

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 "Hansastraße"

der Gemeinde Lotte

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung vom 22.06.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hansastraße" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Tecklenburger Nordbahn, im Osten an das Grundstück Flur 12, Flurstück 399, im Süden an die Landesgrenze Niedersachsen und im Westen an die vorhandene Straße Wersen-Atter. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß

Der zum Siedlungsschwerpunkt Lotte-Wersen gehörende Planbereich weist südlich der Hansastraße Ansätze einer gewerblichen Bebauung und nördlich der Hansastraße eine starke Mischung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auf.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Erschließung und Besiedlung des Geländes geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen durch geeignete Festsetzungen (Gliederung) eine Verschärfung bestehender, sowie das Entstehen zusätzlicher Nutzungskonflikte verhindert werden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist der Siedlungsschwerpunkt Lotte-Wersen als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

Der Bebauungsplanbereich ist als Gewerbeansiedlungsbereich und im nordwestlichen Teilbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich teils als gewerbliche Baufläche, teils als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend diesen Darstellungen wurden die Bauflächen als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbeansiedlungsbereiches, der unmittelbar an das südlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Osnabrück anschließt.

Der westliche Teil des Plangebietes wird noch durch Geräuschimmissionen der in ca. 400 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A 1 beeinflusst. Aufgrund der Verkehrsbelastung (1980: 37 614 KFZ/24 h, davon 20,8 % Schwerlastverkehr) ist am westlichen Rand des Plangebietes eine Geräuschbelastung von ca. 50 dB(A) nachts und ca. 55 dB(A) tagsüber zu erwarten.

Durch die nördlich des Plangebietes vorbeiführende Kreisstraße 16 (Strotheweg) ist aufgrund der Verkehrsbelastung von 3087 Kfz/24 h am nördlichen Rand des Plangebietes eine Geräuschbelastung von ca. 48 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen südlich der Hansastraße bereits zur Hälfte gewerblich benutzt. Der nördliche Teil weist neben einer gewerblichen Nutzung im Osten eine starke Mischung von Wohngebäuden und kleineren gewerblichen Betrieben auf.

Angesichts dieser vorhandenen Mischnutzung und der Vorbelastung dieses Bereiches durch die Autobahn A 1, die Kreisstraße 16 und die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe wird eine Festsetzung als Mischgebiet, die auch den übergeordneten Planungszielen entspricht, den örtlichen Gegebenheiten am ehesten gerecht.

Eine Festsetzung als Wohngebiet kommt aufgrund der Vorbelastung und der vorhandenen Mischnutzung nicht in Betracht und eine Überplanung als Gewerbegebiet steht den berechtigten Belangen der Einwohner dieses Bereiches entgegen.

Zur Vermeidung zusätzlicher Immissionschutzkonflikte wurden für den überwiegenden Teil des Mischgebietes Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Für zwei kleine Bereiche wurden zur Erhöhung der Wohnruhe auch gewerbliche Betriebe ausgeschlossen.

Insgesamt sind jedoch alle nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich, so daß der Mischgebietscharakter erhalten bleibt.

Die gewerblichen Flächen im Süden und Osten des Plangebietes wurden in Anlehnung an den "Abstandserlaß 1982" nach der Art der zulässigen Betriebe so gegliedert, daß für das Mischgebiet keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft wurde für Teile des Mischgebietes der Bereich der zulässigen Dachneigungen eingegrenzt.

Zur besseren Durchgrünung des Planbereiches wurde an geeigneten Stellen das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

5. Erschließung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch die bereits vorhandene Hansastraße erschlossen, die an die neutrassierte Straße nach Atter angebunden wird.

Zur Erschließung des Flurstückes 241 ist eine zusätzliche Stichstraße mit Wendepplatz vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt im Stromversorgungsbereich der Stadtwerke Osnabrück. Von den Stadtwerken Osnabrück ist eine Versorgung mit Gas möglich.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Hinsichtlich der Wasserbeseitigung ist von einem Ingenieurbüro ein Gutachten über die Kläranlagensituation in den Ortsteilen Wersen, Büren und Halen erstellt worden, das mit den Wasserbehörden abgestimmt worden ist. Aufgrund dieses Gutachtens hat der Rat der Gemeinde am 12.06.1980 beschlossen, für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Wersen eine neue Kläranlage zu errichten, die so dimensioniert sein muß, daß das gesamte Abwasser, das bislang in den Klärwerken Büren und Wersen anfällt, von dieser neuen Kläranlage aufgenommen werden kann.

Die Gemeinde Lotte hat inzwischen ein Grundstück für den Bau einer neuen Kläranlage erworben.

Das Ing.-Büro Wieferig und Frilling in Vechta hat den Planungsauftrag für die neue Kläranlage erhalten.

In dem vom Rat der Gemeinde Lotte am 05.05.1983 beschlossenen Investitionsprogramm 1982 - 1986 sind für den Bau einer neuen Kläranlage folgende Ansätze enthalten:

1984 =	1,5 Mill. DM
1985 =	1,5 Mill. DM
1986 =	1,0 Mill. DM.

Abfälle werden durch ein privates Unternehmen auf den Zentraldeponie Ibbenbüren-Uffeln abgelagert.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser (mind. 3.200 l Löschwasser/mind. über 2 Std.) wird sichergestellt. Bei Entnahme des Löschwassers aus dem Trinkwasserrohrnetz werden Hydranten in Abständen von 80 - 120 m angeordnet.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

Zur Unterhaltung des Grabens an der südlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Bepflanzung dieses Streifens wird so vorgenommen, daß die Unterhaltung dieses Gewässers weiterhin möglich ist.

6. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert wurde, ist durch die Gliederung des Gewerbegebietes ein ausreichender Schutz der im Mischgebiet gelegenen Wohngebäude gewährleistet.

Die durch die Autobahn A 1 und die K 16 auf das Mischgebiet einwirkenden Geräuschpegel überschreiten bei Nacht die in der Vornorm DIN 18005 angeführten Richtwerte um ca. 3 - 5 dB(A). Diese Überschreitung ist jedoch nicht gravierend, so daß zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Eine Beeinträchtigung der Betriebe Rocker und Schröder in ihrem Bestand und ihrer alsbaldigen Entwicklung ist nicht gegeben, zumal der Betrieb Rocker keine Landwirtschaft mehr betreibt und es sich bei dem Betrieb Schröder um einen relativ kleinen Betrieb handelt.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Bodenordnung auf privater Basis angestrebt wird.

8. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 200.000,-- DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt: Tecklenburg, im Juni 1984

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

gez. Huelmann

geändert nach öffentlicher Auslegung.

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 28 "Hansastraße" in der Zeit vom 06.08. bis einschließlich 07.09.1984 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

4531 Lotte, den 27.11.1985



Gemeindedirektor