

Bebauungsplan Nr. 64 "Teichweg-Süd"

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

**Entwurf
Offenlegung**

Anlagen

Begründung		Anlage 1
Bebauungsplan	M 1 : 1.000	Anlage 2
Ökologischer Fachbeitrag		Anlage 3
Bestandsplan	M 1 : 500	Anlage 4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Teichweg-Süd", Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Vom Eigentümer des Grundstückes Teichweg 3, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück Gemarkung Wersen, Flur 12, Flurstück 685, beantragt. Die Gemeinde Lotte hat diesem Antrag mit dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen.

Hier ist beabsichtigt, nördlich des vorhandenen Sondergebietes ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

2.0 Ziel und Zweck

Auf dem Plangebiet soll ein Gewerbegebiet entstehen, das ansiedlungswilligen Betrieben einen Standort in verkehrlich und städtebaulich positiver Lage anbietet.

Gewerbegebiete dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zu diesen Betrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 700 m². Es wird bei der Planung die Nähe zu weiteren Verkaufs- und Betriebsflächen, sowie die anliegende Wohnbebauung berücksichtigt.

In Abstimmung mit der IHK und der Bezirksregierung erhält die Ausweisung des Gewerbegebietes eine Sortimentsbeschränkung. Bei der Auswahl der Sortimente wird darauf geachtet, dass die Schnittmengen ähnlicher Sortimente nicht zu groß sind.

3.0 Lage im Raum

Die ca. 8000 m² große Planfläche liegt nordwestlich von Osnabrück im Dreieck zwischen Wersen, Büren und Osnabrück-Atter am Rande eines Sondergebietes (SO II). Im Westen dieses Gebietes verläuft die A 1, im Süden die L 88 mit der Anschlußstelle ‚Osnabrück-Hafen‘. Die günstigen Verkehrsanbindungen prädestinieren diesen Standort für das Einzelhandelsgewerbe.

In direkter Nachbarschaft befindet sich im Süden ein Baumarkt und ein Textilgroßhandel, im Westen die Autobahntrasse, im Norden eine Ackerfläche und ein Privatgarten mit zurückliegendem Wohnhaus (Luftlinie ca. 100 m). Der ‚Teichweg‘

begrenzt das Gelände auf der Ostseite, im Weiteren schließen sich Ackerflächen und ein gärtnerischer Betrieb an.

Es beinhaltet das Flurstück 685 teilweise, in der Flur 12 Gemarkung Wersen.

4.0 Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Süden an dem Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 "Heuers Moor West".

Der das Plangebiet erschließende "Teichweg" befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35.

Von der betroffenen Grundstücksfläche wurde ein detaillierter Bestandsplan aufgestellt, der in der Anlage 4 einzusehen ist und in dem ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) beschrieben wird.

5.0 Planung

5.1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².

Für das Plangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie der Eigenart der hier entstehenden Baugebiete widersprechen und von ihnen Belästigungen ausgehen können, die unzumutbar sind.

Das Gewerbegebiet wird mittels Abstandserlaß NRW nach unzulässigen Abstandsklassen gegliedert. Die Abstandsklassen I – VI sind unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise die nächst niedrigere Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) zulässig. Durch die Festsetzungen wird man dem Wohle der Nachbarschaft gerecht.

Um nicht in Konkurrenz mit dem Ortskern Wersen sowie Lotte und auch der bestehenden umliegenden Einzelhandelsbetriebe zu stehen, wird das Verkaufssortiment festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet wird das folgende Verkaufssortiment ausgeschlossen:
(Rand- und Nebensortimente werden wie folgt beschrieben zugelassen)

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
ausnahmsweise zugelassen sind Fachzeitschriften (Landwirtschaft, Garten usw.).
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
ausnahmsweise zugelassen sind Arbeitskleidung und -schuhe (gewerblich/handwerklich), keine klassischen Bekleidungswaren.
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
ausnahmsweise zugelassen sind Gartengeräte und Maschinen (z.B. Rasenmäher, Schredder, Vertikutierer, Spritz- und Sprühtechnik, Gartenscheren, Sensen, Komposter, Ernteverfrühung).
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
ausnahmsweise zugelassen sind Haus- und Hofbedarf sowie Diy-Artikel (Vorratsschutz, Besen und Bürsten, Bauchemie, Innendeko, Zement).
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
ausnahmsweise zugelassen sind Desinfektions- und Reinigungsmittel für den ländlichen Haushalt mit Ausnahme von Körperpflegemitteln (keine Drogeriesortimente).
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
ausnahmsweise zugelassen sind Sämereien und Blumenzwiebeln (Pflanzkartoffeln, Rasen, Nutzgarten, Ziergarten).
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
ausnahmsweise zugelassen sind Heimtierpflege (Heimtierfutter, Katzenstreu, auch größere Gebinde, Pflegesortimente wie z. B. Flohhalsbänder und Zubehör, wie z. B.

Führhilfen, Striegel, Bürsten, Tröge), Tierzuchtbedarf, Tierausrüstung, Tränken, Tröge (Ausrüstung für Pflege, Haltung, Nutzung und Zucht von Rind, Schwein, Geflügel, Pferd, Taube und Schaf).

Die Verkaufsfläche der ausnahmsweise zulässigen Rand- und Nebensortimente wird durch textliche Festsetzung auf 200 m² beschränkt.

Im Osten des Gewerbegebietes wird der Standort eines Außenlagers festgesetzt, hier sind kleinere bauliche Maßnahmen, z. B. Aufstellen von Regalen oder das Installieren von erforderlichen Überdachungen zulässig. Dieses Lager kann saisonal genutzt werden.

5.2.0 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundstücksfläche eines Gebäudes je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplangebiet wird für die ausgewiesene Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt, dies ist die gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze. Hier soll das höchstzulässige Maß gegeben sein, um eine optimale Ausnutzung zu bekommen.

5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl regelt die Größe der Nutzfläche der baulichen Anlagen. Die GFZ gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundfläche zulässig ist.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Im Gewerbegebiet wird die Geschoßfläche mit 1,2 festgelegt. Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Auslastung der festgesetzten GRZ gewährleistet.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (hier BauONW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Das Gewerbegebiet wird mit einem Vollgeschoß ausgewiesen. Eine höhere Zahl der Vollgeschosse würde dem städtebaulichen Charakter, der hier erreicht werden soll, widersprechen. Hierdurch wird die Größe des ansiedelnden Gewerbes auf eine ebenerdige Verkaufs- bzw. Nutzfläche beschränkt.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch textliche Festsetzungen beschränkt. Diese Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen.

Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über Oberkante Gelände zu messen. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes sind zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenzen möglich ist.

5.3.0 Bauweise

Die Bauweise betrifft den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück. Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

5.4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von einem Gebäude überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Das heißt, diese Grenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen unterschritten werden, nicht aber überschritten. Die Bebauungstiefen sind durch die Baugrenzen so großzügig bestimmt, dass eine individuelle und der Himmelsrichtung angepaßte Stellung der Gebäude möglich ist.

6.0 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die innere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung festgelegt. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der anliegenden Straße "Teichweg".

Innerhalb des Plangebietes wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze anliegend zum Teichweg prophylaktisch eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Zur Zeit ist im oberen Bereich auf der Westseite ein Bürgersteig vorhanden. Angesichts der Tatsache, dass die weitere Entwicklung im nördlichen Bereich z. Zt. noch nicht absehbar ist, wird hier eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 2,0 m vorgehalten.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient für Anlieger- und Personalverkehre. Die Trennung von Publikumsverkehr verhindert eine Ringschließung, die an dieser Stelle, Kurvenbereich Teichweg, nicht verkehrstechnisch sinnvoll wäre.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist an dieser Stelle für den Teichweg ohne weiteres aufzunehmen. Auch die Einmündung des Gärtnerweges läßt keine verkehrstechnischen Probleme in der heutigen Situation erkennen.

7.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der möglichst gering zu halten ist und ausgeglichen werden soll.

Der Ausgleich wird in der ökologischen Bilanzierung (Anlage 3 Ökologischer Fachbeitrag) berechnet und konkret erläutert.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen wird spätestens zu Beginn der Vorhabenrealisierung erfolgen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass wertvolle Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und die Neuplanung von Bebauung durch Festsetzungen im Bereich der Freiflächen, den Eingriff gering halten.

Der Eingriff der Planung kann zu 85% kompensiert werden. Für diese Kompensationsmaßnahme wird westlich des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot ausgewiesen, mit einer konkreten Pflanzbindung, die im Ökologischen Fachbeitrag beschrieben wird. Weiterhin wird in Nachbarschaft westlich des Geltungsbereiches eine externe Kompensationsfläche eingerichtet.

Das Gewerbegebiet wird im Süden zum Hagebaumarkt durch ein 4,0 m breites Pflanzgebot getrennt. Das Außenlager wird in den Westen des Gewerbegebietes

gelegt und nicht an den Teichweg, um vorbeifahrende Verkehre durch den Anblick nicht abzulenken. Aus diesem Grund wird auch entlang des Teichweges ein Pflanzgebot eingerichtet.

Textliche Festsetzungen machen weitere Gestaltungsvorschriften über die Bepflanzung der Freiflächen.

Für die Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die in der Anlage 3 (Ökologischer Fachbeitrag) genannten Pflanzschemen zu beachten.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Straße "Teichweg" ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

Je sechs angelegter Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

8.0 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.0 Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Landschaftsbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).

10. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsräumen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung muß sichergestellt werden.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Grundstücksflächen durch Zisternen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Im übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. Bewässerungszwecke hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem betroffenen Grundstück wird vollständig im Plangebiet versickert. Im nordöstlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird ein Versickerungsbecken naturnah gestaltet.

Es wurde ein Stauvolumen bei einem 5 jährigen Regenergebnis von ca. 100m³ berechnet. Der Durchlässigkeitskoeffizient des Erdreiches beträgt 10⁻⁶

Der Grundwasserspiegel läßt eine flache Sickermulde zu. Die ausgewiesene Fläche für die Wasserwirtschaft ist entsprechend großzügig gehalten und beinhaltet ebenfalls den benötigten Arbeitsstreifen zur Unterhaltung des Beckens.

Die Feuerlöschversorgung wird z. T. über das Trinkwasser gewährleistet.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 müssen ca. 1.600 l/min. für die Dauer von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Das Versorgungsnetz kann 800 l/min zur Verfügung stellen. Betriebe, die einen Feuerschutz bedürfen, müssen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden hierfür selber sorgen (z. B. Hydranten auf eigenem Grundstück oder Feuerlöschbrunnen).

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird sichergestellt. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Bezirksbüro Netze 76, Piesberger Str. 59, 49090 Osnabrück, Tel. 0541 – 333 6712 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

Die Müllentsorgung wird vom üblichen Müllentsorgungsunternehmen der Gemeinde Lotte übernommen.

11.0 Schlußbemerkung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird an geeigneter städtebaulicher Fläche Raum geschaffen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe und durch die konkrete Sortimentsbeschreibung wird eine untragbare Konkurrenz zu bestehenden Betrieben in Nachbarschaft ausgeschlossen.

Aufgestellt: 09. Juni 2000
Geändert: 19. Sep. 2000
ergänzt: 05.01.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur