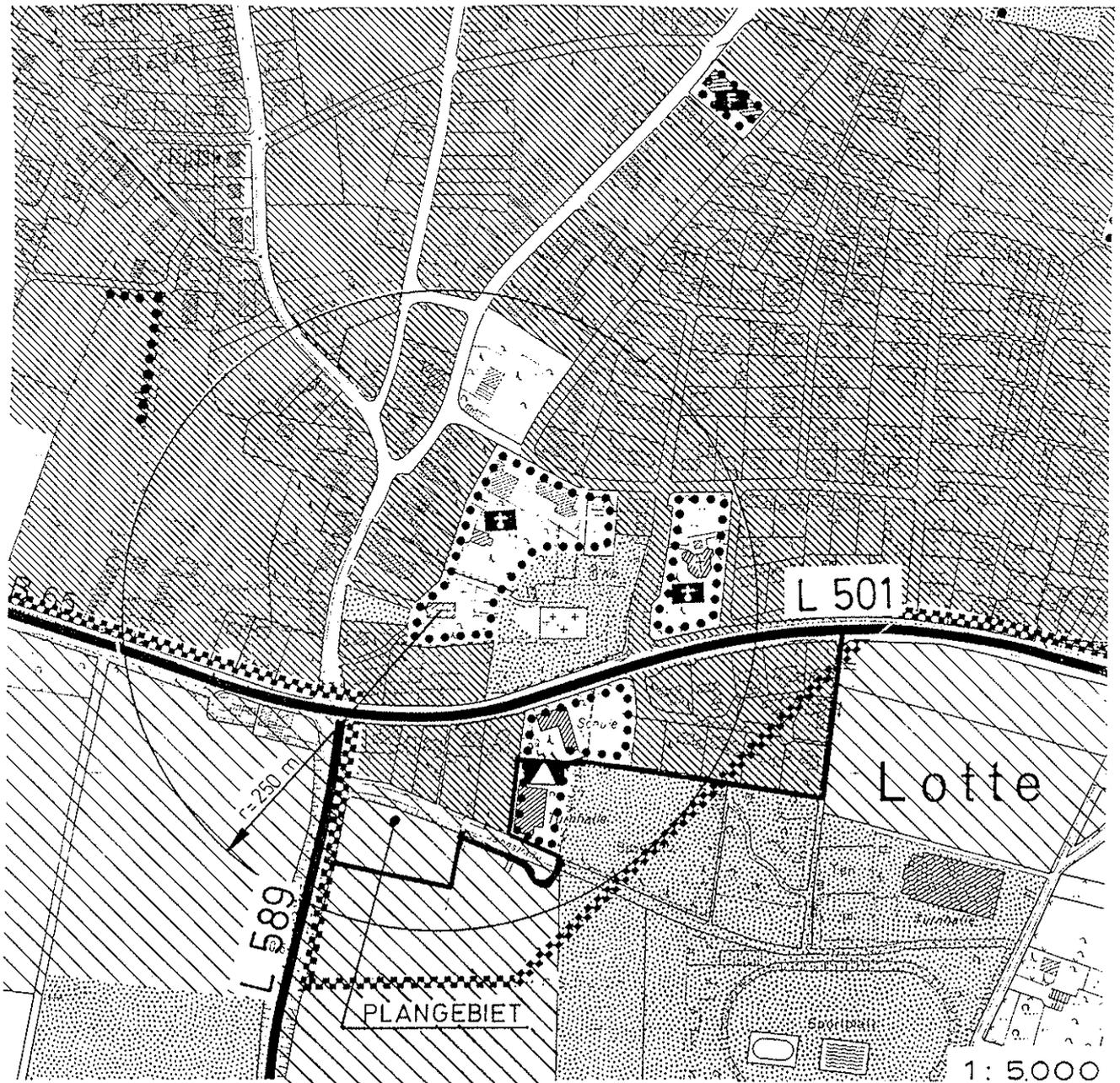
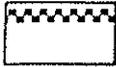
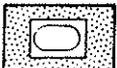
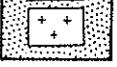


# GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 47 " JAHNSTRASSE " BEGRÜNDUNG



	Grenze des Wohnsiedlungs- bereiches gem. GEP		Wohnbereich (einschl. gemischter Bereich)		Entwicklungsmöglichkeit		GRÜNFLÄCHEN		GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
							Sportplatz		Öffentliche Verwaltung
							Spielplatz		Schulische Einrichtung
							Parkanlage		Kirchliche Einrichtung
							Friedhof		Soziale Einrichtung

## Gemeinde Lotte

### Begründung

#### zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Jahnstraße"

#### Inhaltsübersicht

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
  - a) Gebietsentwicklungsplan
  - b) Flächennutzungsplan
  - c) sonstige Planungsvorgaben
4. Bestandssituation, Planungsziele
  - a) Bestandssituation
  - b) Planungsziele
5. Bauliche und sonstige Nutzungen
  - a) Art der Nutzung
  - b) Maß der Nutzung, Bauweise
  - c) Gestaltungsvorschriften
6. Erschließung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
  - a) Luft, Klima
  - b) Geräusche
  - c) Boden, Grundwasser
  - d) Natur und Landschaft
8. Altlasten, Verdachtsflächen
9. Ver- und Entsorgung
10. Denkmalschutz
11. Planverwirklichung, Bodenordnung

## 1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 14.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Jahnstraße" beschlossen.

Der Planbereich liegt unmittelbar südlich des Ortszentrums des Ortsteiles Lotte und umfaßt den Bereich nördlich und südlich der Jahnstraße westlich des Sportzentrums Lotte sowie den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Hambrink".

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Hambrink", der am 10.10.1963 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt wurde, umfaßte ursprünglich den Bereich zwischen der Osnabrücker Straße (ehemalige B 65) im Norden, der heutigen Jahnstraße im Süden, einem vorhandenen Weg im Osten und der westlichen Grenze des Schulgrundstückes im Westen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum" wurde der südliche Teil des Bebauungsplanes "Hambrink" mit Turnhalle, Spielfeld etc. in den Bebauungsplan Nr. 7 "Sportzentrum" einbezogen.

Da die Festsetzungen im weiterhin geltenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hambrink" nicht mehr den heutigen rechtlichen Anforderungen entsprechen, soll dieser Teil aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan Nr. 47 "Jahnstraße" einbezogen werden. Hinsichtlich der Planungsinhalte sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Jahnstraße" ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

## 2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist einerseits die planungsrechtliche Absicherung der Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen der Osnabrücker Straße und der Jahnstraße sowie im Bereich "Hambrink", andererseits jedoch auch die Absicht der Gemeinde Lotte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes zu schaffen.

Um einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und ortsgestalterische Einfügung dieser Nutzungen zu schaffen, andererseits jedoch auch unerwünschte Nebeneffekte (z. B. Bildung eines "Nebenzentrums") zu verhindern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

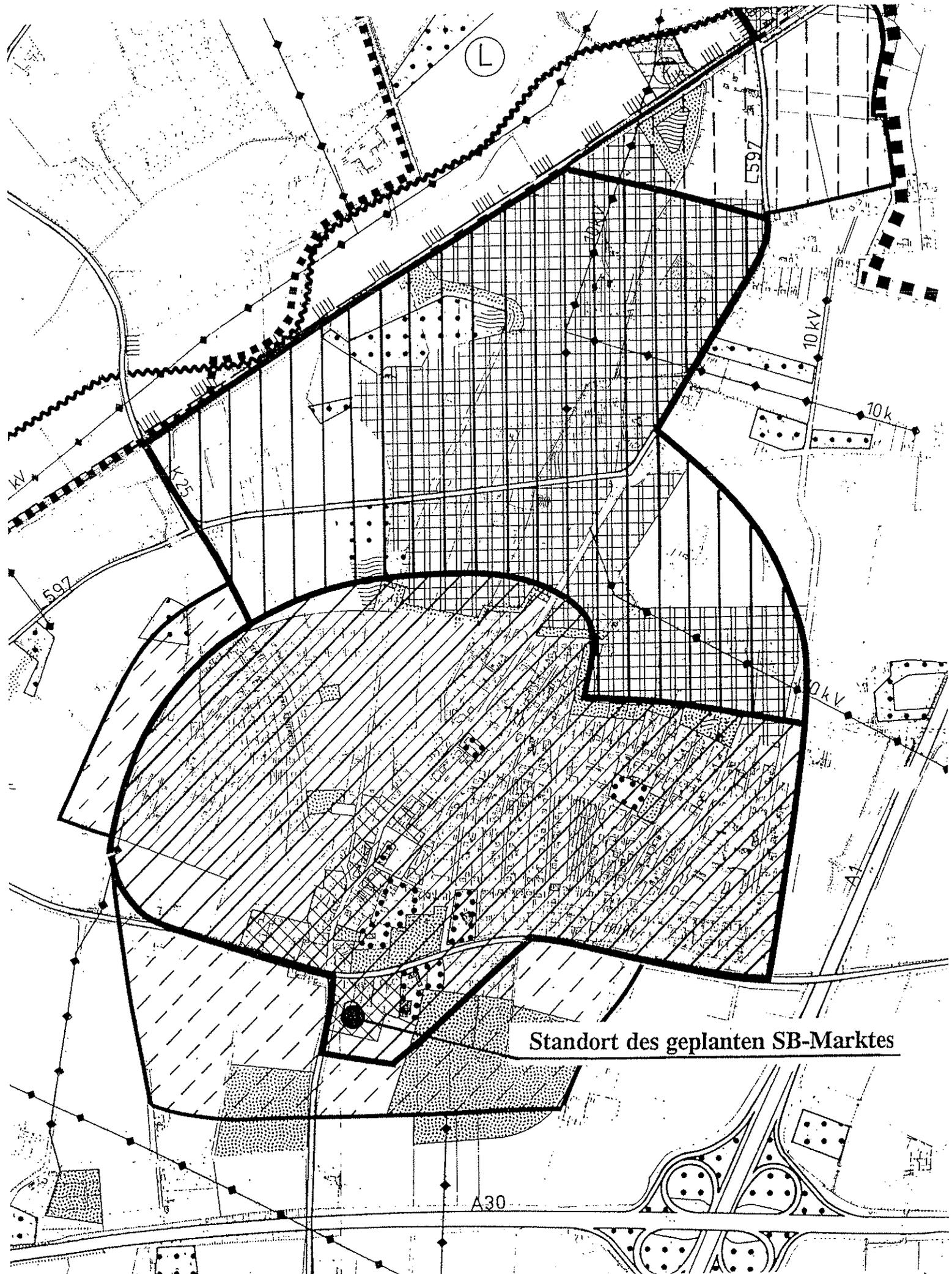
### a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich insgesamt als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt. Das östlich anschließende vorhandene Sportzentrum sowie die südlich und westlichen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind als "Agrarbereich" dargestellt.

Im Rahmen der z. Z. laufenden Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Lotte, eine Ausdehnung des Wohnsiedlungsbereiches nach Süden zu erwirken, da eine Ausdehnung des Wohnsiedlungsbereiches nach Osten und Norden aufgrund der vorhandenen Autobahn A 1 im Osten und des vorhandenen Gewerbegebietes im Norden nicht mehr möglich ist.

Da auch die Ausdehnungsmöglichkeiten nach Westen aufgrund der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Ortsumgebung im Zuge der Landesstraße Nr. 597 sehr eingeschränkt sind, bietet sich die Ausdehnung des Siedlungsbereiches nach Süden als einzige Alternative an, wobei auch dieser Entwicklungsrichtung durch die vorhandene Autobahn A 30 Grenzen gesetzt sind.

# ENTWICKLUNGSKONZEPT LOTTE



Standort des geplanten SB-Marktes

Unter Berücksichtigung dieser Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Süden ist der Planbereich Bestandteil des Ortszentrums von Alt-Lotte.

#### b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist sowohl der Ortsteil Wersen als auch der Ortsteil Lotte als "Siedlungsschwerpunkt" dargestellt.

Nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan stellt der Ortsteil Wersen insbesondere mit den öffentlichen Einrichtungen zur Versorgung des gesamten Gemeindegebietes (z. B. Gemeindeverwaltung, Schulen etc.) das Hauptzentrum der Gemeinde Lotte dar.

Der Ortsteil Lotte als abgestufter Siedlungsschwerpunkt soll insbesondere der Nahversorgung der Bevölkerung mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen dienen.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanbereiches zwischen der Osnabrücker Straße und der Jahnstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Östlich angrenzend ist das Schulgrundstück als "Fläche für den Gemeinbedarf" und weiter östlich die vorhandene Wohnbebauung an der Straße "Hambrink" als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Fläche südlich der Jahnstraße wurde im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als "Gemischte Baufläche" dargestellt, wobei im Erläuterungsbericht zu diesem Änderungspunkt die Absicht der Gemeinde Lotte, hier einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb anzusiedeln, ausführlich dargelegt wurde.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 04. Januar 1993 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

#### c) Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird im Norden durch die Osnabrücker Straße (L 501) und im Westen durch die Lengericher Straße (L 589) tangiert, die im Plan entsprechend berücksichtigt werden. Auch das im Osten angrenzende, durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Sportzentrum Lotte" planungsrechtlich gesicherte Sportzentrum wird im Plan entsprechend berücksichtigt.

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop- oder Waldgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

### 4. Bestandssituation, Planungsziele

#### a) Bestandssituation

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes, der im Bebauungsplan Nr. 1 "Hambrink" für "Wohnbauten" vorgesehen ist, ist bis auf ein Grundstück mit freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden in Flachdachweise bebaut.

Westlich dieser Wohnbebauung befindet sich die Grundschule und südlich davon im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum Lotte" die zugehörige Turnhalle.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes zwischen der Osnabrücker Straße (L 501) und der Jahnstraße ist entlang der Osnabrücker Straße ebenfalls bereits bebaut, während die zur Jahnstraße gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch eine Bebauung zulassen. Die Flächen südlich der Jahnstraße werden z. Z. landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.

Im Südosten schließt der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum Lotte" an, der zum überwiegenden Teil die Festsetzung von Grünflächen für Sportplätze und Tennisplätze sowie für ein Freibad mit einer westlich vorgelagerten Spiel- und Liegewiese enthält. Die vorhandene Turnhalle südlich der Grundschule ist in diesem Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Nördlich der Osnabrücker Straße befindet sich der Ortskern von Lotte mit der Kirche, dem Friedhof sowie dem Geschäftszentrum an der Bahnhofstraße.

Im Westen des Plangebietes befindet sich an der Osnabrücker Straße eine Tankstelle, während die weiter südlich und westlich gelegenen Flächen insgesamt landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt werden.

## b) Planungsziele

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient einerseits der planungsrechtlichen Sicherung und Ordnung der Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen der Osnabrücker Straße und der Jahnstraße sowie im Bereich "Hambrink".

Andererseits sollen jedoch auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes im Bereich südlich der Jahnstraße geschaffen werden.

Hierbei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:

### Grundsätzlicher Bedarf

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Bauleitplanung neben verschiedenen anderen Belangen auch die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu beachten.

Nach dem von der Industrie- und Handelskammer Münster im Jahre 1986 herausgegebenen "Handelsstrukturatlas" wies die Gemeinde Lotte seinerzeit mit einer Verkaufsfläche im Einzelhandel von 0,36 m<sup>2</sup>/Einwohner den niedrigsten Versorgungsgrad im Kreis Steinfurt auf. Wenn auch zwischenzeitlich hinsichtlich der Verkaufsflächen ein gewisser Zuwachs zu verzeichnen war, so ist in Lotte mit einer geschätzten Lebensmittelbindungsquote von 60 % (IHK Münster, Juli 1991) doch noch eine vergleichsweise niedrige Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich zu verzeichnen. Dies gilt besonders für den Bereich der sogenannten "Trockensortimente", da ein derartiger Discountmarkt bisher im Gebiet der Gemeinde Lotte nicht existiert. Insgesamt ist daher ein dringender Bedarf für einen derartigen Lebensmitteldiscountmarkt festzustellen.

### Standortwahl

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16.07.1986 (Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben; Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben) sind u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig in Siedlungsschwerpunkte räumlich und funktional einzuordnen, um u. a. eine möglichst ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Hierzu ist zunächst festzustellen, daß der geplante Lebensmittel-Discountmarkt nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen ist, da mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit, die nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.05.1987 bei ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, nicht erreicht wird.



Unabhängig davon wurden jedoch bei der Standortwahl für diesen Discountmarkt die in dem o. g. Erlaß aufgeführten raumordnerischen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen, wobei sich jedoch gezeigt hat, daß eine rein schematische Betrachtungsweise der konkreten Situation nicht gerecht wird.

Bei schematischer Anwendung des "Einzelhandelserlasses" wäre dieser Markt im Siedlungsschwerpunkt Wersen anzusiedeln, der nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan insbesondere mit den öffentlichen Einrichtungen der Versorgung des gesamten Gemeindegebietes dienen soll.

Aufgrund des besonderen Zuschnittes des Gemeindegebietes, das im Gegensatz zur Idealform eines Kreises um den Siedlungsschwerpunkt eine bandartige Struktur mit den beiden Hauptpolen Wersen und Alt-Lotte aufweist sowie der konkreten Versorgungssituation der Bevölkerung durch derartige SB-Märkte kommt eine derartige Lösung, die formal sicherlich wünschenswert wäre, nicht in Betracht.

In den der Gemeinde Lotte benachbarten Städte und Gemeinden sind bereits mehrere SB-Märkte vorhanden, von denen insbesondere folgende zu nennen sind:

- a) Der SB-Markt am östlichen Ortsausgang von Westerkappeln, durch den der Ortsteil Wersen der Gemeinde Lotte zum überwiegenden Teil mitversorgt wird;
- b) der SB-Markt in Wallenhorst (Niedersachsen), durch den der Ortsteil Haalen im Norden des Gemeindegebietes versorgt wird;
- c) die SB-Märkte in Osnabrück, die insbesondere den Ortsteil Büren im Osten des Gemeindegebietes versorgen.

Die SB-Märkte in Ibbenbüren/Laggenbeck und Lengerich dürften aufgrund ihrer großen Entfernung für die Versorgung des Gemeindegebietes Lotte keine bzw. nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Versorgungsdefizit ergibt sich demnach für den südlichen Teil des Gemeindegebietes mit den angrenzenden Außenbereichen.

Die Ansiedlung eines SB-Marktes im Ortsteil Wersen entspräche nicht den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung nach einer wohnungsnahen Versorgung, da der nördliche Teil des Gemeindegebietes bereits ausreichend versorgt ist, so daß aufgrund dieser bereits vorhandenen guten Versorgungslage auch eine ausreichende Tragfähigkeit für einen derartigen Markt nicht gegeben wäre. Im südlichen Teil des Gemeindegebietes und in den umliegenden Außenbereichen besteht jedoch noch ein erhebliches Versorgungsdefizit, da die Bewohner dieses Bereiches z. Z. gezwungen sind, ihren spezifischen Bedarf entweder in Westerkappeln, Ibbenbüren, in Osnabrück oder in Lengerich zu decken, wobei diese Märkte aufgrund der großen Entfernung nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind.

Angesichts dieser besonderen Situation hat sich die Gemeinde Lotte entschieden, den SB-Markt im zweiten Siedlungsschwerpunkt Alt-Lotte anzusiedeln.

Der konkrete Standort südlich der Jahnstraße wurde gewählt, da andere geeignete Flächen, insbesondere hinsichtlich der Größenordnung und der Erschließungsmöglichkeit, im engeren Umfeld des Ortszentrums von Lotte nicht zur Verfügung stehen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß die Bahnhofstraße verkehrsberuhigt gestaltet ist, so daß das zu erwartende Kraftfahrzeugaufkommen (die Einkäufe in diesem speziellen Sortimentsbereich werden zu etwa 90 % mit dem Pkw transportiert) im Gegensatz zu den Bemühungen der Gemeinde Lotte steht, den Verkehr im Ortskern zu reduzieren bzw. zu beruhigen.

Angesichts der geringen Entfernung zum Ortszentrum (die Entfernung zur Kirche als Ortsmittelpunkt beträgt ca. 200 m) ist der vorgesehene Standort durchaus als zentral zu bezeichnen, zumal nach den städtebaulichen Zielvorstellungen eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches Lotte nach Süden vorgesehen ist, so daß dann das Ortszentrum von Lotte auch geometrisch den Mittelpunkt dieses Ortsteils darstellt.

### Städtebauliche Auswirkungen

Die von Einzelhandelsbetrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen können sehr verschiedenartig sein. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nennt beispielhaft Auswirkungen

- durch schädliche Umwelteinwirkungen
- auf die infrastrukturelle Ausstattung
- auf den Verkehr
- auf die Versorgung der Bevölkerung
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

### Schädliche Umwelteinwirkungen

sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben, z. B. die Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch den geplanten SB-Markt nicht zu befürchten, da die Erschließung über die vorhandenen Landesstraßen Nr. 501 und Nr. 589 sowie über die Jahnstraße, die die Hauptzufahrt zum Sportzentrum darstellt, gesichert ist und im engeren Umfeld dieses Grundstückes keine besonders stöempfindlichen Nutzungen anzutreffen sind.

### Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr

liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist oder wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden.

Die Erschließung des fraglichen Grundstückes ist zur gut ausgebauten Jahnstraße vorgesehen, die dann in die Lengericher Straße (L 589) einmündet. Die L 589 stellt nach Süden die Verbindung zu den Außenbereichen und nach Norden die Verbindung zum Ortskern und zur Osnabrücker Straße (L 501) her, die eine zügige Ost-West-Verbindung sichert.

Die Osnabrücker Straße (ehemalige B 65) hat mit dem Bau der Autobahn A 30 ihre seinerzeitige Verkehrsbedeutung verloren und wurde aus diesem Grunde auch zur Landesstraße Nr. 501 abgestuft. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist sie als "Straße für den überregionalen Verkehr" dargestellt. Das Verkehrsaufkommen ist von 7 946 Kfz/24 h im Jahre 1975 auf 4 179 Kfz/24 h im Jahre 1990 zurückgegangen, so daß sich eine geringfügige Erhöhung dieses Verkehrsaufkommens durch den SB-Markt angesichts des Ausbaustandards dieser Straße nicht negativ auswirken würde.

Die Landesstraße Nr. 589 hat mit einem Verkehrsaufkommen von 933 Kfz/24 h eine äußerst geringe Verkehrsbedeutung und ist dementsprechend im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster auch nicht mehr dargestellt.

Nach der Definition des Straßen- und Wegegesetzes (§ 3) entspricht sie damit auch nicht den Kriterien einer Landesstraße, da diese nach § 3 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes mindestens regionale Verkehrsbedeutung aufweisen sollen.

Das Verkehrsaufkommen auf der L 589 liegt noch unter der Verkehrsbelastung innerörtlichen Gemeindestraßen, so daß angesichts des vorhandenen großzügigen Ausbaustandards eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens durchaus vertretbar ist. Diese Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist langfristig ohnehin im Zusammenhang mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches südlich der Osnabrücker Straße zu erwarten.

Insgesamt wird die zu erwartende Verkehrsbelastung jedoch nicht das übliche Maß vergleichbarer innerörtlicher Gemeindestraßen übersteigen. Auch sind keine unmittelbaren Belastungsspitzen, wie sie z. B. bei Sportveranstaltungen auf dem ebenfalls über die Jahnstraße erschlossenen Sportzentrum denkbar wären, zu erwarten, da dieser SB-Markt relativ kontinuierlich von der Kundschaft angefahren wird.

Da der geplante Einzelhandelsbetrieb nicht ausschließlich der Versorgung der Ortslage Alt-Lotte, sondern auch der Versorgung der umliegenden Außenbereiche dient, ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kunden für die Anfahrt insbesondere die L 501 (von Westen und Osten) und die L 589 (von Süden) benutzen. Angesichts dieser zu erwartenden Aufteilung des Verkehrsaufkommens ist auch kein unzumutbarer Kreuzungsverkehr im Bereich der Bahnhofstraße zu erwarten.

Darüber hinaus sind nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Lotte Überquerungshilfen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/L 501 vorgesehen, um die fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule und des Sportzentrums zu verbessern. Damit ist auch die fußläufige Erschließung des geplanten SB-Marktes für die Bewohner des Ortsteiles Alt-Lotte gesichert.

#### Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

können sich dadurch ergeben, daß durch übermäßige Kaufkraftbindung an einem Standort und infolge dessen Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist.

Das betreffende Grundstück liegt im engeren Ortskern von Alt-Lotte. Die Entfernung zur Dorfkirche als Ortsmittelpunkt beträgt weniger als 200 m, so daß der geplante SB-Markt auch für die nicht motorisierte Bevölkerung ebensogut zu erreichen ist, wie die in der Nachbarschaft gelegene Grundschule, die Turnhalle sowie das gesamte Sportzentrum. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung dieses Bereiches ist nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Lotte aus dem Jahre 1990 im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Osnabrücker Straße (L 501) die Errichtung von zwei Radfahrer-/Fußgängerampeln geplant, so daß auch das Verkehrsaufkommen auf der Osnabrücker Straße kein Hindernis für die fußläufige Erschließung dieses Bereiches ist.

Hinsichtlich der Situation des wohnbereichsnahen Einzelhandels wird darauf hingewiesen, daß der geplante SB-Markt nur über ein eingeschränktes Warensortiment verfügt und somit in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes darstellt. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß die Bevölkerung schon bisher ihren spezifischen Bedarf (sogenannte Kofferraumware) in entsprechenden Märkten außerhalb des Gemeindegebietes (Westerkappeln, Wallenhorst, Osnabrück) gedeckt hat, so daß eine wesentliche Gefährdung des wohnbereichsnahen Einzelhandels nicht zu erwarten ist.

#### Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren einer Gemeinde, z. B. indem durch die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten das gemeindliche Zentrengefüge geschwächt wird oder wenn durch übermäßige Kaufkraftbindung außerorts das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im innerörtlichen Bereich absinken.

Aufgrund der relativ geringen Größe dieses Einzelhandelsbetriebes sowie aufgrund des speziellen Sortimentes sind wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereich benachbarter Gemeinden sowie des Versorgungsbereiches des Ortsteiles Wersen nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Alt-Lotte sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Vorhaben innerhalb dieses Ortszentrums liegt und aufgrund des speziellen Warensortimentes eine Ergänzung des örtlichen Einzelhandelsangebotes darstellt.

#### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

können insbesondere bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da für das Grundstück eine eingeschossige Bauweise mit einem ortsüblichen geneigten Dach mit roten Dachpfannen und ortsüblicher Außenwandgestaltung (Verblendung oder Putz) festgesetzt ist.

Zur Einfügung in die umgebende Landschaft wurde für die Randbereiche des Grundstückes sowie für die gesamte Stellplatzanlage eine massive Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

Auch die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wurde eingeschränkt, um das Vorhaben in das Gelände einzufügen.

#### Auswirkungen auf den Naturhaushalt

können beispielsweise durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems aufgrund großflächiger Bodenversiegelung gegeben sein.

Auch hier sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote, auch im Bereich der Stellplatzanlagen, ein größtmöglicher Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher als Ackerland genutzten Freiflächen gesichert wird.

#### Sonstige wesentlichen Auswirkungen

sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

### **5. Bauliche und sonstige Nutzungen**

#### **a) Art der Nutzung**

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (einschl. der rechtswirksamen 13. Änderung) entwickelt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hambrink" werden die Wohngrundstücke an der Straße "Hambrink" als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das westlich anschließende Schulgrundstück wird ebenfalls entsprechend den bisherigen Festsetzungen und der derzeitigen Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt.

Die westlich anschließenden Flächen nördlich und südlich der Jahnstraße werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als "Mischgebiet" festgesetzt.

Nach § 6 der BauNVO sind in Mischgebieten u. a. auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.

Nach den bereits unter Ziff. 4 erläuterten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte soll in diesem Bereich einerseits die Ansiedlung eines SB-Marktes ermöglicht werden, andererseits soll jedoch die Entstehung eines "Subzentrums" durch die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe, das sich sicherlich negativ auf die Einzelhandelsstruktur des Ortsteiles Alt-Lotte auswirken würde, verhindert werden.

Aus diesem Grund werden für das gesamte Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen bis zu einer Gesamtgröße von 700 m<sup>2</sup> für den Bereich südlich der Jahnstraße.

Damit ist planungsrechtlich gesichert, daß nur die beabsichtigte Nutzung in einer angemessenen Größenordnung verwirklicht werden kann.

Nach § 6 der BauNVO können in Mischgebieten auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte sollen derartige Einrichtungen (z. B. Spielhallen etc.) im engeren Ortskern jedoch nicht zugelassen werden, um nachteilige Auswirkungen auf das "Dorfzentrum" des Ortsteiles Lotte durch die negative "Ausstrahlung" dieser Einrichtungen zu vermeiden. Für diese Einrichtungen stehen in anderen Teilen der Ortslage Lotte ausreichende Flächen zur Verfügung.

#### b) Maß der Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bleiben die festgesetzten Grundflächenzahlen, mit denen die maximal zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, hinter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung zurück, um entsprechend der hier vorhandenen lockeren Bebauung einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Es verbleibt jedoch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Im Bereich des Mischgebietes orientiert sich die festgesetzte Flächenzahl an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um hier eine flächensparende Nutzung zu ermöglichen, die der zentralen Lage des Plangebietes entspricht.

Dies gilt insbesondere für den Bereich südlich der Jahnstraße, in dem für die Anlage der Stellplätze eine entsprechend hohe Grundflächenzahl festzusetzen ist.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, um hier einen ausreichenden Raum zur Aufrechterhaltung der Sichtverhältnisse bzw. für Eingrünungen zu sichern.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung. Im Bereich südlich der Jahnstraße wird durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise in Verbindung mit der festgesetzten Höhenlage gesichert, daß sich diese Bebauung in die umgebende Landschaft einfügt.

#### c) Gestaltungsvorschriften

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Lotte und insbesondere in die umgebende Bebauung zu sichern, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,60 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um eine Einfügung in das Gelände zu sichern und größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander zu vermeiden.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier allzu große Differenzen zu vermeiden und damit insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Für Garagen soll jedoch auch alternativ ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen.

Zur Sicherung einer ortstypischen Dachflächen- und Fassadengestaltung wird festgesetzt, daß geneigte Dächer mit roten Dachpfannen einzudecken sind.

Die Außenwände sollen in der für Lotte typischen Bauweise entweder in rotem Verblendmauerwerk oder in verputztem Mauerwerk mit weißem mit beige Anstrich erstellt werden.

## **6. Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird über die Osnabrücker Straße (L 501) und die Lengericher Straße (L 589) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des östlichen Planbereiches erfolgt über die vorhandene Straße "Hambrink". Der westliche Teil wird über die vorhandene Jahnstraße erschlossen, die gleichzeitig die Zufahrt zum Sportzentrum Lotte bildet. Um hier eine Wendemöglichkeit für anführende Busse zu schaffen, ist am Ende der Jahnstraße ein entsprechender Wendepunkt vorgesehen.

Wie bereits unter Ziff. 4 erläutert wurde, sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und auch die beabsichtigte Ansiedlung des SB-Marktes unzumutbare Verkehrsprobleme nicht zu erwarten, da die vorhandenen Straßen sehr großzügig ausgebaut sind und ein zum Teil sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Insgesamt wird die zu erwartende Verkehrsbelastung nicht das übliche Maß vergleichbarer innerörtlicher Gemeindestraßen übersteigen. Auch sind keine unmittelbaren Belastungsspitzen, wie sie z. B. bei Sportveranstaltungen auf dem ebenfalls über die Jahnstraße erschlossenen Sportzentrum denkbar sind, zu erwarten, da der SB-Markt relativ kontinuierlich von der Kundschaft angefahren wird.

Durch die geplanten Überquerungshilfen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/L 501 wird auch die fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule, des Sportzentrums und auch des geplanten SB-Marktes verbessert.

## **7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit**

Bei der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

### **a) Luft, Klima**

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da aufgrund der vorgesehenen maximal eingeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

Durch die geplanten Nutzungen sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten.

### **b) Geräusche**

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Osnabrücker Straße (L 501) und der Lengericher Straße (L 589). Das Verkehrsaufkommen auf der L 501 (ehemalige B 65) betrug nach der Straßenverkehrszählung 1990 4 179 Kfz/24 h.

Das Verkehrsaufkommen auf der Lengericher Straße lag bei 933 Kfz/24 h.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Osnabrücker Straße ergibt sich nach der DIN 18005 bei Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen ein Geräuschwert von ca. 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um ca. 5 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete um ca. 10 dB(A) überschritten. Im Bereich der Häuserzeile südlich der Straße "Hambrink" beträgt die Richtwertüberschreitung noch ca. 1 dB(A).

Das Verkehrsaufkommen auf der L 589 ist so gering, daß hier keine unzulässigen Geräuschwerte zu erwarten sind.

Zur Sicherung einer angemessenen Wohnruhe wird durch textliche Festsetzungen der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II festgesetzt. Für die Bauwilligen bedeutet dies keine unzumutbare Belastung, da derartige Fenster nach dem derzeitigen Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (z. B. Wärmeschutzverordnung) allgemein verwendet werden.

An den östlichen Teil des Plangebietes, den Bereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Hambrink", schließt sich südlich und südöstlich das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Sportzentrum Lotte" gesicherte Sportzentrum der Gemeinde Lotte an. Südlich der Grundschule befindet sich die Turnhalle, während südlich der Wohnhäuser "Hambrink" Nr. 3 und Nr. 5 ein Rasenspielfeld vorhanden ist. An dieses Spielfeld schließt im Osten ein Waldgrundstück an, das die nördlich gelegene Wohnbebauung von den Tennisplätzen und dem Großspielfeld im Südosten abschirmt. Sowohl die Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hambrink" als auch die sportlichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum Lotte" genießen Bestandsschutz.

Da der Gemeinde Lotte bisher keinerlei Beschwerden über Lärmbelästigungen etc. vorliegen, ist davon auszugehen, daß in diesem Bereich Immissionsschutzkonflikte nicht vorliegen.

### c) Boden, Grundwasser

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die jedoch letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber.

Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gesichert, daß große Bereiche dieses Gebietes unversiegelt bleiben.

Damit wird die Eingriffsintensität innerhalb des allgemeinen Wohngebietes so gering wie möglich gehalten.

Innerhalb des Mischgebietes wird die Grundflächenzahl im Rahmen der Obergrenzen des § 16 BauNVO festgesetzt, um hier eine angemessene Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Eine niedrigere Grundflächenzahl würde die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke weiter verringern, so daß insgesamt die Inanspruchnahme von größeren Freiraumflächen erforderlich würde. Unter Abwägung beider Gesichtspunkte hat sich die Gemeinde Lotte daher in diesem Bereich für eine flächensparende Bauweise entschieden.

Durch eine textliche Festsetzung soll darauf hingewirkt werden, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Damit wird ein gewisser Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen erbracht.

Sonstige negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

**d) Natur und Landschaft**

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig.

Nach der geltenden Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Aufstellung bzw. der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. In diesem Fall wird die Bebauung ortsnaher Flächen im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern angestrebt, so daß damit eine Zersiedelung des Außenbereiches vermieden wird.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Auch Flora und Fauna werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den bebauten Flächen sowie auf den z. Z. noch als Ackerland genutzten Flächen südlich der Jahnstraße nicht vorliegt.

In den Randbereichen des Plangebietes wird ein Pflanzgebot für die Anpflanzung standortgerechter einheimischer Laubgehölze festgesetzt, um hier einerseits eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, andererseits jedoch auch einen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen zu erbringen.

Um eine intensive Begrünung der Stellplätze für den geplanten SB-Markt zu gewährleisten, wird über das allgemeine Pflanzgebot (ein Laubbaum je vier Stellplätze) hinaus festgesetzt, daß auf diesem Grundstück mindestens 40 großkronige Laubbäume anzupflanzen sind. Diese Festsetzung stellt keine unzumutbare Härte dar, da ohnehin nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Festsetzung dieser Pflanzgebote im Bebauungsplan dient der Hauptnutzung der Grundstücke, die daher als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke anzusehen sind. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird daher auch erst mit der Verwirklichung der Hauptnutzung, nämlich mit der Bebauung der Grundstücke, aktualisiert, so daß die Bepflanzungen im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme anzulegen sind.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Verwirklichung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

## 8. Altlasten, Verdachtsflächen

Für den Altstandort der ehemaligen Tankstelle auf dem Eckgrundstück Osnabrücker Straße/Lengericher Straße wurden durch die "Prüftechnik IFEP GmbH, Osnabrück" im Juni 1992 (Prüfungsbericht Nr. 01.71.1506.92) Untersuchungen durchgeführt. Im Prüfungsbericht wurde vermerkt, daß im Falle eines Tankausbaues unterhalb der Sohle Sondierungen durchgeführt werden sollten. Nach dem ergänzenden Prüfungsbericht Nr. 01.71.1870.93 vom 09.02.1993 ist der Tank mittlerweile entfernt worden.

Am 04. Februar 1993 wurden in die Sohle der Tankgrube insgesamt drei Bohrstocksondierungen abgeteuft. Nach einer ca. 50 cm mächtigten aufgefüllten Sandlage stand verwitterter Mergelstein an. Besonderheiten, wie Verfärbungen oder Geruch, konnten bei der Probenahme nicht festgestellt werden.

Aus den drei Sondierungen wurde eine Mischprobe erstellt und organoleptisch überprüft. Bei zwei Prüfungen (vor Ort und mit auf Zimmertemperatur erwärmter Probe) konnten organoleptisch keine Besonderheiten wahrgenommen werden.

Alle Meßergebnisse lassen nach dem heutigen Stand der Untersuchungen den Schluß zu, daß eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im untersuchten Bereich nicht vorliegt (siehe Prüfungsbericht vom 09.02.1993).

Entsprechend der Stellungnahme der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird über einen Hinweis im Bebauungsplan gesichert, daß bei einem Abbruch der Pflegehalle der Ausbau des Hubbühnenstempels sowie der Abwasserleitungen einschl. des Leichtstoffabscheiders unter Aufsicht eines Fachgutachters erfolgt und ggf. anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial ordnungsgemäß beseitigt wird. Die Arbeiten sind vom Gutachter zu dokumentieren und das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Steinfurt ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen zu benachrichtigen.

Damit werden die abfallwirtschaftlichen Belange in ausreichendem Maße beachtet.

## 9. Ver- und Entsorgung

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

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. VV-BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt. Depotcontainer werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um hier flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

## 10. Denkmalschutz

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.

## 11. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Aufgestellt: Mai 1993

Kreis Steinfurt

Planungsamt

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Lotte



(Srock)

Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 "Jahnstraße" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.1993 bis einschl. 16.07.1993 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 27.10.1993



Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor



(Srock)