

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 b  
"Ortskern Mitte" der Gemeinde Lotte

Der Bebauungsplan Nr. 5 b "Ortskern Mitte" (genehmigt am 29.12.86) wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung und Weiterentwicklung des Ortskernes von Alt-Lotte zu schaffen.

Durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche und eines Dorfplatzes sowie differenzierter Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Umfeld des geplanten Dorfplatzes und der Bahnhofstraße wurde eine planvolle Entwicklung des Ortskernes Alt-Lotte zu einem attraktiven Dorfzentrum eingeleitet.

Als erste größere Maßnahme wurde im Jahr 87 die Umgestaltung der Bahnhofstraße als verkehrsberuhigte Zone abgeschlossen.

Im Jahr 87 wurde die Errichtung von zwei Spielhallen an der Bahnhofstraße beantragt. Derartige Vorhaben sind nach der Baunutzungsverordnung in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise und in Kerngebieten allgemein zulässig. Da diese Einrichtungen jedoch insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße und des geplanten Dorfplatzes den Planungszielen der Gemeinde Lotte, die auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 b "Ortskern Mitte" dargelegt sind, widersprechen, hat die Gemeinde Lotte eine Veränderungssperre beschlossen, um diese Vorhaben zunächst zu verhindern.

In letzter Zeit sehen sich viele Städte und Gemeinden mit einer Vielzahl von Anträgen zur Errichtung von Spielhallen und Automatenhallen sowie von Betrieben mit Sexdarbietungen 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.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 5 b "Ortskern Mitte" soll der Bereich Dorfplatz/Bahnhofstraße zum "Dorfzentrum" für den Ortsteil Alt-Lotte entwickelt werden.

Das vorhandene Fachwerkhaus inmitten des Dorfplatzes soll als Gemeinschaftshaus umgenutzt werden und rd. um den verkehrsberuhigten Dorfplatz sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz Kerngebietsflächen festgesetzt, um hier unter Erhaltung der Wohnnutzung (in den Obergeschossen) eine ortskerngerechte Nutzung zu ermöglichen. Südlich schließen sich die Flächen der Kirchengemeinde mit Gotteshaus, Kindergarten etc. und dem Friedhof an.

Die Bauflächen an der Bahnhofstraße nördlich und südlich des Dorfplatzes sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Übergang zwischen Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet als "besonderes Wohngebiet" festgesetzt, um einerseits Handels- und Dienstleistungsbetriebe etc. im angemessenen Rahmen zuzulassen, andererseits, um Tendenzen der Wohnverdrängung aufzufangen. Am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Osnabrücker Straße ist, dem Bestand entsprechend, ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Errichtung von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten in den o. g. Bereichen wird aus folgenden Gründen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauN VO ausgeschlossen:

1. Die Kerngebietsflächen um den Dorfplatz wurden ausschließlich für den Bedarf des Ortsteiles Alt-Lotte festgesetzt, so daß eine Verdrängung der hier vorgesehenen Nutzungen durch die genannten Vergnügungsstätten sich negativ auf die Qualität und die Versorgungsfunktion dieses Dorfzentrums auswirken würde. Darüber hinaus entsprechen die nach der BauN VO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (auch mit überörtlichem Einzugsbereich) nicht dem Bedarf des Ortsteiles Alt-Lotte.
2. Aufgrund der besonderen "Ausstrahlung" dieser Vergnügungsstätten sind 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.
3. Um die bereits genannten Tendenzen der Wohnverdrängung aufzufangen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß in den besonderen Wohngebieten mindestens 50 % der zulässigen Geschoßflächen für Wohnungen zu verwenden sind. Diesem Ziel steht die Errichtung der o. g. Vergnügungsstätten entgegen, da durch den zu erwartenden Besucherverkehr auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten erhebliche Lärmbelastigungen zu erwarten sind, die sich negativ auf die Wohnqualität dieser Bereiche auswirken. Da in besonderen Wohngebieten Vergnügungsstätten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, bedeutet der Ausschluß dieser Einrichtungen keine unzumutbare Einschränkung. Dies gilt auch für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen diese Vorhaben ohnehin nur mit starken Einschränkungen zulässig sind.

Angesichts der beschriebenen Gefahr negativer Auswirkungen ist abschließend festzustellen, daß die in § 1 Abs. 9 BauN VO genannten "besonderen städtebaulichen Gründe" für den Ausschluß von Spielhallen etc. in diesem Fall vorliegen.

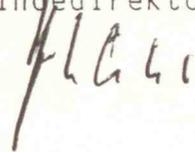
Die Planungsziele, die in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt sind, wurden bereits zum Teil (Ausbau der Bahnhofstraße) mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel verwirklicht. Es besteht die berechnete Befürchtung, daß die Verwirklichung der weiteren Zielsetzung durch Elemente einer "negativen Angebotsstruktur" gefährdet werden können. Der Ausschluß dieser Nutzungen stellt auch keine unzumutbare Härte dar, da außerhalb des Planbereiches nach wie vor bei Bedarf entsprechende Einrichtungen in einer für den Ortsteil Alt-Lotte angemessenen Größenordnung eingerichtet werden können.

Aufgestellt, September 1988

Kreis Steinfurt  
Planungsamt  
Im Auftrag

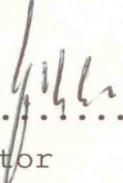
  
Huelmann

Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor



Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5b "Ortskern -Mitte-, 2. Änderung" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.11.88 bis einschl. 16.12.1988 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 20.12.1988

  
.....  
Gemeindedirektor

