



Gemeinde Lotte  
14. Juli 2003  
Aht.: 

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hansastraße“

Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt

Satzung

**Anlagen:**

Begründung

Änderungsplan

M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hansastraße“, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Ziel und Zweck**

Die Firma Andrees beabsichtigt die Erweiterung einer Büro- und Lagerhalle und dadurch bedingt die Anlegung einer Zufahrt zur Atterstraße.

Auch für die Fa. Kötter und Siefker ist die ordnungsgemäße und ausreichende Anbindung zur Atterstraße dringend erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Hansastraße“ dargestellte Anbindung an die Atterstraße über die Hansastraße entfällt, da keine Anbindung an die reelle Straßenführung besteht.

Zur ordnungsgemäßen Regelung der Erschließung und der Festsetzungen bzw. Darstellungen ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 28 „Hansastraße“ zu ändern und zu erweitern.

Die Änderung berührt ebenfalls den Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor – Ost“, der in seinem Geltungsbereich zu reduzieren ist, um eine schlüssige Verbindung der vorgenannten Bebauungspläne zu erhalten.

### **2.0 Bestand**

Die Darstellung der betroffenen Bebauungspläne Nr. 36 „Heuers Moor-Ost“ und Nr. 28 „Hansastraße“ ist auf dem Plan, Anlage 2, M 1:1.000, gekennzeichnet.

Im Änderungsbereich sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Das Maß der Nutzung wird in den überbaubaren Bereichen unterschiedlich festgesetzt und ist im Plan dokumentiert.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Heuers Moor-Ost“ wird ein Pflanzgebotsstreifen entlang der hier festgesetzten Straßenführung dargestellt. Weiterhin ist hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hansastraße“ ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Osnabrück AG festgesetzt. Im Bebauungsplan „Heuers Moor“ ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die mit Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen halten genügend Abstand zu den dargestellten Verkehrsflächen und Pflanzgeboten.

Gemäß Abstandserlass sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen unterschiedliche Abstandsklassen für Gewerbebetriebe festgesetzt.

Das Änderungsgebiet ist überwiegend bebaut, die Freiflächen geschottert oder gepflastert.

Auf dem Flurstück 575 befindet sich ein Wohnhaus mit Gartenflächen. Alle weiteren Gebäude sind Gewerbebetriebe.

Die Parzellen 728, 729, 730 und 731 sind mit einer Schwarzdecke versiegelt und bilden gemeinsam die verkehrliche Erschließung der anliegenden Grundstücke. Entlang der „Atterstraße“ ist im Bebauungsplan „Heuers Moor-Ost“ ein Ein- und Zufahrtsverbot festgesetzt.

### **3.0 Änderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hansastraße“ wird nach Westen erweitert und übernimmt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Heuers Moor – Ost“. Dieser ist entsprechend in seinem Bereich zu reduzieren.

Im Norden wird der Änderungsbereich begrenzt durch die „Hansastraße“, im Osten wird er durch das Flurstück 747 begrenzt, im Südwesten wird der Geltungsbereich erweitert um den Bereich der Flurstücke 756, 727, 737, 730, 728, 729, 733, 732, 575, 574, 573, 736, 570, 735, 734, welche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor-Ost“ genommen werden.

Die nicht mehr benötigte ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wird herausgenommen und als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Das festgesetzte Pflanzgebot wird beibehalten, sowie auch das Ein- und Ausfahrtsverbot an der „Atterstraße“.

Die Baugrenzen werden an die ausgewiesenen Leitungsrechte, Pflanzgebote und Straßenverkehrsflächen mit einem planungssinnvollen Abstand herangeführt.

Die Fläche zum Schutz und zur Pflege der Landschaft entfällt zu Gunsten der Gewerbegebietsfläche. Eine Entwicklung dieser Grüninsel im Bereich einer verkehrsstarken Straße und eines Gewerbegebietes kann nicht ökologisch sinnvoll stattfinden. Die dargestellten Pflanzgebote geben Raum für eine Eingrünung des Straßenrandbereiches.

Die bereits vor Ort bestehende Erschließung von der „Atterstraße“ zu den anliegenden Betrieben, z.B. Andrees und Kötter & Siefker, wird durch Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche bauleitplanerisch bestätigt.

Dieser Anlieferweg wird die fließenden Verkehre auf der „Atterstraße“ nicht unangemessen beeinträchtigen. Die an- und abfahrenden Verkehre sind durch die Art der hier angesiedelten Betriebe nicht in einer solchen Höhe zu erwarten, dass eine Abbiegespur auf der „Atterstraße“ einzurichten ist.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist mit keinen Publikumsverkehren zu rechnen. Es handelt sich bei den hier stattfindenden Verkehren überwiegend um Lieferverkehre.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Osnabrück und des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sind durch entsprechend eingetragene Leitungsrechte gesichert.

Ein Teil der Leitungen sind im Süden des Änderungsgebietes verlegt. Hier ist darauf zu achten, dass auf tief wurzelnde Anpflanzungen verzichtet wird.

#### **4.0 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Änderungsplanung in diesem Bereich kommt es zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht bereits durch die betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne berücksichtigt wurde.

Der Verzicht auf die Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (840 qm) zu Gunsten einer überbaubaren Fläche steht in fast gleicher Wertigkeit der Herausnahme einer vollversiegelten Straßenverkehrsfläche (1120 qm). Auf eine ökologische Bilanzierung wird verzichtet.

#### **5.0 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Erlasses sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### **6.0 Denkmalpflege**

Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### **7.0 Schlussbemerkung**

Die vorliegende Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes ordnet die Erschließung des Gebietes und aktualisiert planungsrechtlich den vorliegenden Bebauungsplan.

Die dringend benötigte Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe von der Atterstraße wird durch die vorliegende Änderung gesichert.

Aufgestellt: 12.11.2002

ergänzt: 25.02.2003



Dipl.-Ing. B. Fietz  
Beratender Ingenieur