

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 A "Ortskern Süd" der Gemeinde Lotte

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 10.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Ortskern Süd" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als "gemischte Baufläche" und als "Wohnbaufläche" dargestellt.

3. Planungsanlaß/Planungskonzept

In letzter Zeit sehen sich viele Städte und Gemeinden mit einer Vielzahl von Anträgen zur Errichtung von Spielhallen und Automatenhallen etc. konfrontiert. Diese Betriebe siedeln sich vielfach aufgrund ihrer finanziellen Stärke in besten Geschäftslagen an und verdrängen damit die "normalen" Geschäfte von diesen Standorten. Dieser Verdrängungseffekt und auch die spezifische ("negative") Angebotsstruktur dieser Betriebe kann zu einem Attraktivitätsverlust der umliegenden öffentlichen Einrichtungen sowie der Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und damit in Einzelfällen auch zu einem verminderten Lagewert von Immobilien führen.

Dies trifft auch für die Gemeinde Lotte zu. Bereits im Jahre 1987 wurde die Errichtung von zwei Spielhallen an der Bahnhofstraße beantragt. Da diese Einrichtungen jedoch insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße und des geplanten Dorfplatzes den Planungszielen der Gemeinde Lotte widersprechen, wurde für den entsprechenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B "Ortskern Mitte" eine Veränderungssperre beschlossen, um diese Vorhaben zunächst zu verhindern. Durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung derartiger Anlagen im engeren Ortskern völlig verhindert werden.

Die Gemeinde Lotte verfolgt das Ziel, die Errichtung von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten im engeren Ortskern (siehe anliegendes Vergnügungsstättenkonzept) zu verhindern, um die bereits eingeleitete Entwicklung des Bereiches Dorfplatz/Bahnhofstraße zum "Dorfzentrum" für den Ortsteil Alt-Lotte nicht zu gefährden.

Das vorhandene Fachwerkhaus inmitten des Dorfplatzes soll als Gemeinschaftshaus umgenutzt werden und rund um den verkehrsberuhigten Dorfplatz ist, unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz eine ortskerngerechte Mischung von geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung vorgesehen. Auch in den angrenzenden Bereichen der Bahnhofstraße soll die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben unter Beibehaltung der Wohnnutzung gefördert werden. Eine Verdrängung der hier vorgesehenen Nutzungen durch die genannten Vergnügungsstätten würde sich negativ auf die Qualität und die Versorgungsfunktion des Dorfzentrums Alt-Lotte auswirken. Aufgrund der besonderen "Ausstrahlung" dieser Vergnügungsstätten sind außerdem erhebliche Nachteile hinsichtlich der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses zu erwarten. Auch die kirchlichen Einrichtungen südlich des Dorfplatzes werden diesen negativen Einflüssen ausgesetzt. Gleiches gilt für die Mischgebietsflächen im Bereich der Kirche und des Friedhofes an der Kreuzung Bahnhofstraße/Osnabrücker Straße.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesichert werden. Darüberhinaus werden im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich in diesem Bereich störend auswirken würden.

Angesichts der beschriebenen Gefahr negativer Auswirkungen ist abschließend festzustellen, daß die in § 1 Abs. 9 BauNVO genannten "besonderen städtebaulichen Gründe" für den Ausschluß von Spielhallen etc. in diesem Fall vorliegen. Es besteht die berechtigte Befürchtung, daß die Verwirklichung der weiteren Zielsetzungen durch Elemente einer "negativen Angebotsstruktur" gefährdet werden können. Der Ausschluß dieser Nutzungen in diesem Bereich stellt auch keine unzumutbare Härte dar, da entsprechend dem beigefügten Vergnügungsstättenkonzept außerhalb des Planbereiches nach wie vor bei Bedarf entsprechende Einrichtungen in einer für den Ortsteil Alt-Lotte angemessenen Größenordnung eingerichtet werden können.

Da zur Erreichung der vorgenannten Zielsetzungen keine weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind, wird in diesem Bebauungsplan nur die Art der Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB). Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit detaillierterer Festsetzungen ergeben, so können diese im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Bebauungsplan eingebracht werden.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Osnabrücker Straße, die Bahnhofstraße und die Cappelner Straße erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der örtlichen Kläranlage zugeführt. Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

6. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Zur Sicherung eventueller Bodendenkmale wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt, September 1988

Kreis Steinfurt
Planungsamt
Im Auftrag

Huelmann

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5a "Ortskern-Süd" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.11.1988 bis einschließlich 30.12.1988 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 03.01.1989

.....
Gemeindedirektor

