

Bauvorhaben : **Errichtung eines StorageParks zur Lagerung
Lappenbrink | 48336 Sassenberg**

Bauherr :

Entwurfsverfasser : **Planungsbüro Göttker & Schöfbeck
Raiffeisenstraße 33 / 48346 Ostbevern**

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben behandelt die Errichtung eines StorageParks für Lagermöglichkeiten jeder Art. Hierzu soll das Grundstück der Familie gemäß dem beiliegenden Konzept des Planungsbüros Göttker & Schöfbeck aus Ostbevern bebaut werden. Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes „Wasserstraße“ 3. Erweiterung. Dieser weist für das Grundstück ein Mischgebiet gemäß BauNVO aus. Das geplante nichtstörende Gewerbe ist lt. Bebauungsplan grundsätzlich auf dem Grundstück zulässig. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Randlage des Mischgebietes und weist einen Abstand von ca. 30m Luftlinie zur Fahrbahnachse der Bundesstraße 475 auf. Die vorliegenden Immissionen der Bundesstraße (Lärm) sind für die geplante Bebauung mit einem StoragePark (Garagenhof) nicht von Belang, da keine Wohnbebauungen mit einem höheren Schutzziel gegenüber Lärmbelastungen geplant sind. Das evtl. beabsichtigte Betriebsleiterwohnhaus genießt nicht den hohen Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen wie normale Wohnhäuser in einem WA-Gebiet.

Die Lage des Grundstücks zum Ortsrand soll daher für diese geplante Nutzung eines hochwertigen Garagenhofes genutzt werden, um das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Erreichbarkeit

Durch die Randlage des Grundstücks zum Ortskern kann der geplante Garagenhof unproblematisch angefahren werden. Er liegt trotz seiner Randlage zentral zum Ortskern.

Einfriedung / Erschließung / Sicherheit

Das gesamte Grundstücksareal soll eingezäunt und entsprechend videoüberwacht werden, um den potenziellen Mietern ein sicheres Umfeld zur Lagerung ihrer verschiedenen Gegenstände zu garantieren. Die Freiflächen zwischen den Hallenbaukörpern sollen gepflastert und entsprechend sicher befestigt werden.

Zugänge zum Areal werden über eine entsprechende Zutrittskontrolle elektronisch überwacht. Die Betriebszeiten könnten an normale Arbeitstageszeiten angepasst, um die umliegenden Wohneinheiten nicht über Gebühr zu stören.

Dachgestaltung

Die Hallenbaukörper sollen mit einer Pultdachkonstruktion ausgeführt werden. Die Dachneigung soll mit ca. 8° die Vorgaben des B-Planes zur Dachneigung (35 – 42°) stark unterschreiten. Hierzu wird der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes an die Stadt Sassenberg gerichtet.

Auf diesen flach geneigten Dachflächen soll mittels PV-Anlage und entsprechenden Speicherbausteinen Strom für die Eigennutzung auf dem Grundstück und für öffentliche E-Ladesäulen außerhalb der Einzäunung am Grundstück erzeugt und teilweise auch für eine öffentliche Nutzung für Sassenberg angeboten werden.

Durch die bewusst niedrig gewählte Dachneigung soll a) die Photovoltaikfläche besser ausgenutzt werden als bei einer nur einseitigen Belegung und b) die flächige Bebauung auf dem Grundstück möglichst verträglich in die Randzone des Bebauungsplanes und angrenzend an die höher entwickelte Wohnbebauung angeschlossen werden.

Stellung der Gebäude / Abgrenzung zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung

Die Hallenkörper im Norden des Grundstücks werden mit ihrer Rückseite zur angrenzend folgenden Nachbarbebauung gesetzt. Nach Osten hin soll eine bepflanzte Wallanlage die nötige Abgrenzung zum angrenzenden WA-Gebiet herstellen. Somit findet die hofartige Situation ihren räumlichen Abschluss gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen.

Marktpotenzial Sassenberg / Vorteile eines StorageParks

Die aktuell ausgewiesenen Wohngebiete bieten den Eigentümer auf kleineren Grundstücksflächen oft nicht mehr den ausreichenden Platz, um alle Eigentumsgüter größerer Art, sinnvoll und nachbarschaftsverträglich (ordnungskonform) unterzubringen. Hier kann ein Garagenhof Abhilfe schaffen, in dem er separat anbietbaren Stauraum bereit stellt und die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Güter (Wohnmobil, Zweitauto, Wohnwagen, Boot, Motorrad, etc.) verträglich unterzubringen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, Kleingewerbetreibende hier mit zusätzlichem Stauraum zu unterstützen und die Wohngebiete dadurch ebenfalls zu entlasten, so dass diese Lagertätigkeiten ebenfalls aus den allgemeinen Wohngebieten herausgeholt werden können.

Lärmbelastung des Grundstücks

Eine Recherche in den Unterlagen zur Entwicklung des Grundstücks im Kontext zur Errichtung der Umgehungsstraße für eine mögliche Bebauung zeigt, dass die Grundstücksfläche durch ihre Lage direkt an der Umgehungsstraße B475 für eine Wohnbebauung unter den Aspekten der TA-Lärm als äußerst kritisch zu bewerten ist. Die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche mit einer Wohnnutzung (WA) muss zwingend durch eine gutachterliche Bewertung (Lärmgutachten) überprüft werden. Des Weiteren führt die Tatsache, dass die B475 in südwestlicher Richtung zum Grundstückareal liegt, dazu, dass bei einer Wohnbebauung die klassischen Aufenthaltsräume, welche zur attraktiven Südwest-Richtung ausgerichtet werden, entweder durch aufwendige passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, oder nicht in diese Richtung ausgerichtet werden dürfen. Dies ist ein klares Minus für die Attraktivität des Standortes, da die Außenbereiche der möglichen Einzelgrundstücke auch unter der Lärmbelastung der B475 leiden würden.

Keine Verfügbarkeit der möglichen Wohnbaugrundstücke

Das Grundstück, mit seiner Größe von ca. 5.100 m², liegt im Eigentum der Familie

Eine Entwicklung des Grundstücks zu Wohnbauflächen ist für die Familie vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung keine Option. Somit stellt eine Wohnbebauung auf kleineren Teilgrundstücken auf dieser Fläche keine Option für den freien Grundstückmarkt in Sassenberg da.

Vielmehr müssten die dann frei und brach liegenden Grundstücke auf die zukünftigen Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes für Sassenberg angerechnet werden, da sie grundsätzlich als Nachverdichtungspotenzial mit bilanziert werden müssen.

Die Verwendung der Grundstücksfläche für die angestrebte Nutzung unter den vorgenannten Aspekten zeigt eine gute Integration eines solchen Projektes in die Umgebung und den Ort in dieser Randlage und in Nachbarschaft zur B475.

Teilweise gewerbliche Nutzung durch den Eigentümer selbst

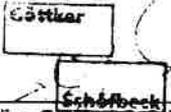
Die existieren mittlerweile fast 30 Jahre. Die bisher angemieteten Lagerflächen werden in absehbarer Zeit durch Eigenbedarfskündigungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Somit wird ein Teil der hier in Rede stehenden Lagerflächen durch den Eigentümer selbst genutzt. Dies unterstreicht den hochwertigen Ansatz des Konzeptes, was sich in Punkto Wertigkeit, Sicherheit, Sauberkeit und Außendarstellung widerspiegeln soll.

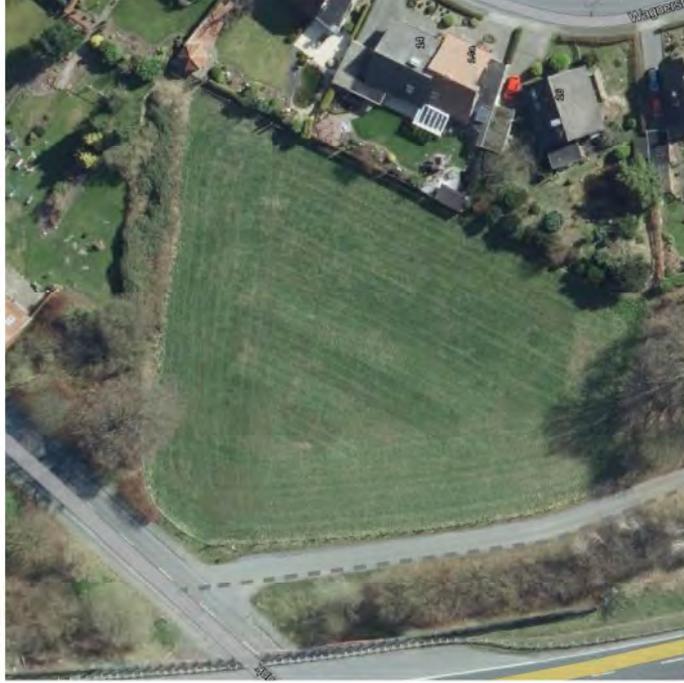
Ebenso sollen so die nicht unerheblichen Gewerbesteuern für die Stadt Sassenberg durch den Erhalt der Firma am Ort weiterhin gesichert bleiben.

Diese Aspekte müssen bei einer Bewertung des Antrages zu einer Bebauungsplanänderung ihre Berücksichtigung finden.

Aufgestellt

Ostbevern, den 06.07.2021


Dipl.-Ing. (FH) D. Göttker
Dipl.-Ing. (FH) M. Schöfbeck
Planungsbüro Göttker & Schöfbeck
Dipl.-Ing. (FH) | Architekt Markus Schöfbeck
48346 Ostbevern
www.gs-planungsbuero.de Fon 02532 - 95 78 00
info@gs-planungsbuero.de Fax 02532 - 9 59 71 85



LEGENDE

— BESTAND

— ABRIEÜCH

— NEUBAU

Planungsbüro Göttker & Schöffbeck Dipl.-Ing. (FH) D. Göttker Dipl.-Ing. (FH) Architekt M. Schöffbeck Raiffeisenstrasse 33 Telefon 0 25 32 / 95 78 60 info@gp-planungsbuero.de 48346 Ostbevern Telefax 0 25 32 / 95 97 185 www.gp-planungsbuero.de	
PLANUNGSBÜRO Bauvorhaben Bauherr	Errichtung eines Garagemotels (Einlagerung) Lappenbrink / 48339 Sassenberg
Planinhalt Entwurfsplanung	Lageplan-Konzept / Luftbild / Systemschnitt Aktenscheiben
Projekt Nr. genehmigt Schöthen	20-1002 14.07.2021 1:500/1:250 2
<small>Dasen Zeichnung/Entwurf des Planungsbüros Göttker & Schöffbeck und/oder eines oder mehrerer Mitarbeiter/innen. Die Zeichnung/Entwurf ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne schriftliche Genehmigung weder an Dritten noch in irgendeiner Form oder in irgendeiner Weise veröffentlicht werden.</small>	