Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

Tel. 05407/860063
Fax 05407/860064
bfietz@stadtplanung-online.de
www.stadtplanung-online.de

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hansaring II-1.Änderung“

Gemeinde Lotte gemäß § 13. BauGB

Satzung

Anlage 1

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hansaring II-1.Änderung“, Gemeinde Lotte, gemäß § 13. BauGB

1.0 Ziel und Zweck

Die Firma N & N Gmbh & Co KG beabsichtigt am „Torfkulenweg“ eine Lagerhalle mit Büro in einer Größe von ca, 4.500 qm, in einer Länge von ca. 110 m und einer Höhe von 12 m zu erstellen.

Dieses Bauvorhaben steht den den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauhöhe entgegen.

Die vorliegende vereinfachte Änderung wird die Festsetzungen in diesem Bereich dem Vorhaben anpassen, ohne Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu berühren.

Die Erschließung erfolgt über den Torfkuhlenweg.

2.0 Bestand

Der im Jahr 2000 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan wurde durch eine 1. Änderung den aktuellen Eigentumsverhältnissen 2002 angepasst. Der Änderungsbereich stellt eine gewerbliche Baufläche dar, die von der im Westen anliegenden Straße „Torfkuhlenweg“ erschlossen wird.

Aufgrund des Emissionsverhaltens der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen sind hier zwei Nutzungszonen festgesetzt, um die benachbarte Wohnbebauung nicht wesentlich zu stören.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 im nördlichen Bereich und 0,6 im südlichen. Entsprechend der Grundflächenzahl ist die Geschossflächenzahl angepasst mit 2,4 (GRZ 0,8) und 1,2 (GRZ 0,6). Die Geschossigkeit variiert von im südlichen Bereich zwei Vollgeschossen, zu im nördlichen Bereich drei Vollgeschossen. Die max. Traufhöhe über Oberkante Gelände ist bei einer zugelassenen Dreigeschossigkeit mit max. 12 m über Oberkante anliegendem Gelände, bei einer Zweigeschossigkeit mit 10 m festgesetzt. Aufgrund der im Süden anliegenden Wohnbebauung sind die unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass im Norden mit I – VI und im Süden mit I – VII festgesetzt.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung südlich der „Ringstraße“ sowie westlich des „Torfkuhlenweges“ wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend der hierfür gültigen Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.

Aus städtebaulicher und optischer Sichtnahme ist zwischen der Gewerbebaufläche und der Wohnbebauung ein **Sichtschutzwall** von 2,0 m Höhe über Gelände mit Pflanzfestsetzungen dargestellt.

Auf der Wallkrone sollen keine hochstämmigen Pflanzen, sondern nur Sträucher und Großsträucher der Gruppe 4 und 5 mit einer maximalen Wuchshöhe von 7 m gepflanzt werden.

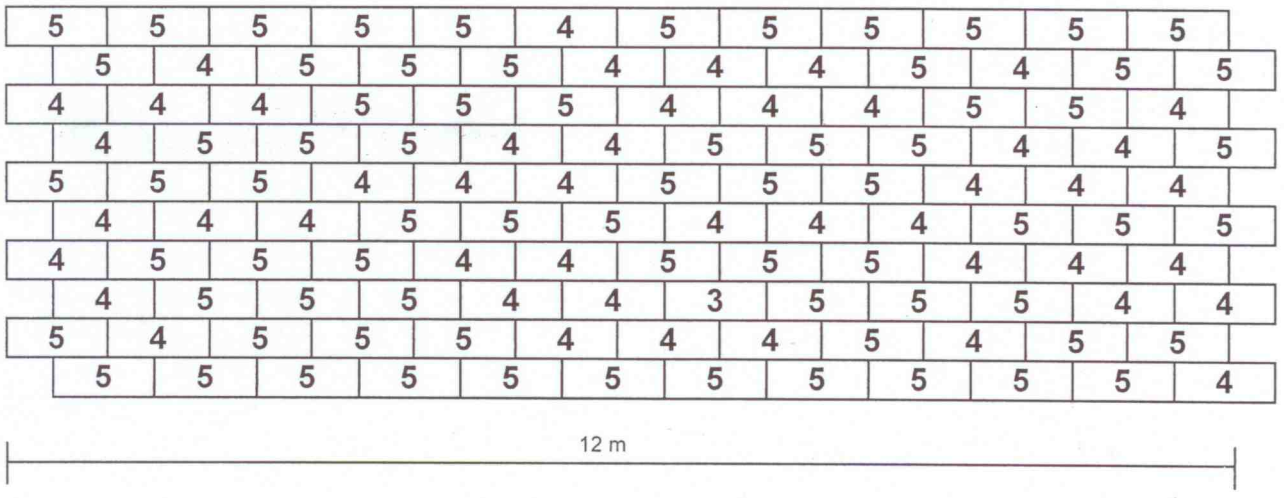
4. Großsträucher (ca. 3-7 m Höhe)

Deutsche Bezeichnung	*Botanischer Name*
Gemeiner Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder Hasel Brautspiere	Sambucus nigra Corfus avellaura Spiraea arguta

5. Normalsträucher und Bodendecker (ca. -3 m Höhe)

Deutsche Bezeichnung	*Botanischer Name*
Feldrose	Rosa arvensis
Efeu	Hedera helix
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Wilde Brombeere Blutjohannisbeere Schneebeere	Rubus fruticosus Ribes sanquineum Symphoricarpos.

Die Pflanzabstände auf dem Sichtschutzwall sollen 1,0 x 1,0 m betragen.



3.0 Änderung

Die bestehende Nutzungsabgrenzung zwischen den beiden Gewerbegebieten wird ergänzt durch eine weitere, so dass drei Zonen entstehen, die sich z.B. in der Ausweisung der Geschossigkeit und der Traufhöhe unterscheiden. Die Nutzungsabgrenzungen werden gradlinig bis auf den Torfkuhlenweg geführt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden im mittleren Bereich, der Änderungsfläche, dem Vorhaben angepasst. Aufgrund der im Süden anliegenden Wohnbebauung sind die unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht geändert

Die Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,8 im nördlichen Bereich und 0,6 im südlichen Bereich. Die Geschossigkeit wird im mittleren Bereich dem 1. Bauabschnitt des Vorhabens angepasst und mit einer höchstzulässigen Geschosszahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Der entstehende kompaktere und höhere Baukörper besitzt eine schallabsorbierende Wirkung auf die anliegende Wohnbebauung. Dieses wurde durch die Ingenieurgesellschaft Zech überprüft (siehe Abschnitt 5.0 Immissionen) Die max. Traufhöhe über Oberkante Gelände ist bei einer zugelassenen Dreigeschossigkeit mit 12 m festgesetzt.

4.0 Eingriff in Natur und Umwelt

Durch die Änderung kommt es zu keinem Negativ-Eingriff in Landschaft und Natur, der nicht bereits in der ökologischen Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

5.0 Immissionen

Da sich die Nutzungsart nicht verändert, kommt es zu keinem geänderten Emissionsverhalten des ansiedelnden Betriebes, das zu berücksichtigen wäre. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan beiliegende Immissionsgutachten der Ingenieurgesellschaft Zech wird ergänzt durch die Beurteilung des zu erwartenden Emissionsverhaltens des neu entstehenden Gebäudes. Das entsprechende Gutachten Nr. LL3265.1/01 wird dem Bauantrag der geplanten Lagerhalle beigefügt und in dieser Begründung auszugsweise zitiert.

Der, dem rechtskräftigen Bebauungsplan beiliegende, Immissionsbericht hatte zur Beurteilung der Immissionssituation im Bebauungsplangebiet zwischen Hansaring und Ringstraße im Ortsteil Alt Lotte die Immissionssituation im Hinblick auf Lärmeinwirkungen sowie Geruchs- und Luftinhaltsstoffimmissionen ermittelt. Dieses erfolgte auf der Basis von detaillierten Inaugenscheinnahmen, Befragungen und Messungen, in den ansässigen Betrieben der Firmen Steinseifer, Heidel, Symalit, Doka und Frimo.

Zur Ermittlung der Vorbelastungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung wurden zunächst die bestehenden Betriebszustände und zugehörigen Emissionen der einzelnen Betriebe aufgenommen und beurteilt. Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Gesamtimmissionen an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft wurde ebenfalls die Zusatzbelastung durch die geplanten Erweiterungen der Firmen Frimo und Symalit erfasst und beurteilt.

Bei dem Bauvorhaben, dass hier errichtet werden soll, handelt es sich um eine Lagerhalle für hochwertiges Mobiliar. Die Betriebszeiten sind maximal in der Zeit von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr, reiner Tagesbetrieb. In der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

wird die Halle von max. 14 LKWs (7.5 to) und 6 Transportern pro Tag angefahren. Der Mitarbeiterparkplatz mit ca. 20 PKW-Stellplätzen mit je bis zu zwei Stellplatzwechseln pro Tag wird in der Zeit von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr befahren.
Die Berechnung der Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten ergab, dass an allen Immissionspunkten eine Unterschreitung der zulässigen Lärmpegelbereiche von 10 dB(A) vorliegt. Die Anfahrt der Lagerhalle erfolgt von Norden, aus, so dass durch die Fahrzeugbewegungen die angrenzende Wohnbebauung nicht unangemessen beeinträchtigt wird.

6.0 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler und Gebäude unter Denkmalschutz bekannt.

7.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.0 Schlussbemerkung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt rechtskräftige und zukünftige Planungen. Sie schafft Raum zur sinnvollen Erweiterung eines Betriebes und somit Sicherung von Arbeitsplätzen.

Aufgestellt: 29.06.2006
ergänzt 14.11.2006

Dipl.-Ing. B. Fietz