

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Gewerbegebiet an der Bahn" der Gemeinde Lotte

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gewerbegebiet an der Bahn" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan umfaßt den Bereich südlich der Bahnlinie Rheine - Osnabrück und schließt unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 9 "Gewerbegebiet Hansaring Nord I", Nr. 31 "Gewerbegebiet Hansaring II" und Nr. 31 A "Erweiterung Gewerbegebiet Hansaring II" an.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde der Geltungsbereich im Süden an die Flurstücke 98 und 99 (bisher Bereich des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 A) erweitert, da diese Flächen für die Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebes dringend benötigt werden.

Im Nordosten wurde der Planbereich geringfügig reduziert (Flurstück 163 tlw.), da diese Flächen nicht mehr für einen Bahnanschluß benötigt werden.

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 Planbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll der nördliche Teil des Plangebietes als "gewerbliche Baufläche" und "Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)" dargestellt werden.

3. Planungsanlaß

Im Bereich des Ortsteiles Lotte ist ein aktueller Bedarf an gewerblichen Grundstücken zu verzeichnen, so daß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung gewerblicher Betriebe zu schaffen. Für den Bebauungsplanbereich liegen der Gemeinde konkrete Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben vor. Darüber hinaus ist zur Klärung der Niederschlagswässer die Anlage eines Regenrückhalte- bzw. Regenklärbeckens erforderlich, das im nördlichen Bereich des Plangebietes angelegt werden soll.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Bebauungsplanbereich wird zum überwiegenden Teil als Ackerland genutzt. Im westlichen Teil ist eine Waldfläche mit einem Teich vorhanden. Um diese ökologisch wertvollen Flächen auch planungsrechtlich zu sichern, wird dieser Bereich in den Bebauungsplan einbezogen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei einzelstehende Wohngebäude.

Entsprechend den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (13. Änderung) und den Planungszielen der Gemeinde Lotte werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet mit max. dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird die Traufhöhe der Gebäude auf max. 15 m begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch extreme Gebäudehöhen zu vermeiden. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude werden überplant (Industriegebiet), da eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu unlösbaren Konflikten mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung führen würde.

Da aufgrund der östlich der Landstraße Nr. 597 im Außenbereich vorhandenen Wohngebäude eine uneingeschränkte gewerbliche oder industrielle Nutzung dieser Grundstücke jedoch nicht möglich ist, wird das Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend dem "Abstandserlaß 1990" gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß in den jeweiligen Baugebieten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Emissionen für die östlich im Außenbereich gelegenen Wohngebäude verursachen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Gebäude aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der gegebenen Vorbelastung durch landwirtschaftliche Emissionen etc. hinsichtlich ihrer Störfähigkeit allenfalls Mischgebieten gleichgestellt werden können.

Entsprechend Ziffer 2.225 des Abstandserlasses 1990 wird daher eine entsprechende Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Nach der Baunutzungsverordnung (§ 8 und § 9) können in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Da jedoch auch an diese Wohnungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der Wohnruhe (insbesondere nachts) gewisse Mindestanforderungen zu stellen sind, können sich aus einer zu starken Durchsetzung dieser Gebiete mit derartigen Wohnungen auch Einschränkungen der gewerblichen Nutzung ergeben.

Um dieses Gewerbe- und Industriegebiet jedoch für eine intensive Nutzung zu sichern, wird die Errichtung von Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter anderem "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Für Einzelhandelsbetrieb 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 die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gewerbegebiet an der Bahn" 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 Lotte 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), soll jedoch nicht verhindert werden. Auch sollen Betriebe, die aufgrund der eingeschränkten Sortimente oder der geringen Größe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern Lotte erwarten lassen, ausnahmsweise zulässig bleiben. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche

(ausgenommen Kioske, Imbißstände, etc. bis zu 30 m² Verkaufsfläche) sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden, um diese Nutzungen dem Ortskern zuzuordnen.

Darüber hinaus sollen im Gewerbe- und Industriegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Bahn soll der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten lief dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider.

Im Westen des Plangebietes, westlich des Torfkühlenweges, wird das vorhandene Waldgebiet einem Bebauungsplan als "Wald" bzw. "Wasserfläche" festgesetzt, um den Bestand dieses Wäldchens mit dem Teich auch planungsrechtlich zu sichern. Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche westlich des Torfkühlenweges und nördlich des vorhandenen Gewässers soll auch weiterhin entsprechend genutzt werden und wird einschließlich des vorhandenen Hofgebäudes als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die vorhandene Straße "Im Westerfeld", die eine kurze Verbindung zur östlich vorbeiführenden Landstraße Nr. 597 (Bahnhofstraße) darstellt, vorgesehen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind aufgrund der zu erwartenden Betriebsgrößen nicht erforderlich.

Zur Ermöglichung eines Bahnanschlusses wird im Bebauungsplan unmittelbar südlich der vorhandenen Bahnlinie ein Grundstücksstreifen für die Anlegung eines Stammgleises als "Fläche für Bahnanlagen" festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes (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. 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.

Im vorliegenden Fall müssen mind. 3.200 l Löschwasser/Minute über mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. VVBauO NW anzulegen.

Im Nordosten des Plangebietes soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, um den Regenwasserabfluß zu regulieren. Die entsprechenden Flächen sind als "Wasserfläche" festgesetzt.

Das erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wird rechtzeitig eingeleitet.

Auch für die geplante Überbauung des Gewässers am Südrand des Plangebietes wird rechtzeitig die erforderliche Genehmigung eingeholt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Die für die gewerbliche Nutzung und das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Das Wäldchen mit dem Biotop im Südwesten des Plangebietes sowie die landwirtschaftliche Fläche westlich des Torfkühlenweges sollen auch zukünftig in der bisherigen Form erhalten werden und sind durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes vor anderen Nutzungen gesichert.

Die vorhandenen Wallhecken und Hecken im Süden des Plangebietes sollen erhalten werden und sind als "Wald" festgesetzt.

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zusätzlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, da hier neben einer natürlichen Gestaltung auch Ausgleichsflächen vorgenommen werden sollen.

Auch nördlich des Wäldchens im Westen des Plangebietes sind derartige Flächen festgesetzt.

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

1. auf den Stellplätzen mind. 1 großkroniger Baum je 4 Stellplätze gepflanzt wird,
2. die Fassaden der gewerblichen Gebäude auf mind. 50 % der geschlossenen Wandflächen begrünt werden,
3. an den Grenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken ein Streifen von mind. 2 m Breite mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird und
4. insgesamt mind. 10 % der gewerblichen Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Auch innerhalb der Erschließungsstraßen wird je 20 m Straßenlänge mind. 1 großkroniger Baum angepflanzt.

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

Entlang der Gewässer sind entsprechende Grundstücksstreifen als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt, die für die Unterhaltung, insbesondere aber für die natürliche Entwicklung des Gewässers zur Verfügung stehen.

Diese Flächen sollen teilweise bepflanzt, im übrigen der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Um den Regenwasserabfluß zu reduzieren, wird im Bebauungsplan empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

8. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert wurde, ist das gesamte Gewerbegebiet nach dem "Abstandserlaß 1990" nach der Art der zulässigen Betriebsarten gegliedert, so daß keine unzumutbaren Immissionsbelastungen für die Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Dies gilt auch für das landwirtschaftliche Wohngebäude westlich des Torfkuhlenweges.

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 Bodenfunde hingewiesen.

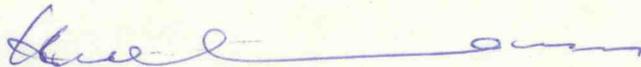
10. Bodenordnung

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

Aufgestellt: Juli 1992

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag

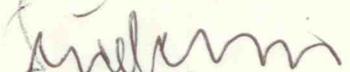


Huelmann

Gemeinde Lotte

Der Gemeindedirektor

In Vertretung

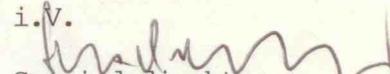

(Sundermann)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Gewerbegebiet an der Bahn" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.1992 bis einschl. 07.09.1992 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 08.09.1992



i.V.


Gemeindedirektor

Ergänzung der Begründung (Ziff. 4) zum
Bebauungsplan Nr. 46 "Gewerbegebiet An der Bahn"
der Gemeinde Lotte

Nach Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen zum Bauungsplan Nr. 46 "Gewerbegebiet An der Bahn" sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes mit Ausnahme einiger nicht zentrumstypischer Sortimente (z. B. Möbelhandel, Tankstellen, Kfz-Handel, Baumärkte) und sehr kleiner Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 30 m² Verkaufsfläche (z. B. Imbißstand) unzulässig.

Ausnahmsweise sollen jedoch auch sonstige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, wenn aufgrund der eingeschränkten Sortimente oder der Betriebsgröße negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind oder der Einzelhandel in funktioneller Verbindung mit einem störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb geführt wird.

Hierdurch soll einerseits eine größere Flexibilität bei der Zulassung von Gewerbegebieten mit einem gewissen Einzelhandelsanteil erreicht werden, andererseits jedoch auch sichergestellt sein, daß Einzelhandelsbetriebe mit größeren innenstadttypischen Sortimenten in diesem Gebiet nicht angesiedelt werden.

Zu diesen innenstadttypischen Sortimenten, bei denen in der Regel negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können, zählen insbesondere folgende Sortimente:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten,
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerieartikel und Arzneimittel,
- Nahrungs- und Genußmittel.

Im Baugenehmigungsverfahren ist insbesondere bei den vorgenannten Sortimenten die Zentrenverträglichkeit zu prüfen.

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

i.V.

