



GEMEINDE LOTTE ORTSTEIL ALT-LOTTE  
KREIS STEINFURT

BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGESETZBUCH (BauGB)  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 A  
"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET HANSARING"

## 1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 26.10.87 beschlossen, im Norden des Ortsteiles Alt-Lotte westlich an der Bahnhofstraße den Bebauungsplan Nr. 31 A "Erweiterung Gewerbegebiet Hansaring" aufzustellen, um den konkreten Bedarf an Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde nachkommen zu können und die Gewerbegebietsentwicklung städtebaulich geordnet durchzuführen.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken, die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, haben keine Änderungen der Festsetzungen ergeben.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Es sind daraufhin geringfügige Änderungen vorgenommen worden, wie die Ausweisung des Windschutzstreifens und der Ersatzpflanzung als Waldfläche und redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Lotte, Flur 24 und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden:

durch eine Linie, die die Grabenparzelle ca. 156 m nördlich der Wegeparzelle 103 kreuzt; durch eine ca. 195 m lange Linie zwischen dem westlichen Gemarkungspunkt der Parzelle 162, der ca. 156 m nördlich der Wegeparzelle 103 liegt und dem östlichen Gemarkungspunkt der Parzelle 162, der ca. 95 m nördlich der Wegeparzelle 103 liegt.

Im Osten:

durch die östlichen Grenzen der Parzellen 162 auf einer Länge von ca. 159 m; durch die östlichen Grenzen der Parzellen 103 und 102 die Grabenparzelle 67 kreuzend; durch die östliche Grenze der Parzelle 93.

Im Süden:

durch die südliche Grenze der Parzelle 93.

Im Westen:

durch die westliche Grenze der Parzelle 93; durch eine geradlinig verlängerte Linie der nördlichen Grenze der Grabenparzelle 67 zwischen dem südlichsten Gemarkungspunkt der Parzelle 101 bis zum Gemarkungspunkt der Parzelle 98; durch eine Linie, die 4,5 m westlich parallel zur Grabenparzelle 100 verläuft zwischen der südlichen Parzellengrenze 98 und der nördlichen Parzellengrenze 99 die Wegeparzelle 107 kreuzend; durch eine Linie, die 4,5 m westlich parallel zur Wegeparzelle 107 verläuft zwischen der südlichen Parzellengrenze 108 und der südlichen Parzellengrenze 106, die Wegeparzelle rechtwinklig kreuzend; durch eine Linie, die 4,5 m westlich parallel zur Grabenparzelle 100 verläuft von der südlichen Parzellengrenze 106 auf ca. 180 m.

Das Plangebiet liegt ca. 1.100 m nördlich des Ortskernes Alt-Lotte und schließt im Süden an die vorhandene Gewerbegebietsfläche Hansaring an.

Nördlich und westlich des Planbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 50 m westlich des Plangebietes im Außenbereich befinden sich 3 ehemalige Heuerlingshäuser mit landwirtschaftlicher Nebennutzung. Im Osten grenzt die Bahnhofstraße L 597 an das Plangebiet an. Östlich dieser Straße befinden sich einzelne Gebäude im Außenbereich, teilweise mit Wohnnutzung und teilweise mit gewerblicher Nutzung. Ein offener Graben (Vorfluter) und ein Windschutzstreifen verlaufen im Westen des Plangebietes. Im Süden durchquert ein offener Graben das Gebiet von Ost nach West.

## 2. EINORDNUNG IN DIE PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der die Darstellung des Gewerbegebietes im verbindlichen Flächennutzungsplan um ca. 4 ha überschreitet, wird in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Änderung erfolgt parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes.

Im Süden grenzen an das Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 und der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 31 an.

## 3. PLANUNGSABSICHTEN

1. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Bahnhofstraße, Nachbarschaft zwischen Gewerbegebiet und den östlich gelegenen Gebäuden) wird das Gewerbegebiet gegliedert. Parallel zur Bahnhofstraße in der Randzone des Gebietes werden Gewerbegebietsflächen für Betriebe und Anlagen nach ihren Emissionen gestaffelt festgesetzt (vergl. Betriebsartenliste), so daß die östlich benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden. Die Staffelung erfolgt analog zu der geplanten Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hansaring II".
2. Die Bahnhofstraße L 597 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mit Zu- und Abfahrten belastet.
3. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden muß gegeben sein.

## 4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Das geplante Gewerbegebiet ist nach Art, Maß und Geschossigkeit zu den Randbereichen parallel zur Bahnhofstraße gestaffelt, so daß die östlich angrenzenden Nutzungen (Wohnen) nicht wesentlich gestört werden. Es sind 2 Nutzungszonen ausgewiesen. Die unzulässigen Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten Nutzungszonen sind im einzelnen in der Betriebsartenliste gekennzeichnet, die als Teil II Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Zur Vermeidung von Übermaßregelungen und um den Erfordernissen der Gewerbebetriebe besser gerecht zu werden, können im Einzelfall ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die Emissionen soweit begrenzt werden, daß unzulässige Einwirkungen in die benachbarten Gebiete nicht gegeben sind.

Um einen Übergang zur freien Landschaft zu erzielen und eine stärkere Durchgrünung des Gewerbegebietes durch eine nicht so intensive Bebauung zu ermöglichen, sind in der östlichen Nutzungszone an der Bahnhofstraße L 597 die Ausnutzungsziffern gegenüber den Höchstmaßen der Baunutzungsverordnung um ca. 25 % reduziert und die 3-Geschossigkeit festgesetzt. Gleichzeitig wurde die max. Traufhöhe im Plangebiet festgesetzt, damit die Gebäude gegenüber der freien Landschaft nicht dominieren und von dem umgebenden Windschutzstreifen und Baumgruppen größtenteils abgedeckt werden können.

Entlang der Bahnhofstraße L 597 ist ein Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf 15 m wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt. Diese Reduzierung um 5 m gegenüber 20 m des Straßen- und Wegenetzes des Landes Nordrhein-Westfalen ist für einen weiteren Ausbau der L 597 ausreichend. Die Abstände zwischen Baugrenze und Planstraße A sind auf 10m festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht zu stark einzuengen und in Verbindung mit der Pflanzfestsetzung das Gewerbegebiet entlang der Straßen einzugrünen. Im Norden grenzt die Überbaubarkeit an die Geltungsbereichsgrenze, da Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden hin für den nördlich der Planstraße A geplanten Gewerbebetrieb offen gehalten werden müssen. Zwischen dem festgesetzten Wald und der Baugrenze wird ein Abstand von 10 m eingehalten, so daß das Erscheinungsbild dieser Laubgehölze wirksam bleibt.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Planstraße A erschlossen. Sie ist als Verbindungsstraße zwischen dem gesamten Gewerbegebiet "Hansaring" und dem Plangebiet aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hansaring II" in ihrer Trassenführung und ihren Ausbaumaßen unverändert übernommen worden.

Der Querschnitt der Planstraße A ist wie folgt vorgesehen:

Fuß- und Radweg	3,5 m
Parkstreifen	2,5 m
Fahrbahn	6,5 m
Schrambord	<u>1,0 m</u>
Gesamtbreite	13,5 m

Die Erschließung der Parzelle 93 im Süden des Plangebietes erfolgt nicht über die Planstraße A, sondern direkt über das westlich benachbarte Flurstück, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Teilstück des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges "Im Westerfeld", der das Plangebiet durchquert, aufgelöst.

Ein Teil des Weges "Im Westerfeld" an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Zusammenhang mit der Verbreiterung des Grabens verlegt, um die Erschließung der im Westen gelegenen Heuerlingshäuser und die Verbindung des vorhandenen Wegenetzes beizubehalten.

Für den ruhenden Verkehr ist auf der Planstraße A ein Längsparkstreifen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der L 597 ist die Außenwerbung eingeschränkt.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Energieversorgung ist über die Versorgungsträger sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Plangebiet wird es erforderlich, den Zentralabwasserplan der Gemeinde Lotte hinsichtlich der Oberflächenentwässerung zu überarbeiten. Der Planungsauftrag für die Errichtung des Regenklär- und Rückhaltebeckens am Gewässer 3100 wird Anfang 1988 erteilt.

Im südlichen Abschnitt ist eine 10 kV Leitung vorhanden. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist eine Erdverkabelung bzw. Verlegung der Freileitungen vorzunehmen, so daß die Bauflächen nicht durch Schutzstreifen ungünstig durchschnitten werden.

Für eine vorhandene Versorgungsleitung entlang der Bahnhofstraße ist ein Leitungsrecht festgesetzt worden. Auf der Westseite des Grabens wurde ein Leitungsrecht für eine vorhandene Schutzwassersammelleitung festgesetzt. (Hinweis zu Wasser- und abfallwirtschaftlichen Angaben siehe Anlage).

## 6. GRÜNORDNUNG/BEPFLANZUNG

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Windschutzstreifen teilweise mit großkronigen Bäumen, der eine waldartige Aufweitung mit z. T. alten Eichen aufweist. Die Aufweitung kann nicht vollständig als Wald festgesetzt werden. Sie muß um ca. 4 - 5 großkronige (Eichen) zurückgenommen werden, damit eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung für die geplante bauliche Nutzung ermöglicht wird. Eine zweckmäßige Ersatzfläche wird als Wald an der Bahnhofstraße L 597/Planstraße A ausgewiesen.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine Pflanzfestsetzung entlang der Straßen festgesetzt worden.

Der sich ansiedelnde Gewerbebetrieb nördlich der Planstraße A hat konkrete mittelfristige Erweiterungsabsichten und hat bereits Optionen auf das Grundstück nördlich des Plangebietes. Um die spätere Erweiterungsmöglichkeit nicht zu erschweren oder zu verhindern, wird es bei der Beurteilung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken für sinnvoll gehalten, nach Norden hin keine Pflanzfestsetzung festzusetzen. Dennoch bleibt zu prüfen, inwieweit bei der Baugenehmigung im Bauschein Auflagen über eine Bepflanzung des künftigen Gewerbebetriebes erteilt werden sollten.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist das Gewerbegebiet gemäß der BauNVO nach Abstandsklassen zu den vorhandenen Nutzungen im Osten gegliedert (siehe Art und Maß der baulichen Nutzung).

Westlich des Plangebietes liegen 3 Gebäude im Außenbereich (ehemalige Heuerlingshäuser), die als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen genutzt werden. Diese Grundstücke sind entsprechend der Baunutzungsverordnung mit einer M-Nutzung vergleichbar, so daß eine Nutzungsverträglichkeit zu den geplanten Gewerbeflächen gegeben ist. Daneben hat der vorhandene Windschutzstreifen Sicht- und Immissionsschutzfunktion.

## 8. STADTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich)	100,00 %	ca. 9,47 ha
<hr/>		
2. Öffentliche Verkehrsflächen (Wohn- und Sammelstraßen)	3,49 %	ca. 0,33 ha
3. Wasserfläche	5,91 %	ca. 0,56 ha
4. Waldfläche	6,02 %	ca. 0,57 ha
<hr/>		
5. Nettobauand (GE-Gebiete)	84,58 %	ca. 8,01 ha

## 9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen können abschnittsweise erschlossen werden. Die voraussichtlichen Kosten betragen:

Grunderwerb	<u>50.000,--</u>	DM
Straßenbau einschließlich Beleuchtung	<u>380.000,--</u>	DM
Entwässerung (Schmutzwasser/Kanalisation)	<u>150.000,--</u>	DM
Wasserleitung	<u>          -,--</u>	DM
insgesamt	<u>580.000,--</u>	DM
	=====	

Die Finanzierung des Kostenaufwandes wird sichergestellt durch die Erschließungsbeiträge und dem Eigenanteil der Gemeinde.

Die Kosten für die Gemeinde betragen 100.000,-- DM und sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1988 und 1989 vorgesehen.

10. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Erschließung des Gebietes ist Grunderwerb erforderlich, Bodenordnungsmaßnahmen sind jedoch nicht notwendig.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist ab 1988 vorgesehen.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 der Flurbereinigungsbehörde Bielefeld verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 05.01.1988 Ma/Ta

Plan Nr. 8725/5

**PLANUNGSBÜRO GARTHAUS**  
 ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG  
 45 OSNABRÜCK LLENGERICHER LANDSTR. 19  
 TELEFON (05 41) 44 11 01 - 2

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Erweiterung Gewerbegebiet Hansaring" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.88 bis 08.02.88 öffentlich ausgelegen.

Lotte, 09.02.1988

*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 (Gemeindedirektor)

