

Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West – 2. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Lotte

Satzung

farbig

Anlagen:

Begründung
Änderungs- und
Erweiterungsplanung

M 1 : 1.000

Anlage 1
Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Heuers Moor – West – 2. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Lotte

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 14.02.2002 beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Heuers Moor – West“ entsprechend dem Antrag Semmelhaack Grundbesitzerverwaltung Lotte-Wersen, Teichweg KG, Kollmar, durchzuführen.

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 12 und betrifft die Flurstücke 626 und 627.

2.0. Bestand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte stellt den Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Änderungsbereich ist als Sonderbaufläche für einen Möbelmarkt dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt, die Nutzung wird als Sondergebiet mit einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 dargestellt.

Weiterhin wird durch textliche Festsetzungen die Sondergebietsfläche mit folgenden konkreten Nutzungsarten und -größen festgesetzt:

Für den Bereich des Baumarktes sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

1. Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
2. Schuhe und Lederwaren,
3. Spielwaren und Sportartikel,
4. Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
5. Musikalien, CDs usw.,
6. Radios, Hifi-Geräte und Fernseher sowie Car-Hifi,
7. Schreibwaren und Bücher,
8. Drogerieartikel und Arzneimittel,
9. Nahrungs- und Genussmittel,

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche umfassen.

Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

Für den Bereich des Möbelmarktes sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

1. Oberbekleidung,
2. Schuhe und Lederwaren,
3. Spielwaren und Sportartikel,
4. Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,

- außer Wand- und Standuhren,
5. Musikalien, CDs usw.,
 6. Radios, Hifi-Geräte und Fernseher sowie Car-Hifi, sowie weiße Ware
 7. Schreibwaren und Bücher,
 8. Drogerieartikel und Arzneimittel,
 9. Nahrungs- und Genussmittel,

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche umfassen.

Gesonderte Verkaufsflächen für diese Rand- und Nebensortimente sind max. bis zu 400 m² zulässig.

Der Erweiterungsbereich auf dem Flurstück 626 im Norden wird von der Bauleitplanung nicht erfasst.

Im Osten grenzt an diese Fläche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Teichweg Süd“.

Der Bestandsplan zeigt die Nutzung der Flächen auf. Die Erweiterungsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3.0. Planung

Der zur Zeit leerstehende Möbelmarkt des Einkaufszentrums, Teichweg 5, soll einer Nutzung zugeführt werden.

Die Konzeption des neuen Betreibers sieht keine Ausweitung der Verkaufsfläche vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sortimentsbeschränkung bleibt bestehen.

Für das Betreiberkonzept soll durch die Bebauungsplanänderung /-erweiterung eine ausreichende Lagerfläche geschaffen werden.

Die benötigte 2.500 m² große Lagerfläche wird auf der Erweiterungsfläche geschaffen. Hier ist ein Hallenbau mit festen Außenwänden geplant. Die Höhe des Gebäudes soll 8 m bis 10 m betragen und entspricht hiermit ca. der Höhe des Möbelmarktes.

Es wird für diesen Bereich eine überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt, die zur im Westen anliegenden äußeren Fahrbahnkante der Autobahn 1 einen 40 m breiten Abstand hält.

Eine mögliche Überdachung als Verbindung zum bestehenden Gebäude wird ebenfalls als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Erschlossen wird die Fläche über die bestehende Erschließung des Möbelmarktes. Die bestehende Ver- und Entsorgung wird für den Erweiterungsbereich ausgebaut.

Die Nutzung der Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,8.

Die Höhe des Gebäudes wird mit einer maximalen Höhe von 10 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden.

Der Einzelhandel wird für den Bereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

4.0. Immissionen

Es werden wie im anliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Teichweg Süd“ die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Durch textliche Festsetzung werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Betriebsarten der jeweils niedrigeren Abstandsklassen zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht innerhalb der überbaubaren Fläche den Bau einer bis zu 10 m hohen Halle.

Mit einer erhöhten Lärmbelästigung durch Schallreflektion an bestehenden Gebäuden ist nicht zu rechnen.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Osnabrück (zuständig für die Bundesautobahn A1) wurde eine Lärmbetrachtung und –einschätzung von der Ingenieurplanung, Wallenhorst, auf Grundlage des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens erstellt.

Die Berechnungen haben Folgendes ergeben:

Die Daten wurden den Planfeststellungsunterlagen zum 6-streifigen Ausbau der A 1 (Lotte – AS OS Nord, Proj. 201263, Bericht vom 18.02.2003, Progn. 2015) entnommen.

Es wurde die Differenz zwischen der Situation „ohne“ und „mit 10 m hoher Halle“ errechnet.

Ergebnisse (es sind die Pegeldifferenzen von Belang):

Am Objekt 99 (Teichweg 3) wurden Reduzierungen von max. 0,5 dB(A) berechnet. Durch die Halle tritt eine Lärmreduzierung ein.

Am Objekt 100 (Teichweg 1) wurden Erhöhungen von max. 0,4 dB(A) berechnet. Durch die Halle tritt eine Lärmerhöhung ein. Diese Erhöhung ist als nicht relevant zu bezeichnen. Sie liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A).

5.0. Natur und Umwelt

Durch die Planung auf der Erweiterungsfläche kommt es zu einem Eingriff in Natur und Umwelt, der durch die Einrichtung eines 10 m breiten Pflanzgebotsstreifen auf dem Grundstück zu 63 % ausgeglichen werden kann.

Die Realisierung des Pflanzgebotes kann erst nach Abschluss der Baumaßnahme „6-streifiger Ausbau“ der A1 erfolgen.

Während der Baumaßnahmen ist auf dem Flurstück 626 ein 4,00 m breiter Arbeitsstreifen parallel zur BAB1 freizuhalten.

Dieser Arbeitsstreifen ist im Grunderwerberverzeichnis für die Bau-km 94 + 910 als vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche aufgeführt und im Grundbuchblatt 02056 eingetragen.

Die Baugenehmigung wird zur Auflage machen, dass die Durchführung des Pflanzgebotes umgehend nach Abschluss der Baumaßnahmen an der BAB1 vorzunehmen ist.

Berechnung des Eingriffs

Die ökologische Bilanzierung berücksichtigt nur den Erweiterungsbereich. Für den Änderungsbereich kommt es zu keinem weiteren Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeglichen wurde. Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell.

Bestand

	WE/ha	ha	WE
Weideland, landwirtschaftlich genutzt	0,8	0,422	0,338
wassergebundene Fläche	0,3	0,028	0,008
Gehölzstreifen	1,2	0,020	0,024
Summe		0,470	0,370

Planung

	WE/ha	ha	WE
Gehölzstreifen (Bestand)	1,2	0,020	0,024
Pflanzgebot	1,8	0,072	0,130
versiegelte Fläche GE	0,0	0,302	0,000
Gartenfläche	1,0	0,076	0,076
Summe		0,470	0,230

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von $0,370 \text{ WE} - 0,230 \text{ WE} = 0,14 \text{ WE}$

Der Entwurf wird intern zu 63 % kompensiert, auf einen externen Ausgleich wird verzichtet. Der Eingriff erfolgt innerhalb eines bebauten Gewerbegebietes. Durch die Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens erhält die Erweiterungsfläche Anschluss an bestehendes Grün und wird ausreichend in die Landschaft eingebunden.

Die Durchgrünung des bestehenden Gewerbegebietes ist vorrangig zu beurteilen und schafft einen Lebensraumverbund von Flora und Fauna am Eingriffsort.

6.0. Altlasten

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.05.1992 (SMBI.NW.S.876) bekannt.

7.0. Boden- und Baudenkmale

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

8.0. Schlussbemerkung

Durch die vorliegende Bauleitplanung kann nach jahrelangem Leerstand der Möbelmarkt des Einkaufszentrums wieder einer Nutzung zugeführt und ca. 40 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aufgestellt: 24.06.2004

ergänzt: Oktober 2004



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur