

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 31
„Hansaring II“**

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Anlagen:

Begründung

Änderungsplan

M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hansaring II“, Gemeinde Lotte

1.0 Ziel und Zweck

Die Firma FRIMO GmbH & Co. KG aus Lotte hat eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 A „Hansaring II“ beantragt, da die im Bebauungsplan ausgewiesene Stichstraße vom Torfkühlenweg zur Erschließung des von der Fa. FRIMO GmbH + CO. KG erworbenen Flurstückes 43 nicht mehr notwendig ist.

Die Erschließung der verbleibenden westlichen Grundstücke werden durch den Torfkühlenweg gewährleistet.

2.0 Bestand

Der im Jahr 2000 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan stellt im Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar, die von einer Stichstraße von der im Westen anliegenden Straße „Torfkühlenweg“ erschlossen wird.

Aufgrund des Emissionsverhaltens der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen sind hier zwei Nutzungszonen festgesetzt, um die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich zu stören.

Auch die zulässigen Traufhöhen werden aus vorgenannten Gründen gestaffelt.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung südlich der „Ringstraße“ sowie westlich des Torfkühlenweges wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend der hierfür gültigen Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.

Aus städtebaulicher und optischer Sichtnahme ist zwischen der Gewerbebaufläche und der Wohnbebauung ein Sichtschutzwall von 2,0 m Höhe über Gelände mit Pflanzfestsetzungen dargestellt.

3.0 Änderung

Die erschließende Stichstraße mit Wendehammer wird herausgenommen. Die anliegenden Gewerbebauflächen werden über den Torfkühlenweg und über den bestehenden Betrieb „FRIMO“ erschlossen.

Durch den Kauf des Flurstücks 43 der Firma „FRIMO“ ist die separate Erschließung dieses Grundstückes nicht notwendig. Diese kann und wird über das bestehende Betriebsgelände erfolgen.

Die bestehende Nutzungsabgrenzung zwischen den beiden Gewerbegebieten wird gradlinig bis auf den Torfkühlenweg geführt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 im nördlichen Bereich und 0,6 im südlichen. Entsprechend der Grundflächenzahl ist die Geschossflächenzahl angepasst mit 2,4 (GRZ 0,8) und 1,2 (GRZ 0,6). Die Geschossigkeit variiert von im südlichen Bereich nahe der Wohnbebauung zwei Vollgeschossen zu im nördlichen Bereich drei Vollgeschossen. Die max. Traufhöhe über Oberkante Gelände ist bei einer zugelassenen Dreigeschossigkeit mit 12 m, bei einer Zweigeschossigkeit mit 10 m festgesetzt. Aufgrund der im Süden anliegenden Wohnbebauung sind die unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin im Norden mit I – VI und im Süden I – VII festgesetzt.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich und wird im Bereich Torfkühlenweg mit einem Abstand von 15,0 m an die Straße herangeführt.

4.0 Eingriff in Natur und Umwelt

Durch die Änderung kommt es zu keinem Negativ-Eingriff in Landschaft und Natur, der nicht bereits in der ökologischen Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

5.0 Immissionen

Da sich Nutzungsart und Nutzungsmaß nicht verändert, kommt es zu keinem geänderten Emissionsverhalten der ansiedelnden Betriebe, das zu berücksichtigen wäre.

6.0 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler und Gebäude unter Denkmalschutz bekannt.

7.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.0 Schlussbemerkung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt rechtskräftige und zukünftige Planungen. Sie schafft Raum zur sinnvollen Erweiterung eines bestehenden Betriebes und somit Sicherung von Arbeitsplätzen.

Aufgestellt: 18.09.2002



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur