

Vorhaben- und Erschließungsplan

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/17
„Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“
in der Gemarkung Aligse der Stadt Lehrte

bestehend aus:

- **Allgemeine Vorhabenbeschreibung**
- **Blatt 1: Lageplan (M 1 : 1.000)**
- **Blatt 2: Ansichten (M 1 : 500)**
- **Blatt 3: Straßenentwurf (M 1 : 250)**

Vorhabenträgerin

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG
Hohewardstr. 345 – 349
D-45699 Herten

Herten, den

Allgemeine Vorhabenbeschreibung

(Stand: 03.11.2020)

Vorbemerkung

Der o.g. Bauleitplan wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Gegenstand der Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung der Durchführungsvertrag samt Vorhaben- und Erschließungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird ausdrücklich festgelegt, dass im Rahmen der in dem Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhabenbeschreibung bezieht sich auf das mit dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Projekt der Vorhabenträgerin, das den ersten Bauabschnitt des gemäß Bebauungsplan zulässigen Logistikzentrums samt Erschließungs- und Nebenanlagen beinhaltet. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dem des Teilgeltungsbereichs A des Bebauungsplans. Er umfasst die ca. 17 ha große Plangebietsfläche in der Gemarkung Aligse, unmittelbar nördlich der Autobahn A 2 bzw. des Autobahnzubringers (Westtangente), inkl. der Flächen für die verkehrliche Anbindung.

Bauliche Nutzung

Das Vorhaben umfasst ein Logistikzentrum. Dieses dient der Lagerung und dem Umschlag von Waren aus der Einzelhandelsbranche, namentlich zur Belieferung eines betrieblichen Filialnetzes, sowie der Unterbringung von Büronutzungen, von Betriebs- und Stellplatzflächen sowie von sonstigen betrieblichen und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Hauptnutzung dienen und im funktionalen Zusammenhang stehen. Das Hauptgebäude des Vorhabens beinhaltet eine Lagerhalle mit vorgelagerten Ladeplätzen, einen Verwaltungstrakt (Erdgeschoss und Mezzanine), Technikräume und Leergutlager sowie ein Kühllager mit weiteren vorgelagerten Ladeplätzen. In die Lagerhalle integriert ist ein Leergutlager mit partiell überdachter Anlage zur Abfallentsorgung. Im ersten Bauabschnitt handelt es sich insgesamt um ca. 44.500 m² bebaute Grundfläche (inkl. Nebenanlagen), zzgl. ca. 42.000 m² befestigte Flächen für Erschließungsanlagen (Zufahrten, Stell- und Ladeplätze samt Fahrgassen).

Neben dem Gebäude der Hauptnutzung sind weitere Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen vorgesehen, die dem Nutzungszweck des Logistikzentrums dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Nutzung dieser Anlagen erfolgt im Rahmen der betrieblichen Nutzung durch die Vorhabenträgerin. Namentlich handelt es sich um eine LKW-Waschanlage, um Anlagen für die Löschwasserspeicherung und Anlagen für die Dieselbetankung der Betriebsfahrzeuge. Diese Einrichtungen befinden sich im Bereich der Erschließungsanlagen südlich des Gebäudes.

Das Gebäude der Hauptnutzung befindet sich zentral im Bereich der Flurstücke 14/1 und 15 in der Flur 4 der Gemarkung Aligse und wird in einer Höhe von ca. 14,0 m errichtet, das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 74,5 m üNN. Der Techniktrakt und die auf der Südseite des Gebäudes angelagerten Verwaltungsräume weisen geringere Höhen auf (71,5 m bzw. 72,3 m üNN). Das Flachdach des Hauptbaukörpers erhält eine extensive Begrünung mit PV-Anlage, wobei die Dachbereiche unterhalb der Module frei bewittert bleiben, so dass der Flächenanteil der Extensivbegrünung in der Summe mindestens 50 % beträgt.

Das Farbkonzept für die Außenwände des Hauptgebäudes sieht gebrochene und reinweiße Farbtöne für das Kühllager sowie weißgraue Farbtönen für die Lagerhalle vor. Die weitgehend geschlossenen Fassaden auf der Nord-, Ost- und Westseite werden in der Farbgebung senkrecht strukturiert. Auf der Südseite erhalten das Mezzanin und die Ladeports zum Teil dunkelgraue Ansichtsflächen. Kleine, untergeordnete Bauteile werden farbig abgesetzt.

Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, durch geeignete bauliche Maßnahmen und durch die Organisation der Betriebsabläufe sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45 691 von $L_{EK}=64,0$ dB(A)/m² tags (6.00 – 22.00 Uhr) und $L_{EK}=54,0$ dB(A)/m² nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Als bauliche Vorkehrung zum Schallschutz wird im Südosten des Plangebiets eine 70 m lange Lärmschutzwand in einer Höhe von 5 m errichtet.

Technische Erschließung und Ausstattung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt durch die direkte Anbindung an die Westtangente. Die Gebietszufahrt wird – von Westen kommend – mit einem Linksabbiegestreifen im Zuge der Westtangente ausgebildet. Für die Rechtsabbieger aus Osten wird ein Ausfahrkeil mit Dreiecksinsel angelegt. Weiter wird im Bereich einer gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Fläche (Teilgeltungsbereich D) an der südlichen Rampe der Autobahnanschlussstelle Lehrte ein Linksabbieger eingerichtet. Dazu sind nur kleinteilige straßentechnische Maßnahmen erforderlich (Erweiterung des Fahrbahnradius, Markierungsarbeiten etc.).

Die Zufahrt zum Betriebsgelände wird mit zwei Planstraßen realisiert, die beide mit ca. 8,0 m breiten Fahrbahnen sowie beidseitigen Banketten und Entwässerungsmulden ausgebaut werden. Die östliche Zufahrt, die so angelegt wird, dass sie optional zu einem Kreisverkehr ausgebaut werden kann, erschließt den Mitarbeiterparkplatz mit 156 Pkw-Stellplätzen und 60 Fahrradstellplätzen, in der Summe 44 Ladeports auf der Südseite der Lagerhalle und des Kühllagers, weitere 14 Plätze vor der Entsorgungsstation sowie ein Areal mit den o.g. technischen Nebenanlagen und mit acht offenen Lkw-Stellplätzen.

Im Westen des Hauptbaukörpers sind im Vorbereich des Verwaltungstraktes weitere 18 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die zweite Zufahrt führt auf die Westseite der Lagerhalle, wo weitere 29 Ladeplätze, eine Aufstellfläche für wartende Lkw (19 Stellplätze) und GigaLiner (6 Stellplätze) sowie eine WC-Anlage für LKW-Fahrer erschlossen werden. Im Südosten des Planbereichs ist eine untergeordnete Anbindung des Gebiets an den Wendehammer am Ende der Straße 'Zum Mersefeld' vorgesehen, die ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dient.

Das Betriebsgelände wird umlaufend eingefriedet. Die Einfriedung wird so angeordnet, dass Pkw- und Lkw-Stellplätze überwiegend öffentlich und jederzeit zugänglich außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes anfahrbar sind. Der Zugang / die Zufahrt wird durch Schranken und Schiebetore geregelt.

Zur Sicherstellung der geordneten Oberflächenentwässerung wird das geringer belastete Niederschlagswasser (z.B. von Stellplätzen, Dachflächen etc.) oberflächlich einer Reihe von Versickerungsmulden zugeleitet und nach Passage der belebten Bodenzone versickert. Die Versickerungsmulden werden dezentral im Plangebiet angelegt und naturnah gestaltet. Der Abfluss der übrigen Flächen wird in Rohrleitungen gesammelt, nach einer Vorreinigung in flache, unterirdische Rückhaltesysteme geleitet und gedrosselt in einen vorhandenen Graben abgegeben (max. Abflussspende von 3 l / sec*ha). Soweit zur Ableitung des Wassers erforderlich, übernimmt die Vorhabenträgerin die wasserwirtschaftliche Ertüchtigung dieses Grabens (Gewässer III. Ordnung).

Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen

Die nicht überbauten oder befestigten Freiflächen im Plangebiet werden begrünt. Dies gilt namentlich für die Randstreifen im Süden und Osten sowie – innerhalb des ersten Bauabschnitts – für die Flächen der Erweiterungsoption im Norden und Nordosten. Die Gehölzbestände im Nordosten und im Bereich des Grabens im Süden werden erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen geschützt.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden darüber hinaus folgende Anpflanzungen vorgenommen bzw. Maßnahmen durchgeführt:

- **Anlage einer Obstwiese:** Eine ca. 0,8 ha große Fläche im Westen des Plangebiets wird als halbruderale Gras- und Staudenflur angelegt und mit insgesamt 20 regionaltypischen Obstgehölzen bepflanzt.
- **Entwicklung von Ruderalflächen:** Im Süden des Plangebiets wird eine ca. 0,9 ha große Fläche als Ruderalflur mit Gebüschinseln aus gebietsheimischen Sträuchern hergestellt.

- **Anlage von Gehölzpflanzungen:** Am Nordrand des Plangebiets, am östlichen Rand der o.g. Obstwiese und im Südosten der ebenfalls o.g. Ruderalflur werden jeweils auf eine Breite von 10 bzw. 15 m gebietsheimische Bäume und Sträucher als Baum-Strauchhecken und Baumreihen angepflanzt.

Diese Maßnahmen werden nach naturschutzfachlichen Vorgaben durchgeführt und dauerhaft gesichert.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden eine Reihe von naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen auf externen Flächen durchgeführt, im Einzelnen wie folgt:

- **Anpflanzung einer Baumreihe:** Im südlichen Seitenraum des Feldwirtschaftsweges 'Zur Kreuzeiche', unmittelbar im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet, wird auf eine Länge von insgesamt ca. 390 m eine Reihe von insgesamt 40 Stieleichen angepflanzt.
- **Kompensationsflächen Grafhorn:** Auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich und östlich des Naturfreundehauses Grafhorn werden eine Sandheidefläche (ca. 2,0 ha), ein Buchen-Eichenmischwald (ca. 1,5 ha) und eine Streuobstwiese (ca. 0,75 ha) angelegt.
- **Kompensationsflächen Röddensen:** In der Gemarkung Röddensen wird eine ca. 0,9 ha große Teilfläche aufgeforstet und eine ca. 1,5 ha große Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt.
- **Waldverbesserung Eicklingen:** Zum Ausgleich für Eingriffe in planfestgestellte Ausgleichsflächen und Wald wird eine von der Forstbetriebsgemeinschaft Celler Land in der Gemarkung Eicklingen durchgeführte Maßnahme dem Vorhaben zugeordnet (ca. 1,7 ha aus dem vom Landkreis Celle anerkannten Ökopool).

