

Gemeinde Lensahn

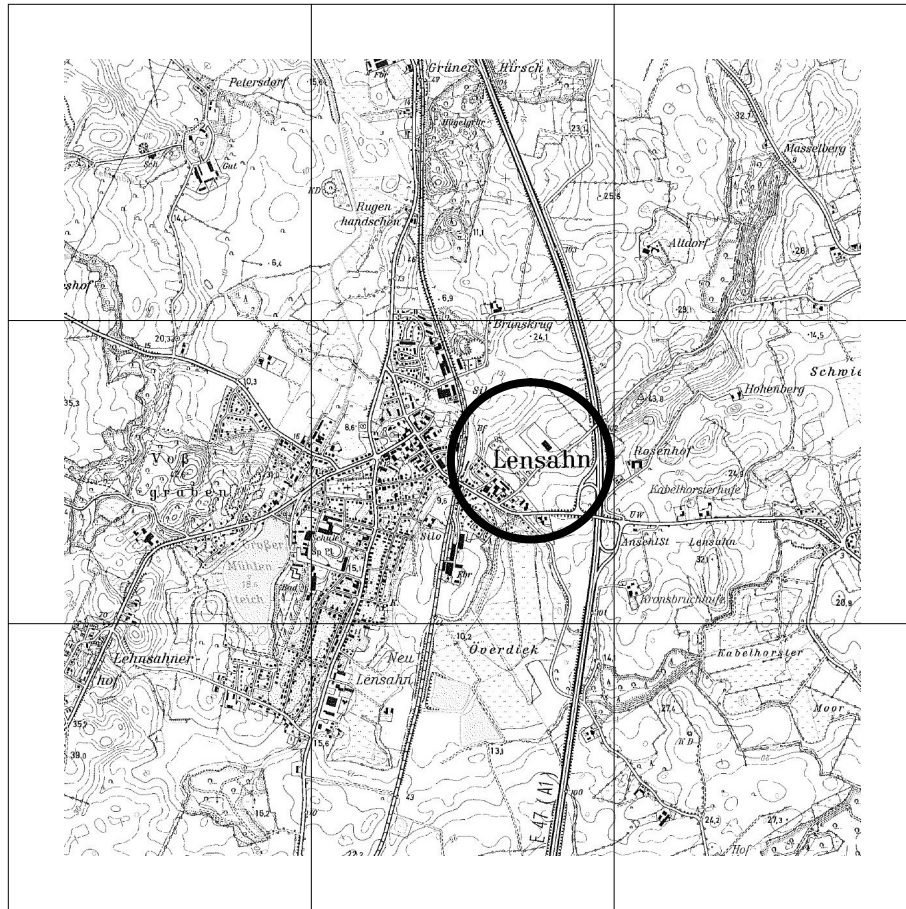
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 28, 5. Änderung

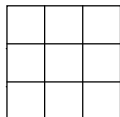
Gebiet: Östlich Dieselstraße, südlich Zum Windpark

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen 3
 - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele 3
 - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben 3
 - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... 3
 - 1.4. Plangebiet..... 4
- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung 4
- 3. Planinhalt 5
 - 3.1. Städtebau 5
 - 3.2. Verkehrliche Erschließung 6
 - 3.3. Immissionen..... 6
- 4. Ver- und Entsorgung 6
- 5. Kosten 6
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege 6
- 7. Billigung der Begründung 7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Lensahn. Die beiden im Sondergebiet -Handel- vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planen Erweiterungsmöglichkeiten durch Anbauten an die vorhandenen Gebäude. Dadurch wird die Verlagerung und Ergänzung der vorhandenen Stellplätze erforderlich. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und möchte durch Erweiterung der im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Maßnahme der Innenentwicklung schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG ¹ ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren keine Anregungen zu Umweltbelangen vorgebracht. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist durchgeführt worden und kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung insofern berührt, dass die Regelverkaufsflächenobergrenze von 2.000 m² überschritten wird. Eine positive landesplanerische Stellungnahme wird jedoch in Aussicht gestellt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lensahn gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Sondergebiet -Handel- und als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage westlich der BAB-Anschlussstelle. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha. Die Fläche ist mit den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe und der zugehörigen Stellplätze nahezu vollständig bebaut. Im Süden auf dem Flurstück 21/29 werden auf einer Rasenfläche Campingmobile ausgestellt. Auf den Grünflächen angrenzend an die Erschließungsstraßen sind Einzelbäume vorhanden. Weitere bedeutsame Grünstrukturen finden sich im Plangebiet nicht.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20/10, 21/15 und tlw. 21/29 und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|----------------|--|
| Im Nordwesten: | Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Windpark. |
| Im Nordosten: | Südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Daimlerstraße. |
| Im Süden: | Südliche Grenze des Flurstücks 21/29, Teilungslinie durch das Flurstück 21/29. |
| Im Osten: | Östliche Grenze der Flurstücke 20/10 und 21/29. |
| Im Westen: | Östliche Straßenbegrenzungslinie der Dieselstraße. |

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe können Arbeitsplätze erhalten und gesichert werden. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Anbauten weitgehend auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Durch die Erweiterung der Stellplatzanlage in südlicher Richtung wird lediglich ein ca. 3 m breiter Ruderalstreifen mit überwiegend Gräsern überbaut.

Bei den Betrieben im SO-Gebiet handelt es sich um einen Discounter aus dem Lebensmittelbereich und einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt. Der Discounter weist zurzeit eine Verkaufsfläche von ca. 720 m² auf. Durch die geplante Erweiterung soll eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² geschaffen werden. Der Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.080 m². Hier sind keine Veränderungen geplant. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes soll von ca. 240 m² auf ca. 450 m² erweitert werden. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann. Deshalb sind auch die Kassenzone, der Bereich in den die Kunden nach der

Bezahlung gelangen (Packzone hinter den Kassen), sowie Pfandraume in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen.

Neben den Betrieben im Plangebiet stellt sich die Nahversorgungssituation in der Gemeinde wie folgt dar:

- 1 Discounter
- 1 Lebensmittelmarkt
- mehrere Bäcker und Fleischerfachgeschäfte
- 2 Drogeriemärkte
- 1 Textilfachgeschäft
- sowie Elektrofachhändler, Buchhändler und Blumenhändler.

Die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen planen eine Erweiterung, um den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Ausgestaltung der Verkaufs- und Lageräume genügen zu können. Zusätzliche Sortimente sind nicht vorgesehen. Auswirkungen auf die übrigen im Ort vorhandenen Betriebe werden durch die Planung nicht erwartet. Von den ortsansässigen Betrieben sowie seitens der Stadt Oldenburg (Holstein) als Nachbargemeinde wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch Änderung und Erweiterung der zulässigen Nutzungen des Ursprungsplans.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teil des Plangebietes von Gewerbegebiet geändert in Sondergebiet –Handel-. Im nördlichen Bereich werden die Baugrenzen erweitert, um die geplanten Anbauten realisieren zu können. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl wird durch max. zulässige Grundflächen entsprechend der zu erwartenden Grundflächen festgesetzt. Ebenfalls erforderlich wird eine Anhebung der im Ursprungsplan festgesetzten max. zulässigen Verkaufsflächen.

Um die notwendigen Stellplatzflächen sowie die Fahrflächen für die Anlieferung und Rettungsfahrzeuge realisieren zu können, wird eine Anhebung der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO erforderlich. Die Kappungsgrenze von 0,8 kann in diesem Fall nicht eingehalten werden. Da entlang der Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken breite Grünflächen festgesetzt sind, liegt die tatsächliche Versiegelung des Grundstücks jedoch nur etwa bei 0,85. Die zusätzliche Versiegelung zur Erweiterung der Betriebe erfolgt zudem weitgehend auf bereits versiegelten Flächen. Für die Ergänzung der Stellplatzanlage wird ebenfalls nicht in wertvolle Flächen eingegriffen. Die Intention des Gesetzgebers zur Begrenzung der Versiegelung bleibt

insgesamt gewahrt. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde zu beachten.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Ursprungsplans überprüft und an den Bestand angepasst. Dies gilt für die privaten Grünflächen sowie die Abstände zum Knick an der Straße Zum Windpark. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans, soweit zutreffend, unverändert fort.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dieselstraße und die Daimlerstraße erschlossen. Änderungen an den Zufahrten sind nicht vorgesehen.

3.3. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die getroffenen Maßnahmen (flächenbezogene Schall-Leistungspegel) werden durch die Planung nicht berührt und gelten unverändert fort.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Gebiet ist an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen. Gem. Erl. des IM v. 24.8.1999 sind für die Löschwasserversorgung mindestens 96 m³/h für zwei Stunden nachzuweisen. Sofern sich die bereits zugelassene Niederschlagswassereinleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in das Gewässer Nr. 1.67.24.2 des WBV Oldenburg durch die Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 25.03.1996, Az.: 620.3224.27 zu beantragen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Darüber hinaus ist zu prüfen,

ob durch die Maßnahme Tiere und Pflanzen betroffen sein könnten, für die gemäß § 10 BNatSchG ein besonderer Schutz besteht.

Durch das Vorhaben wird eine grasdominierte Ruderalflur überplant, in der neben den Gräsern als Krautpflanze die Wicke dominiert. Seltene und geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Tierwelt ist mit Allerweltsarten zu rechnen, die auf solchen Standorten häufig sind und diese i.d.R. innerhalb kurzer Zeit besiedeln können. Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, 5. Änderung der Gemeinde Lensahn wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.11.2007 gebilligt.

Lensahn,

Bürgermeister