Weg (K 15) (Flurstück Nr. 153)
im Nordwesten:	durch die südöstliche Grenze der Verkehrsfläche Hasenkamp (Flurstück Nr. 165)

Mit Rechtskraft der Satzungsänderung verliert der überlagerte Teil der ursprünglichen Satzung seine Gültigkeit.

Die Verkehrsflächen trennen den räumlichen Geltungsbereich der Satzungsänderung von den benachbarten B-Plänen Nr. 24 „Zuschlag“ und Nr. 43 „Sportplatz Halen“.

Alle Grundstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Halen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen. Die Katastergrundlage wurde vom Katasteramt des Kreises Steinfurt mit Datum vom 18.12.2001 erstellt.

4. Situation des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortsteiles Halen. Ein unmittelbarer Kontakt zur freien Landschaft (Wald) ergibt sich jedoch nur an den beiden Kreuzungspunkten des Hasenkamp mit dem Niederseester Weg (K 15) sowie dem Hünenweg. Über eine Strecke von ca. 170 m grenzt die Fläche eines Sportplatzes an, die durch eine begrünte Verwallung eine optische Abschirmung erfährt. Ansonsten ist der Geltungsbereich von vorhandener Wohnbebauung umgeben.

Das Gelände fällt in dem Ortsteil tendenziell in nordöstlicher Richtung; innerhalb des Planbereiches besteht eine leichte Geländebewegtheit. Topographische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine vornehmlich an den Straßen orientierte, lockere Bebauung mit frei stehenden Wohngebäuden. Nur teilweise erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe. Der innere Bereich des Plangebietes ist frei von baulichen Anlagen und wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Die Grundstücke erstrecken sich von den umgebenden Verkehrsflächen bis in das Zentrum hinein.

5. Planungskonzeption

5.1 Bebauung

Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden bislang nicht getroffen und sollen auch zukünftig nicht erfolgen.

Derzeit fehlende rückwärtige Baugrenzen verhindern eine ergänzende Bebauung in zweiter Flucht.

Die nun festgesetzten Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke in zwei Reihen. Weitgehend einheitlich ist der Abstand mit 5,0 m zu den umgebenden Verkehrsflächen geregelt. Eine Ausnahme besteht nur bei der spitzwinkligen Kreuzung vom Hünenweg und Hasenkamp, um die Sichtbeziehung nicht durch bauliche Anlagen zu erschweren bzw. um dem vorhandenen Baukörper Rechnung zu tragen.

Parallel zur äußeren wird mit 40,0 m Versatz eine innere Baugrenze festgesetzt. Eine Ausnahme wird nur angesichts des baulichen Bestandes von Haus Hasenkamp Nr. 32a vorgenommen. Das so entstehende Baufeld ist ausreichend dimensioniert, um zwei Baukörper mit ca. 10,0 – 20,0 m Abstand hintereinander zu errichten. Gleichzeitig bleibt der Innenbereich des Quartiers frei von baulichen Anlagen, da diese (auch Nebenanlagen) nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind. Mit dieser einheitlichen Baugrenzenfestlegung soll eine größtmögliche Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer erreicht werden.

5.2 Verkehr

Der Ortsteil Halen ist im Wesentlichen über die Kreisstraßen Nr. 15 und Nr. 23 an das umgebende Verkehrsnetz angebunden. Die K 15 (Niederseester Weg), die überwiegend Ziel- und Quellgebiets-verkehre für Halen bewältigt, führt unmittelbar am Änderungsbereich vorbei. Dort verkehrt auch eine Buslinie.

Angesichts einer noch zu erwartenden zusätzlichen Bebauung mit max. 15 Wohngebäuden ist nicht von nennenswerten Verkehrsmengenzuwächsen auszugehen. Sowohl die Kreisstraße als auch die anderen drei Erschließungsstraßen können diese Verkehre problemlos bewältigen.

Eine Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt auch zukünftig ausschließlich von den vorhandenen Verkehrsflächen aus. Die ggf. gewünschte rückwärtige Erschließung muss über private Zufahrten erfolgen.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Durch die beabsichtigte Neugestaltung des Einmündungspunktes des Schanzenweges auf den Niederseester Weg ist das Flurstück Nr. 698 als Verkehrsfläche entbehrlich und wird daher ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.3 Gestaltung

Die im Änderungsbereich festgesetzten Gestaltungsvorgaben bleiben angesichts der bereits vorherrschenden Vielfalt bewusst großzügig. Innerhalb des Änderungsbereiches sowie auch im nahen Umfeld wurden die Hauptgebäude einheitlich mit Neigungsdächern und nahezu einheitlich als Satteldächer versehen. Deren Neigung unterliegt einer größeren Spanne.

Von daher wird die Dachform, um zumindest bei diesem optisch wirksamen Aspekt eine gewisse Homogenität zu erzeugen, wie bisher als Neigungsdach festgelegt. Zur Bewahrung der Einheitlichkeit des Siedlungsbildes werden darüber hinaus Höhenfestsetzungen vorgenommen, die sich an der Höhensituation der nächstgelegenen Verkehrsflächen orientieren. Die Eingangshöhe der Baukörper (OKFF) ist dabei ergänzend zur bisherigen Satzung auf max. 0,5 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 m begrenzt.

5.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung der bestehenden § 34-Satzung stellt gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden müsste.

Dem Vermeidungsgrundsatz wurde grundsätzlich dadurch Rechnung getragen, dass eine Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft zugunsten einer Baugebietsnachverdichtung unterbleibt. Gleichzeitig wird der bebaubare Bereich innerhalb des Plangebietes auf einen 40 m breiten Bereich beschränkt und denkbare Umweltbeeinflussungen auf das erforderliche Maß reduziert.

Dennoch sollen zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichtes folgende Maßnahmen erfolgen:

Das auf den Grundstücken niedergehende Niederschlagswasser ist einer grundstücksbezogenen Versickerung zuzuführen. Das gilt auch für Grundstückszufahrten/-zuwegungen.

Mindestens 20 % der baulich in Anspruch genommenen Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine allgemeine Vorprüfung zur Ermittlung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (im Sinne des UVPG) ist nicht erforderlich.

6. Immissionen/Altlasten

Die Verkehrsbelastungen der umgebenden Erschließungsstraßen sind nicht so hoch, dass daraus erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen könnten.

Die sich nach innen ermöglichende bauliche Verdichtung wird zudem durch die bereits vorhandenen außen liegenden Gebäude geschützt.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des

Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle dem Klärwerk zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung kommt ein Gutachten[1] zu folgender Aussage:

„Die anstehenden nichtbindigen Sande sind insgesamt durchlässig bis annähernd stark durchlässig und entsprechen der Anforderung an die Mindestdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s gut".

„Der zur Filterung des Versickerungswassers vorgesehene Abstand des Grundwassers zur Anlagensohle von 1 m bei Höchstwasserständen wird jedoch auch für flache Versickerungsanlagen, d.h. für Flächen-, Muldenversickerungen, aufgrund des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes von ca. 0,7 m unter GOK nicht eingehalten.

Insgesamt ist nach den Untersuchungsergebnissen im geplanten Bebauungsbereich eine Niederschlagswasserversickerung nach ATV aus gutachterlicher Sicht somit lediglich eingeschränkt in Zeiten geringer Grundwasserstände (Sommermonate) möglich. In Zusammenhang mit einer Geländeerhöhung aus durchlässigem Füllsand ($k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s bis 5×10^{-3} m/s) bei Durchführung der Baumaßnahme kann eine Erhöhung der Filterstrecke und somit eine Verbesserung der Filterwirkung für Flächen- und Muldenversickerungen erreicht werden, sodass in Verbindung mit technischen Einrichtungen zum Abführen von Niederschlagswasser in Zeiten hoher Grundwasserstände (z.B. in den öffentlichen Regenwasserkanal) Flächen- oder Muldenversickerung erfolgen können".

Nur diese beiden Versickerungsformen (gemäß ATV 138) sollen zur Anwendung kommen, wobei die Verkehrsflächen über dem höchsten Grundwasserstand liegen sollen.

Ein Notüberlauf kann an die öffentliche Verkehrsflächenentwässerung ermöglicht werden, die durch den Schanzenweg dem Regenrückhaltebecken Ossenmoor zugeführt wird.

Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden, um Abflussspitzen zu reduzieren und den Trinkwasserverbrauch zu verringern.

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Trinkwasserbereitstellung wird gewährleistet.

Zur Einsparung von Energie soll der Bau von Niedrig-/Nullenergiehäuser bei den privaten Bauherren angeregt werden. Die Dachflächen können zur Solarenergienutzung verwandt werden.

---

[1] Prüftechnik ZBL GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01.71.7840.02, B-Plan Nr. 71 „Hünenweg-West" in Lotte, Osnabrück, 02.05.2002

8. Kulturgüter, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen. Kulturgüter werden durch die Realisierung der zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht beeinträchtigt.

9. Kostenschätzung

Da keine zusätzlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen sind, entstehen keine in den gemeindlichen Haushalt einzustellenden derartigen Kosten.

Aufgestellt:
Osnabrück, 25.06.2003
Ri/Sc-1201-13

Planungsbüro Hahm GmbH