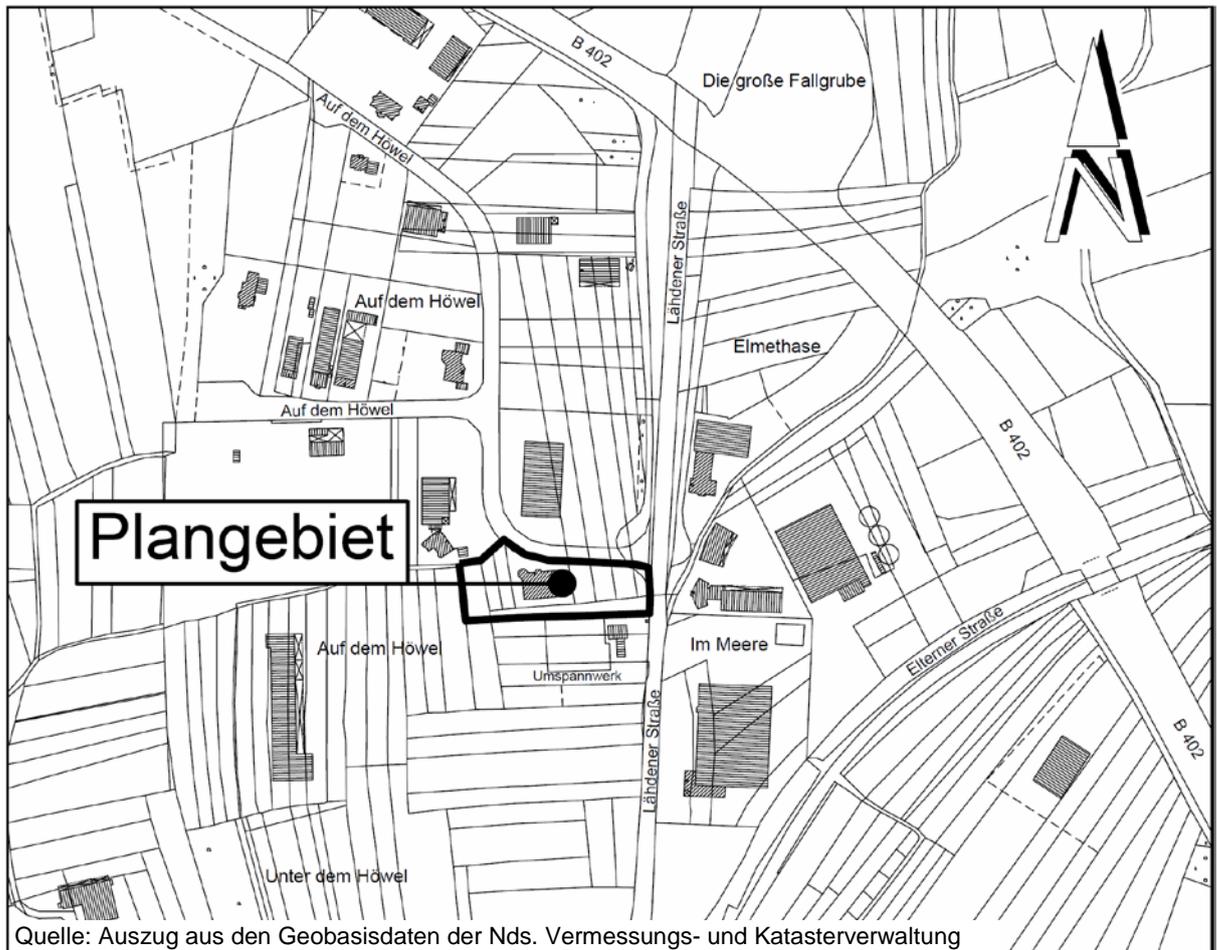




Begründung
zum Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 4“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	8
ANLAGE	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Industriegebiet "westlich der Lähdener Straße", befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Haselünne, direkt südlich der Bundesstraße 402 und westlich der Lähdener Straße. Das Gebiet wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren (Teil 1-4) entwickelt (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“. Das Gebiet liegt südlich der Straße „Auf dem Höwel“ westlich der Lähdener Straße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“ wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen oder ein Ausschluss einzelner nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan lediglich in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe vorgenommen. Diese Tatsache führt insbesondere hinsichtlich dadurch zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten dazu, dass in der Stadt Haselünne zahlreiche Anträge zur Errichtung insbesondere von Spielhallen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete gestellt werden.

Das vorliegende Plangebiet ist mit einer Diskothek bebaut. Als ergänzende Nutzung wurde auch für das vorliegende Plangebiet ein Antrag auf Errichtung von Geldspielautomaten gestellt.

Im Gebiet der Stadt Haselünne werden derzeit jedoch bereits 3 Spielhallen betrieben. Diese befinden sich an der Hammer Straße, an der Bahnhofstraße und an der Neustadtstraße. Insgesamt werden hier 43 Geldspielautomaten vorgehalten. Damit liegt die Dichte für Geldspielgeräte bei rund 285,28 Einwohnern (Hauptwohnsitz) je Geldspielgerät. In Niedersachsen kommen auf 325,27 Einwohner ein Geldspielgerät und im Bundesdurchschnitt 378,11 Einwohner je Geldspielgerät.

Aus diesen Vergleichszahlen wird deutlich, dass die Ausstattung im Gebiet der Stadt Haselünne bereits heute überdurchschnittlich ist.

Da für die Stadt Haselünne das Spielhallenangebot deshalb als absolut ausreichend eingeschätzt wird, soll ein weiteres Angebot aus Gründen der Suchtprävention nicht mehr zugelassen werden.

Außerdem ist das „Industriegebiet westlich der Ländener Straße“ in den übrigen Bereichen (Teil 1-3) fast vollständig mit Gebäuden produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe bebaut und soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben.

Um diese Nutzungsstruktur zu erhalten, sollen für das vorliegende Plangebiet, daher Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Wettbüros, Night- oder Swingerclubs und Sexkinos, sowie diesen wesensähnliche Nutzungen, wie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs, und vergleichbare Einrichtungen ausgeschlossen werden. Diskotheken sollen jedoch im vorliegenden Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung zulässig bleiben. Für das vorliegende Plangebiet wurde mit Beschluss vom 21.09.2016 bereits eine Veränderungssperre erlassen, um diese Planungsziele zu sichern. Mit der vorliegenden Planänderung sollen nun die erforderlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung beinhaltet den Ausschluss einzelner Nutzungsarten einer in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) zulässigen Nutzung. Dies ist auf der Grundlage von § 1 (9) i.V.m. § 1 (5)

BauNVO möglich. Ergänzend sollen zudem die nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 als „Gewerbebetriebe aller Art“ einzustufenden Bordelle und bordellartig geführte Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet, als besondere Nutzungsart, ebenfalls ausgeschlossen werden (s. nähere Ausführungen Kap. 3).

Da die Regelnutzungen nach § 8 (2) Nr. 1-4 BauNVO größtenteils weiterhin zulässig bleiben, wird dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht in Frage gestellt.

Durch die vorgesehenen Beschränkungen werden die vorherrschenden Nutzungen des jeweiligen Baugebietes und damit der jeweilige Gebietscharakter gestärkt. Auch die bereits ansässige Nutzung (Diskothek) bleibt zulässig.

Die Gesamtgröße der Baugebiete, wie auch die weiteren getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, bleiben unverändert erhalten.

Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 3“ unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Im vorliegenden Fall umfasst der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Zeitgleich werden in separaten Änderungsverfahren auch die Teilgebiete 1, 2 und 3 des „Industriegebietes westlich der Lähdener Straße“ geändert, die weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 13,4 ha umfassen. Dabei wird jedoch in allen Fällen lediglich eine textliche Ergänzung zum Ausschluss einzelner Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 (6) bzw. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO aufgenommen. Die Größe der einzelnen Baugebiete bleibt bei allen Teilgebieten unverändert erhalten.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesen Bereichen möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, sind durch die vorliegende Planung (Teilgebiet 4) nicht zu erwarten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird somit nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

Für die Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Geplante Festsetzungen

Ausschluss einzelner Nutzungsarten von Vergnügungsstätten

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in Gewerbe- bzw. Industriegebieten allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Da im ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 4“ (Rechtskraft 31.07.2008) für das Plangebiet keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden, waren diese Nutzungen bislang im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Tatsächlich wurde mit einer Diskothek auch eine Vergnügungsstätte realisiert.

Die weiteren Flächen des „Industriegebietes westlich der Ländener Straße“ sind jedoch fast vollständig mit Betrieben des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes sowie Betriebswohnungen bebaut. Das Gebiet soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben. Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen, sollen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet daher im Wesentlichen ausgeschlossen werden.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Aufgrund der im Gebiet bereits ansässigen Diskothek macht die Stadt im vorliegenden Fall von einer Feinsteuerung gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Gebrauch, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation (Diskothek) werden im Gewerbegebiet daher einzelne Nutzungsarten von Vergnügungsstätten (konkret: Spielhallen, Wettbüros, Night- oder Swingerclubs und Sexkinos) ausgeschlossen. Diskotheken bleiben dagegen weiterhin zulässig.

Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in die o.g. Definition einer Vergnügungsstätte bereiten zudem Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß

§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt würde der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Aus den o.g. Gründen werden daher wiederum im Rahmen einer Feinsteuerung auf Grundlage von § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für das Plangebiet unverändert erhalten.

Für die ansässigen Betriebe werden im festgesetzten Gewerbegebiet einzelne Nutzungsarten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartig geführte Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen daraus nicht. Der Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“ wurde am 31.07.2008 rechtskräftig. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Da die ansässige Diskothek als eine Nutzungsart einer Vergnügungsstätte jedoch im Gebiet zulässig bleibt, ist dem Bestandsschutz des Betriebes ausreichend Rechnung getragen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung ist vollständig bebaut und wird durch eine Diskothek genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzstreifen am südlichen und westlichen Rand) bleiben von der Planänderung unberührt bestehen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher insgesamt nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch den geplanten Ausschluss bislang allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Auswirkungen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 27.04.2017 bis 01.06.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2017.

Haselünne, den 10.10.2017

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.

Anlage

1. Industriegebiet westlich der Lähdener Straße - Übersicht

Anlage 1

