

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Heuers Moor - West“

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlage:

Begründung:

Bebauungsplanänderung M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Heuers Moor West“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Betriebsstandort „Bits und Bytes“ grenzt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor West“.

Erschlossen wird das Betriebsgrundstück von der Straße „Teichweg“ aus. Im Süden liegt die „Benzstraße“ an, die zum Land Niedersachsen, Stadt Osnabrück, gehört.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West“ wird geändert, um die Erschließung des Betriebsstandortes zu sichern.

2.0 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West“ wurde dahingehend geändert, dass die Trassenführung des Teichweges im Einmündungsbereich „Benzstraße“ senkrecht auf die Benzstraße führt. Dies bedeutete eine Inanspruchnahme von Bauland im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Heuers Moor – Ost“.

Der Betrieb hatte bei Kauf des Grundstückes und Erstellung seiner Geschäftsräume mit Außenanlagen diese geänderte Planung als Grundlage. Das Grundstück wurde entsprechend vermessen, die Baugenehmigung erfolgte am 29.06.1999 für die Errichtung eines Betriebsgebäudes (Produktion, Lager, Verwaltung) und Errichtung von 10 Kfz-Stellplätzen. Die Verkaufsfläche darf insgesamt nicht mehr als 50 m² betragen.

Der Betrieb wurde entsprechend der Genehmigung errichtet.

Der „Teichweg“ ist in seiner alten Trassenführung beibehalten. Es entsteht eine freie Parzelle von ca. 750 m² und die Parzelle der Planung der neuen Trassenführung von ca. 840 m², die nicht genutzt werden.

Die Erschließung zum Betriebsgelände vom Altbestand des Teichweges führt somit über die vorgenannten Parzellen und ist nicht eindeutig geordnet.

Es wurde überprüft, in Abstimmung mit den Vertretern der Stadt Osnabrück, ob eine Neuordnung des Einmündungspunktes Benzstraße/Teichweg notwendig ist zur einwandfreien verkehrlichen Nutzung der beiden Straßen.

Die Stadt Osnabrück hat mit Schreiben vom 16.08.2002 mitgeteilt, dass nunmehr auf die Forderung einer Verschiebung der Einmündung des „Teichweges“ in die „Benzstraße“ verzichtet wird.

Die Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West“ kann entsprechend rückentwickelt werden. Hierdurch entstehen andere Planungsinhalte für den Bereich der freigewordenen Parzellen, die neu zu ordnen sind, ohne den bestehenden Betriebsstandort einzuschränken.

Im Bereich der ehemals geplanten Verschwenkung des Teichweges soll ein Regenwasserklärbecken gebaut werden.

3.0 Bestand

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist im Änderungsbereich eine Verkehrsfläche mit einer begleitenden Bepflanzung durch Hochstämme aus. Die Bepflanzung sowie die Verkehrsfläche wurden nicht realisiert.

Die verbleibende Fläche ist als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 dargestellt. Eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze ist möglich. Ein überbaubarer Bereich wird nicht festgesetzt.

Im Süden des Änderungsbereiches ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Osnabrück eingetragen.

4.0 Planung

Parallel zur Benzstraße verläuft das Gewässer „Grenzgraben“. Dieser wird als Wasserfläche dargestellt.

Das Gewässer benötigt nördlich einen Unterhaltungstreifen in 5,0 m Breite.

Nördlich angrenzend zu diesem Unterhaltungstreifen wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt mit der Zweckbestimmung Regenwasserklärbecken.

Entsprechend dem Erlaubnisbescheid vom 20.10.2000 zu den gem. § 7 WHG beantragten Einleitungsgenehmigungen für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Grenzgraben wurde ein Nachweis der Betriebstruktur der gewerblichen Flächen im Entwässerungsgebiet zur Ermittlung der Notwendigkeit eines „Regenklärbeckens“ geführt. Dem zu Folge ist zur Zeit die Erstellung eines „Regenklärbeckens“ noch nicht erforderlich, jedoch kann sich mit fortschreitender gewerblicher Nutzung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 35 „Heuers Moor – West“ und Nr. 36 „Heuers Moor – Ost“ die Notwendigkeit zur Umsetzung kurzfristig ergeben. Somit ist die Flächensicherung im Rahmen dieser Änderung zwingend erforderlich.

Der Teichweg wird in seinem Bestand als Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Erschließung des bestehenden Betriebsstandortes wird eine weitere Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Betriebsstandortes „Bits und Bytes“ wird so gewählt, dass genügend Abstand zum Einmündungspunkt Teichweg / Benzstraße vorhanden ist (ca. 35 m). Der fließende Verkehr wird durch Zu- und Abfahrten nicht gefährdet.

Nördlich des Erschließungsstiches wird ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die Planung des Pflanzgebotes muss so gestaltet werden, dass von der erschließenden Straße (Teichweg) zum Betriebsgelände im Zufahrtbereich eindeutig das Betriebsgelände zu sehen ist. Es darf keine „Hinterhofsituation“ für den Betrieb entstehen, da beim Kauf des Grundstückes der Standort bei Verschwenkung der Straße direkt an der Straße gelegen hätte und dieses unter anderem ein werbetechnisches Argument für den Kauf war.

Ein kleiner Flächenbereich im Norden des Änderungsbereiches wird zur Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor-Ost“) als Gewerbefläche ohne Darstellung eines überbaubaren Bereiches festgesetzt.

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Osnabrück wird beibehalten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits gesichert.

5.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keinem Negativ-Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen wäre.

Es kommt durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes zu einem geringen Wertzugewinn der betroffenen Fläche.

6.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder in der Nähe bekannt, die gemäß Vorsorgeverpflichtung der Gemeinde Lotte untersucht werden müssen.

7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt.

8.0 Schlussbetrachtung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erschließung eines vorhandenen Betriebsstandortes eindeutig gesichert und für die notwendige Einrichtung eines Regenwasserklärbeckens an sinnvoller Stelle Raum geschaffen.

Aufgestellt: 27.03.2003

geändert: 25.07.2003

B. Fietz
Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur