

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 35 "Heuers Moor-West"

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan "Heuers Moor-West" soll für einen Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen östlich der Autobahn A 1 -Hansalinie- zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Wersen und dem Ortsteil Büren der Gemeinde Lotte die Rechtsgrundlage für eine stufenweise Bebauung schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 35 ist insofern der erste Schritt mit dem Ziel, Gewerbebetriebe mit Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe des Siedlungsschwerpunktes anzusiedeln. Weitere Teilbebauungspläne für das gesamte Gewerbegebiet "Heuers Moor" sind in Vorbereitung.

Für den Bereich des Möbel- und Textilmarktes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet erforderlich.

2. Art und Maß der Nutzung

Der qualifizierten Festsetzung für einen Textil- und Möbelmarkt im südwestlichsten Teil des Plangebietes wird mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbindung gefolgt.

Im Sinne einer geordneten und bedarfsgerechten Entwicklung sind die Bauflächen nicht nur durch Baugrenzen, Grund- und Geschößflächenzahl relativ begrenzt, sondern durch eine Begrenzung der jeweiligen Geschößfläche auch absolut beschränkt.

Die Höhe der Begrenzung wird durch das Gutachten zur "Struktur und Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Lotte unter besonderer Berücksichtigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben" vom Juli 1981 durch die INGESTA-GmbH, Köln gestützt; denn "Angesichts eines flächendeckenden Besatzes von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Umland der Gemeinde Lotte, namentlich im Oberzentrum Osnabrück sind der Gemeinde in bezug auf die Entwicklung und Konsolidierung ihrer Versorgungsstruktur enge Grenzen gesetzt. Darüber hinaus verliert sie dadurch den größten Teil ihrer Kaufkraft. Die Ansiedlung der beantragten

großflächigen Einzelhandelsbetriebe verschafft der Gemeinde hierfür einen gewissen Ausgleich und verbessert ihre Arbeitsmarktbilanz, ohne daß hierdurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf benachbarte Zentralorte zu erwarten sind.

Von den beantragten Bauvorhaben werden auch nicht die innergemeindlichen integrierten Ortslagen betroffen. Dagegen wird die Versorgungslage der Gemeindebevölkerung erheblich verbessert", da der Einzelhandel in der Möbel- und Textilbranche in der Gemeinde bisher nicht besetzt ist.

"Der Einzugsbereich der beantragten großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird zwar den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreiten; dadurch wird aber in keinem Fall, und zwar insbesondere auch nicht im Oberzentrum Osnabrück, die Funktion benachbarter Versorgungsbereiche gefährdet.

Die Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt räumlich-funktional im Siedlungsschwerpunkt Wersen, wengleich es auch an der landesplanerisch geforderten städtebaulichen Integration" -noch- "fehlt".

Dieser Mangel soll durch die o.a. schrittweise Realisierung des gesamten Gewerbegebietes behoben werden. - Andererseits ist eine übergreifende Integration in das gleichsinnige Nutzungsgefüge der unmittelbar benachbarten Gewerbeflächen auf der anderen Seite der Landesgrenze -Stadt Osnabrück- bereits gegeben. Außerdem wird durch den Ausbau der "Teichstraße" -Planstraße A- ein direkter und kurzer Anschluß an die Verkehrsachse Wersen - Büren geschaffen.

"Durch eine nahezu vollständige Einkaufsorientierung der Gemeindebevölkerung auf das Oberzentrum Osnabrück, wobei neben der Osnabrücker City auch die im Oberzentrum angesiedelten großflächigen Einzelhandelsbetriebe erhebliche Teile der gemeindlichen Kaufkraft auf sich ziehen" ist die "Situation der Gemeinde im Bereich der Einzelhandelsversorgung" - z.Zt. noch "völlig unzureichend".

Der Teilbebauungsplan Nr. 35 "Heuers Moor-West" soll darum ein erster Schritt im Sinne der Schlußfolgerung des Gutachtens sein, "durch Schwerpunktbildung im Siedlungsschwerpunkt Wersen und Konzentration von Verkaufsflächen des Einzelhandels die Voraussetzungen für einen Rückgewinn heute noch abfließender Kaufkraft zu schaffen."

3. Erschließung

Das Baugebiet wird von der "Teichstraße", die als Planstraße A im Bebauungsplan aufgenommen ist, erschlossen und mit der innergemeindlichen Verkehrsachse Siedlungsschwerpunkt Wersen - Ortsteil Büren (Strothweg) direkt verbunden. - Über das Straßennetz des unmittelbar benachbarten Gewerbegebietes der Stadt Osnabrück ist das Gelände außerdem auf kurzem Wege an die Autobahnabfahrt "Osnabrück-Hafen" angeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind die Einstellplätze in der dem erwarteten Bedarf entsprechenden Anzahl ausgewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Die Kanalisationsanlagen sollen nach dem vom Regierungspräsidenten in Münster am 19.3.1971 genehmigten Kanalisationsentwurf erstellt werden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung 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 12.6.1980 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.

Der Rat der Gemeinde hat inzwischen den Erwerb eines Grundstückes für den Bau einer neuen Kläranlage beschlossen. Der Grundstückskaufvertrag soll kurzfristig abgeschlossen werden.

Den Planungsauftrag für die neue Kläranlage wird die Gemeinde nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages alsbald erteilen.

In dem vom Rat der Gemeinde Lotte am 5.5.1983 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.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

sind nicht erforderlich.

6. Besondere Festsetzungen6.1 Aus der unmittelbaren Nachbarschaft mit der Autobahn A 1
-Hansalinie- folgt:

Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone gemäß § 9 (1) F StrG unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m bedürfen sie der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Das Straßenbauamt Oldenburg-Ost ist bei der Genehmigung von Werbeanlagen, soweit diese in der Baubeschränkungszone aufgestellt werden sollen, zu beteiligen.

6.2 Aus der Nachbarschaft mit dem z.Zt. noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb "Heuer" folgt:

Für das Plangebiet können Belästigungen durch landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

Die geringste Entfernung zwischen der nächstliegenden Baugrenze und dem Mittelpunkt des Gehöftes beträgt 200 m.

Entsprechend den VDI-Richtlinien 3471 und unter Beachtung der darin genannten Faktoren für Stallsysteme mit Immissionsschutz liegt die Auswurfbegrenzung Tierhaltung bei einem Abstand von 200 m zur Bebauung bei 75 GV.

Nach eigenen Angaben des Landwirtes werden auf dem Betrieb 60 Stck Rindvieh und 250 Stck Mastschweine gehalten. Dies entspricht etwa im Mittel:

Rinder	20 Stck Jungvieh	x 0,35 GV/Stck	=	7	GV
	20 Stck Mittelmast	x 0,65 GV/Stck	=	13	GV
	20 Stck Endmast	x 1,0 GV/Stck	=	20	GV
Schweine	50 Stck Ferkel	x 0,02 GV/Stck	=	1	GV
	50 Stck Vormast	x 0,06 GV/Stck	=	3	GV
	50 Stck Kont.Mast	x 0,13 GV/Stck	=	6,5	GV
	50 Stck Mittelmast	x 0,15 GV/Stck	=	7,5	GV
	50 Stck Endmast	x 0,17 GV/Stck	=	8,5	GV
Zusammen				66,5	GV
				=====	

und liegt somit unterhalb der o.a. Begrenzung.

7. Besondere Hinweise

- 7.1 Lager- und Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO) sind nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB durch diese nicht beeinträchtigt wird.
- 7.2 Beleuchtungsanlagen selbst sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ihre bauaufsichtliche Zulassung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Ausnahme von Bauverbot gem. § 9 FStr.G.
- 7.3 Anlagen der Außenwerbung, sowie sie von der BAB eingesehen werden können, bedürfen der bauaufsichtlichen Zulassung gem. § 103 BauONW.
- 7.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den anschließenden Bauflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die nicht überschaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.
- 7.5 Die im Bebauungsplan als Bestand eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw., sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zu vermeiden.
- 7.6 Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 anzulegen.

-.-.-.-.-

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Heuers Moor-West" in der Zeit vom 13.6. bis einschl. 13.7.1983 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

4531 Lotte, den 24.10.1983

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor*[Handwritten signature]*