

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Heuers Moor - Ost"

gemäß § 13 BauGB

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlage:

Begründung

Änderungsplan M 1:1.000

Pflanzschema

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Heuers Moor - Ost", Gemeinde Lotte**1.0 Ziel und Zweck**

Auf Antrag des Unternehmens "Autohaus Starke" wurde Anfang des Jahres 2000 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Heuers Moor-Ost" durchgeführt. Ziel war, die straßenseitigen Pflanzgebote aufzuheben, um eine straßenseitige Einsichtigkeit aus Werbegründen zu erhalten.

Die Firma Starke KG hat das westlich angrenzende Grundstück zum Teil erworben (Flurstück 814). Hier wird ein Stützpunktgebäude für den TÜV und eine Gebrauchtwagenausstellungsfläche eingerichtet.

Damit diese Einrichtungen vom Kunden angenommen werden, ist es erforderlich, eine einfache direkte Zufahrt anzubieten, die auch an Wochenenden zugänglich ist. Auch hier wird die Einsichtigkeit des Grundstückes von der Straße angestrebt, da es für ein Autohaus von großer Bedeutung ist, dass von den erschließenden Straßen Einsicht auf die Freianlagen genommen werden kann.

2.0 Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der südlichen Grenze auf dem Flurstück 814 ein 4,0 m breites Pflanzgebot zur anliegenden "Benzstraße" festgesetzt.

Parallel zur Straße im Süden liegt ein Wasserlauf der "Grenzgraben", der als Wasserfläche dargestellt ist.

Nördlich angrenzend ist ein 5,0 m breiter Uferstreifen, der als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt ist.

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt, die Art der Nutzung als Gewerbegebiet.

Im Nordosten des Änderungsgebietes ist auf dem Flurstück 712 ein 12,0 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

3.0 Änderung

Der Wasserlauf "Grenzgraben" erhält von der Benzstraße aus eine Überquerung. Diese Zufahrt über den Grenzgraben wurde mit der Stadt Osnabrück als direkter Nachbar und Straßenbaulastträger der Benzstraße erörtert und abgestimmt.

Für die Querung des Gewässers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt ein Antrag durch den Vorhabenträger gemäß § 99 LWG zu stellen.

Das festgesetzte Pflanzgebot wird aufgehoben und an die nordöstliche Änderungsbereichsgrenze gesetzt. Seine Größe entspricht ca. 735 qm. Seine Bepflanzung soll auf Grundlage der Festsetzung Nr. 12 des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen. *"Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sichtfelder und Grundstückszufahrten etc. sind hiervon ausgenommen. Innerhalb dieser Flächen ist in Abständen von max. 15,0 m ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 0,18 m) zu pflanzen und zu erhalten."* (Siehe Anlage „Pflanzschema“)

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird auf Grund der Nutzungsart eines Autohauses mit notwendigen großflächigen Glaselementen für diesen Bereich ausgenommen. Das Pflanzgebot berücksichtigt diesen Mehrbedarf an Kompensation.

Die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebotes wurde noch nicht vorgenommen, da die vereinfachte Änderung, dieses Pflanzgebotes erst im April 2000 rechtskräftig wurde.

Die vereinfachte Änderung berührt nicht Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Verlegung des Pflanzgebotes in gleicher Flächengröße und Beibehaltung der übrigen Ausweisung und Festsetzung wird kein erneuter Eingriff in Umwelt und Natur geschaffen.

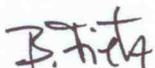
Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Bereich der vereinfachten Änderung weiter.

4.0 Schlußbetrachtung

Ohne erneuten Eingriff in Umwelt und Natur kann bei Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Betrieb "Starke" ein Standort gesichert werden, der den Anforderungen dieses Autohauses und seiner Erweiterung gerecht wird.

Aufgestellt: 11.06.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur

Vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 36 'Heuers Moor - Ost'				
Pflanzenliste				
Anz.	Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
	F S	Fagus sylvatica	Rotbuche	Hochstamm
	Co m	Cornus mas	Kornelkirsche	leichte Heister
	Co a	Corylus avellana	Haselnuß	leichte Heister
	Cr m	Crataegus monogyna	Weißdorn	leichte Heister
	Eu e	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	leichte Heister
	Li v	Liguster vulgare	Liguster	leichte Heister
	Pr s	Prunus spinosa	Schlehe	leichte Heister
	R s	Ribes sylvestris	Johannisbeere	leichte Heister
	Ro c	Rosa canina	Hundsrose	leichte Heister
	Sa n	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	leichte Heister

Pflanzschema

Hochstämme sollen nur auf die Südseite zum Grundstück hin gepflanzt werden im Abstand von 15 m.

San	San	San	Prs	Prs	Prs	Crn	Crn	Crn	Crn	
	Eue	Eue	Eue	Coa	Coa	Coa	Roc	Roc	Roc	Roc
Liv	Liv	Liv	Rs	Rs	Rs	Com	Com	Com	Com	
	San	San	San	Prs	Prs	Prs	Crn	Crn	Crn	Crn
Eue	Eue	Eue	Coa	Coa	Coa	Roc	Roc	Roc	Roc	
	Liv	Liv	Liv	Rs	Rs	Rs	Com	Com	Com	Com
San	San	San	San	FS	FS	Crn	Crn	Crn	Crn	
	Eue	Eue	Eue	Coa	Coa	Coa	Roc	Roc	Roc	Roc
Liv	Liv	Liv	Rs	Rs	Rs	Com	Com	Com	Com	
	San	San	San	Prs	Prs	Prs	Crn	Crn	Crn	Crn

Ein Kästchen entspricht 1 m x 1m = 1 m²