

Entwurf

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Heuers Moor-Ost" der Gemeinde Lotte

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 19.05.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Heuers Moor-Ost" beschlossen. Das Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht zu Ende geführt, da u. a. noch Fragen der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie der konkrete Flächenbedarf an gewerblichen Grundstücken zu klären war.

Da zwischenzeitlich verschiedene Nutzungsänderungen vorgenommen wurden und darüber hinaus ein dringender Bedarf an gewerblichen Grundstücken zu verzeichnen ist, wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nunmehr unumgänglich.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage (Baugesetzbuch, neue Baunutzungsverordnung etc.) sowie veränderter Rahmenbedingungen (z. B. Änderung des Plangebietes) soll das Aufstellungsverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit insgesamt wiederholt werden.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat daher am die bisherigen Beschlüsse aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluß für den geänderten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gefaßt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Siedlungsschwerpunkt Lotte-Wersen als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Der Bebauungsplanbereich ist als Gewerbeansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Dementsprechend wird der überwiegende Teil der Bauflächen als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Die vorhandene gemischte Bebauung südlich der Straße "Heuers Moor" wird als "Mischgebiet" festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

3. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan umfaßt zum überwiegenden Teil den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 19 "Heuers Moor" der damaligen Gemeinde Wersen, der im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch das OVG Münster am 16.07.82 für unwirksam erklärt wurde.

Auf der Grundlage dieses (unwirksamen) Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich einige gewerbliche Betriebe entstanden, die nun formell im "Außenbereich" liegen, jedoch gemeinsam mit einer Gärtnerei, einem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb und einigen Wohnhäusern sowie dem östlich anschließenden Gewerbegebiet "Hansastraße" das gesamte Gebiet prägen.

Diese Gemengelage-situation erfordert gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine entsprechende städtebauliche Ordnung, zumal zwischenzeitliche Nutzungsänderungen darauf schließen lassen, daß dieses Gebiet weiterhin einem gewissen Änderungsdruck unterliegt. Darüber hinaus liegen konkrete Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben für dieses Gebiet vor, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 100 m östlich der Autobahn A 1.

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches nördlich der Straße "Heuers Moor" befindet sich ein gewerblicher Betrieb, in dem Elektronikteile zusammengesetzt werden, sowie östlich angrenzend der Gemeindebauhof.

Südlich der Straße "Heuers Moor" befindet sich ein Wohnhaus mit Laborräumen im Ober-schoß sowie eine Lagerhalle. Weiter östlich schließen sich vier mit je einem Wohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücke an. Weiter südlich am Gärtnerweg befindet sich noch eine Gärtnerei und südlich davon ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb.

Für die zukünftige Nutzung des Plangebietes ist außer den überordneten Planungszielen (Ziele der Landesplanung etc.) auch die starke Vorbelastung durch verschiedene Emissionsquellen von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße 16, im Osten durch das Gewerbegebiet an der Hansastraße, im Süden durch das angrenzende Industriegebiet im Bereich der Stadt Os-nabrück und im Westen durch die Autobahn A 1 beeinflusst.

Allein durch den von der Autobahn A 1 ausgehenden Verkehrslärm wird das Plangebiet so stark belastet, daß außer einer landwirtschaftlichen Nutzung nur eine Festsetzung als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder als Sondergebiet für Lärm-unempfindliche Nutzungen in Betracht käme, auch wenn der gesamte Bereich noch unbebaut wäre.

Da für ein Sondergebiet kein Bedarf besteht und dieser Bereich nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und auch nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte, die im Gebietsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan konkretisiert sind, einer Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung dienen soll, wird hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches wird als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Um der Häusergruppe an der Straße "Heuers Moor" einen ausreichenden Bestandsschutz sowie einen größtmöglichen Schutz vor Emissionen zu sichern, wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

Da aufgrund der vorhandenen Wohngebäude eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung dieses Gebietes jedoch nicht möglich ist, wird das Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend dem "Abstandrlaß 1990" gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß in den jeweiligen Baugebieten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Emissionen für die Wohngebäude an der Straße "Heuers Moor" verursachen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Wohngebäude in einem gemischt genutzten Bereich liegen und auch eine gewisse Vorbelastung durch die Autobahn A 1 und die umgebenden Gewerbe- und Industriegebiete zu verzeichnen ist.

In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u. a. "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine Einschränkung lediglich aus § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der v. g. Art zu befürchten sind, wenn sich diese Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebiete ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36 "Heuers Moor-Ost" verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes bestünde die Gefahr, daß die Kaufkraft aus dem Ort abgezogen würde, was den Bemühungen der Gemeinde um eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern zuwiderlaufen würde.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Zusammenhang mit störenden Produktions- und Dienstleistungsbetrieben geführt werden (z. B. Kfz-Handel) sowie von Baumärkten soll jedoch nicht verhindert werden, da diese Betriebe im allgemeinen ohnehin nicht in den Ortszentren angesiedelt werden.

Auch Kioske, Imbißstände etc. bis zu 30 m² Verkaufsfläche sollen nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet soll der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Für diese Betriebe stehen in anderen Bereichen der Gemeinde noch ausreichende Flächen zur Verfügung.

5. Erschließung

Der Anschluß des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz (A 1, Anschlußstelle "Osnabrück - Hafen") ist über die Atterstraße und die Südumgehung im Zuge der L 595 gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen, die z. T. geringfügig verbreitert bzw. verlegt werden.

Die Atterstraße soll als direkte Verbindung zwischen dem Strotweg (K 16) und der Prof.-Porsche-Straße (Stadt Osnabrück) angelegt und zur Kreisstraße aufgestuft werden.

Die Straße "Heuers Moor" wird unterbrochen, um den Durchgangsverkehr fernzuhalten.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt. Es wird dafür Sorge getragen, daß mindestens 2 400 l Löschwasser pro Minute über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten werden in

Abständen von 80 - 120 m angelegt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggf. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei Betrieben mit besonderen feuergefährlichen Stoffen nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann. Feuerwehruzufahrten etc. werden gemäß VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte bzw. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden z. Z. noch z. T. als Ackerland und z. T. als Grünland genutzt.

Aus Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind in den Randbereichen umfangreiche Pflanzgebote für heimische, standortgerechte Laubgehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist durch textliche Festsetzungen gesichert, daß

1. auf den Stellplätzen mindestens 1 großkroniger Baum je 4 Stellplätze gepflanzt wird,
2. die Fassaden der gewerblichen Gebäude auf mindestens 50 % der geschlossenen Wandflächen begrünt werden,
3. an den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ein Streifen von mindestens 3,00 m mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird,
4. insgesamt mindestens 10 % der gewerblichen Grundstücke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden und
5. innerhalb der Erschließungsstraßen je 20 m Straßenlänge mindestens 1 großkroniger Laubbaum angepflanzt wird.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß diese Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage in den Bauschein übernommen werden.

8. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert wurde, ist das gesamte Gewerbegebiet nach dem "Abstanderlaß 1990" nach der Art der zulässigen Betriebe gegliedert, so daß keine unzumutbaren Emissionsbelastungen für die Wohngebäude an der Straße "Heuers Moor" zu erwarten sind. Dies gilt auch für das Mischgebiet östlich des Bebauungsplanbereiches sowie für die sonstigen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einflußbereich mehrerer Emissionsquellen (Autobahn A 1, K 16, Gewerbegebiet Hansasträße, Industriegebiet Osnabrück).

Das Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 1 betrug im Jahre 1985 40 704 Kfz/24 h. Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße Nr. 16 betrug 3 380 Kfz/h.

Nach der DIN 18005 ergibt sich aus der Verkehrsbelastung der Autobahn A 1 ein Geräuschpegel von ca. 68 dB (A) an der westlichen Plangebietsgrenze und von ca. 55 dB (A) an der östlichen Plangebietsgrenze.

Aus der Verkehrsbelastung der Kreisstraße Nr. 16 ergibt sich an den nächstgelegenen Baugrenzen ein Geräuschwert von ca. 55 dB (A) (tagsüber).

Bei Nacht liegt die Verkehrsgeräuschbelastung durch die Autobahn A 1 an der westlichen Plangebietsgrenze bei ca. 63 dB (A) und an der östlichen Plangebietsgrenze bei ca. 51 dB (A).

Da diese Geräuschwerte die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete als auch für Gewerbegebiete überschreiten, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, daß die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten sind. Damit soll insbesondere eine angemessene Nachtruhe gewährleistet werden. Eine unzumutbare Belastung für die Bauherren ergibt sich durch diese Festsetzung nicht, da derartige Fenster bereits aus anderen Gründen (z. B. Wärmeschutzverordnung) allgemein verwendet werden.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Funde hingewiesen.

10. Bodenordnung

Da eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

Aufgestellt, Februar 1992

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag



Huelmann