

B e g r ü n d u n g

zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Heuers Moor-West" der Gemeinde Lotte

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Heuers Moor-West" wurde am 13.02.84 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

In diesem Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für die Errichtung eines Textilmarktes mit max. 6 500 m² Bruttogeschosßfläche und eines Möbelmarktes mit max. 10 000 m² Bruttogeschosßfläche sowie die zur Erschließung dieses Sondergebietes erforderliche Zufahrtsstraße im Zuge des vorhandenen Teichweges zwischen der Atterstraße im Norden und der Benzstraße im Süden festgesetzt.

Der I. Bauabschnitt dieses Vorhabens wird zur Zeit realisiert.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen hat sich zwischenzeitlich die Notwendigkeit ergeben, die Art der Nutzung dieses Sondergebietes neu zu überdenken.

Entsprechend den geänderten Anforderungen ist nunmehr vorgesehen, die Flächenanteile des Möbelmarktes und insbesondere des Textilmarktes zu reduzieren und als Ersatz für diese entfallenden Verkaufsflächen einen Baumarkt zu errichten. Hierzu ist festzustellen, daß insbesondere durch die Verringerung der Verkaufsflächen des Textilmarktes positive Auswirkungen auf das Zentrengefüge der umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten sind. Durch die Errichtung des geplanten Baumarktes werden die umliegenden innerstädtischen Zentren nicht beeinträchtigt.

Entsprechend den derzeitigen planungsrechtlichen Anforderungen an derartige Sondergebiete werden im Rahmen dieser Änderung zusätzlich zur jeweiligen Bruttogeschosßfläche nunmehr die max. Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente festgesetzt.

Die max. Verkaufsflächen betragen:

Textilmarkt	2 400 m ²	Verkaufsfläche	
Möbelmarkt	10 000 m ²	Verkaufsfläche	davon max. 1.000 m ² für Teppiche
Baumarkt	4 800 m ²	Verkaufsfläche	davon 1 400 m ² Freiverkaufsfläche

Zur Vermeidung späterer Nutzungsänderungen zugunsten anderer Warensortimente, von denen möglicherweise zentrumsschädigende Auswirkungen ausgehen, werden darüber hinaus für den Bereich des Baumarktes zentrumstypische Waren/Sortimente ausgeschlossen.

Die Geschosßzahl, die Grundflächenzahl und die Geschosßflächenzahl werden nicht geändert.

Aufgrund der Objektplanung für die entsprechenden Gebäude wird eine geringfügige Ausdehnung der Baugrenzen im nordöstlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Der erhaltenswerte Gehölzbestand, der im Bebauungsplan bereits durch ein Erhaltungsangebot gesichert ist, wird durch diese Änderung der Baugrenzen nicht beeinträchtigt.

Der Verlauf der geplanten Erschließungsstraße lehnt sich zum überwiegenden Teil an den Verlauf des derzeitigen Teichweges an und mündet spitzwinklig in die südlich des Plangebietes auf dem Gebiet der Stadt Osnabrück gelegene Benzstraße. Da diese spitzwinklige Einmündung den Anforderungen des zu erwartenden Verkehrs nicht gerecht wird, soll diese Planstraße in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück im südlichen Teil so verschwenkt werden, daß sie rechtwinklig mit einer entsprechenden Aufweitung in die Benzstraße einmündet. Der geänderte Straßenverlauf wird im Änderungsplan festgesetzt. Das Plangebiet wird um diese zusätzlichen Flächen geringfügig erweitert. In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entlang dieser geänderten Erschließungsstraße ein Pflanzgebot für großkronige Laubbäume festgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt. Dies gilt auch für die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Auch für die Ver- und Entsorgung gelten die bisherigen Anforderungen des Bebauungsplanes.

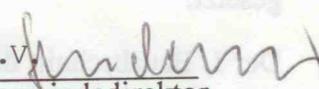
Alllasten, Altablagerungen oder Altstandorte sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Aufgestellt: Mai 1992

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

Gemeinde Lotte

im Auftrag

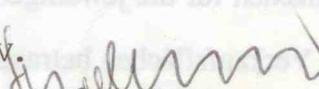
i.V. 
Gemeindedirektor


Huelmann

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Heuers Moor-West, 1. Änderung" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.06.1992 bis einschl. 03.07.1992 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 06.07.1992



i.V. 
Gemeindedirektor

Ergänzung der Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 35 "Heuers Moor - West"

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Heuers Moor - West" soll die Nutzung des Sondergebietes neu geregelt werden.

Durch entsprechende Sortimentsbeschränkungen für die verschiedenen Märkte sollen eindeutige planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden.

Durch textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB sind sowohl für den Bereich des Baumarktes als auch für den Bereich des Möbelmarktes die hier nicht zulässigen Sortimente aufgeführt. Diese Sortimente sind generell unzulässig und dürfen auch nicht als branchenübliche Rand- und Nebensortimente, die nach den textlichen Festsetzungen auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig sind, angeboten werden.

Die unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten branchenüblichen Rand- und Nebensortimente im Sinne der einschlägigen Gutachterpraxis gelten beispielhaft für den Baumarkt.

Gemeinde L o t t e

Der Gemeindedirektor

i.V.

