

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Parkplatz Berner“, Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Parkplatz Berner“ und die parallele 18.

Flächennutzungsplanänderung beschlossen, nachdem die Bezirksregierung Münster und die untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt mitgeteilt hat, daß keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden.

2.0 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Landesgrenze Nordrhein Westfalen - Niedersachsen in Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten Atter und Wersen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 12, der Gemeinde Lotte.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Norden durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 „Heuers Moor-West“ der Gemeinde Lotte begrenzt, bzw. die nördliche Flurstücksgrenze des „Grenzgrabens“, im Osten durch die Bundeslandgrenze zu Niedersachsen, im Süden die Flurstücksgrenze des Grundstückes 397 und im Westen die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 397, 286 und 589.

3.0 Bestand

In der Anlage 3 wird der Bestand des Plangebietes aus landschaftsökologischer Sicht aufgezeigt. Der „Grenzgraben“ ist ein offenes Gewässer. Der anliegende Weg wird nicht als Erschließung genutzt und ist stark bewachsen, hier haben sich bereits Gehölzanpflanzungen und Gebüsch gebildet. Das Flurstück 397 ist an seinen Randbereichen stark bewachsen, in seiner Mittelfläche findet man keinen wertvollen Bewuchs. Durch die Lage in Nachbarschaft zur Bundesautobahn 1 und Gewerbeflächen ist das Gebiet stark durch Schadstoffimmissionen belastet und hat aus landschaftlicher Sicht keinen gehobenen Stellenwert.

Von der BAB 1 gehen erhebliche Schallemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

In der Wegeparzelle ist eine Regenwasserleitung der Stadt Osnabrück verlegt, deren Einlaufstelle in den anliegenden Vorfluter „Grenzgraben“ im westlich anliegenden Bereich zum Plangebiet liegt.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.0 Ziel und Zweck

Auf dem Grundstück Gemarkung Wersen, Flur 12, Flurstück 397 ist beabsichtigt,

eine PKW-Stellplatzfläche zu erstellen.

Die Stellplatzfläche wird benötigt, um den Stellplatzbedarf der Erweiterung des anliegenden Gewerbebetriebes (Ratio, Niedersachsen) zu decken.

Vor Durchführung dieser Maßnahme wird dieser Bebauungsplan und eine 18. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, um die Belange der betroffenen Träger positiv zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird diesen Bereich als gewerbliche Baufläche festsetzen. Der Bebauungsplan wird eine Ergänzung des auf niedersächsischem Gebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 340 „Gewerbegebiet Atter-Mitte“ der Stadt Osnabrück darstellen.

5.0 Art der baulichen Nutzung

Die in der Flächennutzungsplanänderung festgesetzte gewerbliche Baufläche wird im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO benannt. Damit wird die Art der baulichen Nutzung näher angegeben.

6.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gibt an, in welchem Umfang der Planbereich genutzt werden darf.

Das Planungsziel ist die Schaffung von Stellplatzflächen für einen in niedersächsischer Nachbarschaft liegenden Großhandelsmarkt. Um den dort rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf nordrhein-westfälischem Gebiet zu ergänzen, wurden die dort gemachten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung angepaßt. Es wird nur die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt und die Baumassenzahl mit 0,4. Da das Ziel des Bebauungsplanes die Schaffung einer bauleitplanerisch abgedeckten privaten Stellplatzfläche ist, wird die Baumassenzahl gering gehalten, um keine bauliche Anlage mit einer großen Höhe zu erhalten. Die ausgewiesene Baumasse in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,8 läßt nur eine geringe bauliche Höhe zu.

7.0 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Osten grenzt die überbaubare Fläche direkt an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 340 „Gewerbepark Atter-Mitte“ der Stadt Osnabrück an.

8.0 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Plangebietes wird ein offener Graben und sein Flurstück als Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Dieser „Grenzgraben“ ist Vorfluter für die Regenwasserableitung. Dieser Wasserlauf wird vom nördlich angrenzenden Gebiet aus vom Abwasserverband Düte unterhalten. Der südlich parallel laufende Weg im Plangebiet wird zu diesem Zweck nicht genutzt.

9.0 Grünflächen

Im Plangebiet wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird der Ersatz zur Versiegelung geschaffen. Die ökologische Bilanzierung (siehe Anlage 4) gibt detailliert an, welche Maßnahmen auf dieser Fläche vorgenommen werden müssen, um den Ersatz zu schaffen. Die dort genannten Maßnahmen sind zeitgleich zur baulichen Nutzung des Plangebietes zu erstellen.

10.0 Leitungsrecht

Im Norden des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Gebietes befindet sich eine Regenwasserleitung der Stadt Osnabrück. Die Einlaufstelle dieser Leitung erfolgt in den anliegenden „Grenzgraben“ westlich des Plangebietes. Diese Leitung wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Osnabrück festgesetzt. Bei der Bepflanzung dieser Fläche ist die geltende DIN-Verordnung zu beachten.

11.0 Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzfläche wird über eine Abscheideranlage dem anliegenden Vorfluter „Grenzgraben“ zugeführt. Die vorhandene Regenwasserleitung der Stadt Osnabrück kann die anfallende Menge von 30 l/sec. nicht aufnehmen.

12.0 Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist in der zum Bebauungsplan gehörenden ökologischen Bilanzierung berechnet und beschrieben (siehe Anlage 4).

Die Maßnahmen sind zeitgleich zur Realisierung der Baumaßnahme zu erstellen.

13.0 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Einrichtung von Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 15 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet unzulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben generell ausgeschlossen

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn A1 und der AS Rampe dürfen Werbe-

anlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStr.G).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn A1 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand zu erhalten (§ 9 FStr.G).

Die den Begründungen zum Bebauungsplan beiliegende ökologische Bilanzierung (Anlage 4) beschreibt Ausgleichsmaßnahmen, die auf dem Plangebiet parallel zur Erstellung der baulichen Anlage realisiert werden muß.

14.0 Kenndaten der Planung



	m ²	%
Gesamtplangröße	9090	100,00
Wasserrechtlich festgesetzte Fläche	1980	21,78
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	3740	41,14
Industriegebietsfläche	3370	37,08

15.0 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Rund-
erlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministerium für
Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirt-
schaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

16.0 Schlußbemerkung

Mit vorliegender Planung des Bebauungsplanes wird in landschaftlich unsensibler Lage eine benötigte Stellplatzfläche eingerichtet. Diese gehört zu einer landes-
grenzenüberschreitenden Erweiterung eines anliegenden Großhandelmartkes. Mit
Grund und Boden wurde sparsam umgegangen und der Eingriff in den Naturhaus-
halt wird auf dem Plangebiet ausgeglichen. Die Auswirkung auf die Umwelt und das
Landschaftsbild ist durch die Nachbarschaft der Gewerbegebiete und der BAB 1
gering.

Aufgestellt 08.04.1996
geändert 10.09.1996



Dipl. Ing. B. Fietz

glbp59pb

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 "Parkplatz Berner" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.1996 bis 31.05.1996 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 14.11.1996

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor



(Srock)

km²	m²	
100,00	9090	Gesamtfläche
21,78	1980	Wassermäßig festgesetzte Fläche
41,14	3740	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
37,08	3370	Industriegebietfläche

15.0 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Rundschusses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.02.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

16.0 Schlußbemerkung

Mit vorliegender Planung des Bebauungsplanes wird in landesrechtlich unangelegter Lage eine benötigte Stellplatzfläche eingerichtet. Diese gehört zu einer landesgrenzüberschreitenden Erweiterung eines anliegenden Großhandelsmarktes. Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen und der Eingriff in den Naturhaushalt wird auf dem Plangebiet ausgeglichen. Die Auswirkung auf die Umwelt und das Landschaftsbild ist durch die Nachbarschaft der Gewerbegebiete und der BAB 1

Aufgestellt: 08.04.1996
geändert: 10.09.1996

Dipl.-Ing. B. Fietz