Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

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

Gemeinde Lotte
06. April 2006
Abt.: 60

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

Anlagen:

Begründung	Anlage 1
Änderungsplan M 1:1000	Anlage 2
Schalltechnischer Bericht Nr. LL2822.1/01 Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen	Kann bei der Gemeinde eingesehen werden

Anlage 1

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.47 „Jahnstraße“ Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 beschlossen, entsprechend dem Antrag der Fa. Aldi, Greven, gemäß §2 BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“ zwecks Erweiterung des Aldi-Marktes von einer 3- auf eine sog. 5-Gängigkeit durchzuführen.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (ALDI) an der Jahnstraße im OT Alt-Lotte soll umgebaut und erweitert werden. Das Vorhaben liegt in der Gemarkung Lotte in der Flur 27 auf dem Flurstück 123.

3.0. Ziel und Zweck

Durch die Erweiterung des Betriebes ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Die überbaubare Fläche und die textliche Festsetzung Nr. 3 „Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Mischgebiet MI südlich der Jahnstraße. In diesem Bereich ist maximal ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm zulässig“ .werden entsprechend dem Vorhaben geändert.

3.0 Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope oder Waldgebiete werden durch die Änderung nicht berührt. Ebenfalls werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) fest mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 sowie einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Für die Dachfläche ist eine Dachneigung von 30 –40 grad festgesetzt.

An der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Diese Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen dient dem Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild..

Um die intensive Begrünung der Stellplatzfläche zu gewährleisten, ist über das allgemeine Pflanzgebot hinaus ein Laubbaum je vier Stellplätze festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Planung

Der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (ALDI) an der Jahnstraße im OT Alt- Lotte soll umgebaut und erweitert werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird hier gewährleistet. Es wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben.
Die Baugrenze wird im südlichen Bereich in einem Teilabschnitt um 4,00 m nach Süden versetzt Das anliegende Pflanzgebot wird in diesem Bereich auf 3,00 m reduziert. Dies bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von 120 qm, die durch 3 Hochstämme auf Pflanzflächen des Grundstückes ausgeglichen. wird. Die vorhandene Winkelstütze südlich des Gebäudes wird entsprechend versetzt.

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verkaufsfläche von 750 qm ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 „Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Mischgebiet MI südlich der Jahnstraße. In diesem Bereich ist maximal ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm zulässig" wird wie folgt geändert „.....mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 qm zulässig."

5.0 Umweltbericht

Durch die Änderungsplanung kommt es zu keinen wesentlichen Eingriffen in Natur und Umwelt, die nicht bereits intensiv im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt wurden. Die in Punkt 3.0 „Bestand" beschriebenen umweltrelevanten Festsetzungen werden weiterhin verfolgt. Umweltrechtliche Fachpläne und Landschaftspläne brauchen bei der Änderung nicht berücksichtigt zu werden.
Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen der Änderungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine entsprechende Vorauswahl ist bereits im Rahmen des Scopings erfolgt.

Die Reduzierung des Pflanzgebotes im Änderungsgebiet in einer Größe von 120 qm wird durch das Anpflanzen von 3 Hochstämmen auf dem Grundstück ausgeglichen. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren durch Auflage zu sichern.

Durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sowie der Geräuschimmissionen und des Grundwassers zu erwarten (Prognose).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für die Fa Aldi der Zwang einer Aussiedlung ergeben, da ein 5- Gänge Einkaufmarkt eine wirtschaftliche Notwendigkeit ist, um am Markt bestehen zu bleiben. Mit einer Aussiedlung wären wieder Grund und Boden betroffen und es käme an einem anderen Standort zu großen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Nahversorgung der Bevölkerung wäre gefährdet und es käme voraussichtlich zu einem Leerstand der Gebäude. (Status Quo-Prognose)

6.0 Immissionen

Es sind keine auf das Änderungsgebiet unangemessen negativ einwirkenden Immissionen zu erwarten.

Von der Bundesautobahn A1 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Für den Planbereich dieser Bebauungsplanänderung wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht Nr. LL2822.1/01 der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen kann bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden.

Dieser Bericht hat ergeben, dass durch die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen und Nutzungszeiten keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind

Es kommt durch die Änderung zu keiner weiteren Immissionsbelastung.

7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt.

8.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder in der Nähe bekannt, die gemäß Vorsorgeverpflichtung der Gemeinde Lotte untersucht werden müssen.

9.0. Schlussbetrachtung

Durch die vorliegende Änderung wird für einen bestehenden Betrieb Raum zur Erweiterung geschaffen, ohne größere negative Belastung auf das Umfeld.

Aufgestellt 04.07.2005
ergänzt 30.09.2005

Dipl. Ing. B. Fietz