

**Vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35
„Heuers Moor – West 3. Änderung“**

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlage:

Begründung:

Bebauungsplanänderung M 1 :500

Anlage 1

Anlage 2

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

1.0 Einleitung

Der Betriebsstandort „Bits und Bytes“ liegt in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor-Ost“ und die Änderungsplanung zur Erschließung des Betriebes liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Heuers Moor-West - 3. Änderung“.

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 – 3. Änderung“ wird vereinfacht geändert, um die werbewirksame Sicht auf den Betriebsstandort und die bestehende Zufahrt zu sichern.

2.0 Ziel und Zweck

Mit dieser vereinfachten Änderung soll dem bestehenden Betrieb wie von der Gemeinde Lotte vor Kauf zugesagt eine werbewirksame Fläche weiterhin gewährleistet werden.

Der Betrieb Bits und Bytes hat bei Kauf des Grundstückes und Erstellung seiner Geschäftsräume mit Außenanlagen seine Planung mit der Benzstraße und Straßenverschwenkung des Teichweges als Grundlage gehabt. Durch Beibehaltung der bestehenden Trassenlage des „Teichweges“ und Darstellung im damaligen rechtskräftigen Bebauungsplan mit Verschwenkung kommt es zu einer freien Parzelle von ca. 1.540 m², die zur Zeit nicht genutzt, aber vom Betreiber des Betriebes regelmäßig von Unkraut befreit wird.

3.0 Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West“ wurde geplant dahingehend, dass die Trassenführung des „Teichweges“ senkrecht auf „Benzstraße“ geführt wird.

Der Betrieb hatte bei Kauf des Grundstückes und Erstellung seiner Geschäftsräume mit Außenanlagen diese 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. Durch zwischenzeitliche Bebauungsplanänderung entstand eine freie Parzelle von ca. 1.540 m², die nicht genutzt wurde.

Die Erschließung zum Betriebsgelände vom Altbestand des Teichweges führt somit über die vorgenannte freie Parzelle.

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 auf die Forderung einer Verschiebung der Einmündung des „Teichweges“ in die „Benzstraße“ verzichtet wird.

Die Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West“ konnte entsprechend rückentwickelt werden. Hierdurch entstanden andere Planungsinhalte für den Bereich der freigewordenen Parzelle, die neu geordnet wurden.

Im Bereich der ehemals geplanten Verschwenkung des Teichweges ist ein Regenwasserklärbecken geplant und festgesetzt. Zur Zeit ist die Erstellung eines „Regenklärbeckens“ noch nicht erforderlich. Es 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 ergeben. Somit ist die Flächensicherung im Rahmen der Änderung erforderlich.

In diesem Bereich ist ebenfalls eine Fläche mit der Festsetzung von „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eingerichtet worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist den Änderungsbereich teilweise als Gewerbefläche aus-. Ein überbaubarer Bereich wurde nicht festgesetzt.

4.0 Planung

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

Nördlich angrenzend zu dieser Wasserfläche wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt mit der Zweckbestimmung Regenwasserklärbecken.(RWK)

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 Betriebsstruktur 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 ergeben. Somit ist die Flächensicherung im Rahmen dieser vereinfachten Änderung erforderlich. Für die Bepflanzung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zuständig

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

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

Südlich des Erschließungsstiches wird auf ein Pflanzgebot verzichtet und durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt. Für den Betriebsstandort ist es von großer Bedeutung, dass werbewirksame Tafeln aufgestellt werden können, ohne von Bepflanzungen verdeckt zu werden. Der Bereich ist im Eigentum der Gemeinde Lotte: Als Bepflanzung sind keine Pflanzungen vorgesehen, die eine Werbewirkung des Betriebes einschränken würde.

Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung von „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verzichtet und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ergänzt.

Es soll keine „Hinterhofsituation“ für den Betrieb entstehen, da beim Kauf des Grundstückes der Standort bei Verschwenkung der Straße direkt an der Straße „Teichweg“ gelegen hätte und dieses unter anderem ein werbetechnisches Argument für den Kauf war.

5.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vereinfachte Bebauungsplanänderung kommt es zu einem kleinen Negativ-Eingriff in Natur und Landschaft. Es wird auf die Ausweisung von „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verzichtet und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ergänzt., Es kommt zu einem geringen Kompensationsrestwert, der auf der externen Kompensationsfläche der Gemeinde Lotte ausgeglichen wird.

Pflanzgebot	0,032 ha x 1,5 We/ha = 0,050 We
öffentl. Grünfläche	0,032 ha x 1,0 We/ha = <u>0,032 We</u>
Kompensationsrestwert	0,018 We

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 vereinfachte Bebauungsplanänderung wird die werbewirksame Erschließung eines vorhandenen Betriebsstandortes gesichert und für die notwendige Einrichtung eines Regenwasserklärbeckens an sinnvoller Stelle Raum erhalten.

Aufgestellt: 15.02.2010
geändert 15.04.2010

B. Fietz

Dipl.-Ing. B. Fietz