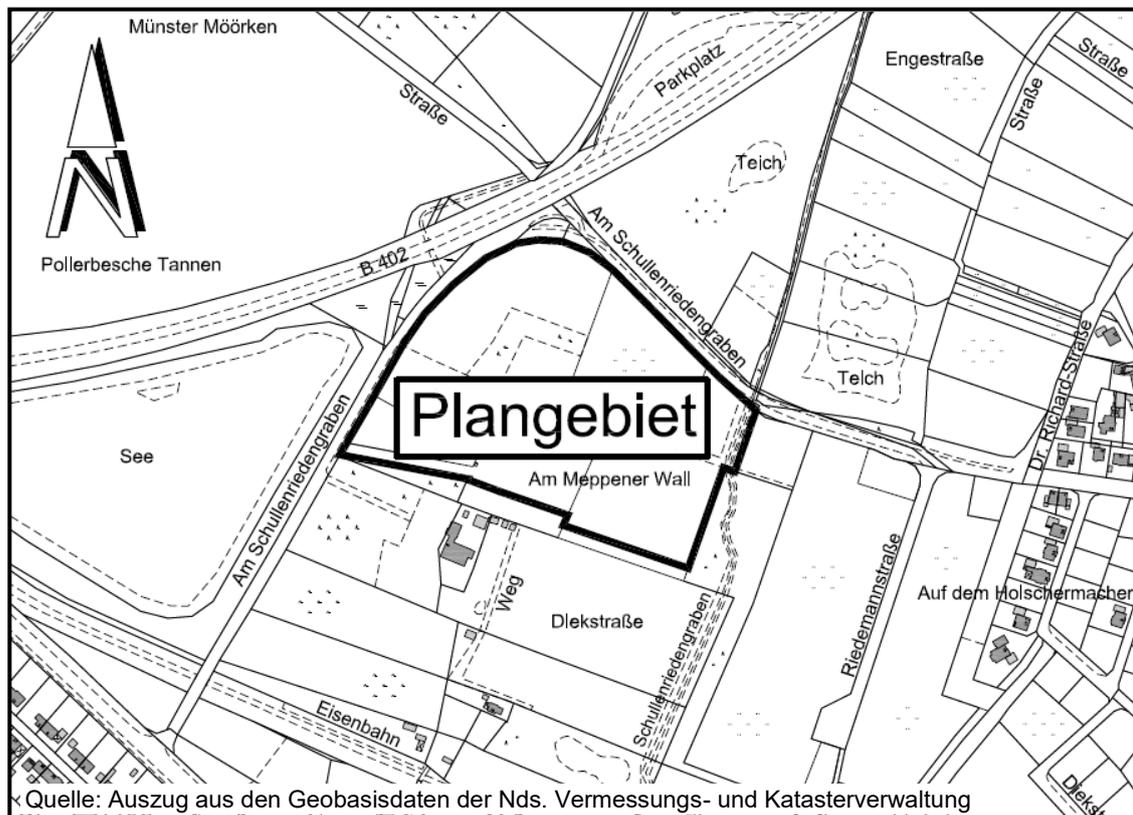




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58.4

„Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



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 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 2)	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	11
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	11
3.4 WALDFLÄCHEN.....	12
3.5 FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	12
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 LÄRMIMMISSIONEN (ANLAGE 3).....	13
4.3 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ (ANLAGE 3).....	13
4.4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	17
6 HINWEISE	17
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
8 VERFAHREN	19
ANLAGEN	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Haselünne südöstlich der Bundesstraße 402 (B 402) und nördlich der Meppener Straße. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Straße „Am Schullenriedengraben“ begrenzt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“, setzt im östlichen Bereich am Wiesenweg ein allgemeines Wohngebiet, südlich der Straße „Am Schullenriedendamm“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet

und im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Das Wohngebiet ist vollständig bebaut. Im eingeschränkten Gewerbegebiet haben sich einige Betriebe angesiedelt, im westlich davon liegenden Gewerbegebiet befindet sich lediglich ein nicht wesentlich störender Betrieb. Die Entwicklung dieses Bereichs hat sich in Bezug auf das Gewerbe nicht so eingestellt, wie ursprünglich geplant. Die Standorte für die Schwerpunktentwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben befinden sich an anderen Stellen im Stadtgebiet.

Aus diesem Grund hat die Stadt Haselünne entschieden, den östlichen Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes einer anderen Nutzung zuzuführen. Wie in weiten Teilen Niedersachsens, stellt sich auch in der Stadt Haselünne der Trend ein, dass die Gesellschaft insgesamt älter wird und der Anteil der über 80-Jährigen im Vergleich zu den jüngeren Jahrgängen steigt. Laut dem Wegweiser Demografie für die Stadt Haselünne wird der Anteil der Personen ≥ 80 Jahre 2030 ca. 40 % betragen. Damit steigt auch der Bedarf an Einrichtungen, in denen Senioren, die nicht mehr eigenständig wohnen können, untergebracht und versorgt werden können.

Die zuvor genannte bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche befindet sich südlich von Wald- und Gewässerstrukturen und westlich einer Grünanlage, die die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Gebiete übernimmt. Südlich des Gebietes befinden sich weitere Freiflächen, die von Baumstrukturen gesäumt werden. Das Gebiet ist demnach in Freiflächenstrukturen eingebunden.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen für Senioren, der städtebaulich integrierten Lage und der landschaftlichen Einbindung des Standortes hat die Stadt Haselünne beschlossen, den Bebauungsplan in der Weise zu ändern, dass in einem Teilbereich eine Wohn- und Pflegeeinrichtung mit ergänzenden Nutzungen errichtet werden kann. Ein Betreiber für eine solche Einrichtung steht zur Verfügung, so dass das Vorhaben kurzfristig umgesetzt werden könnte.

Die noch verbleibenden bisher überwiegend unbebauten Gewerbeflächen werden bezogen auf das Immissionsverhalten so angepasst, dass ein Nebeneinander der Nutzungen konfliktfrei möglich ist.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von

- a) weniger als 20.000 qm
- b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 51.000 m² innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen beplanten Bereich, der dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine bestehende Waldfläche im westlichen Geltungsbereich bleibt erhalten bzw. wird wie bisher weiterhin als Waldfläche festgesetzt.

Das am östlichen Plangebietsrand bisher festgesetzte Regenrückhaltebecken wird zugunsten des geplanten Sondergebietes überplant. Für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,4, festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche von ca. 18.000 m² liegt damit unter dem Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m².

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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der im westlichen Plangebiet vorhandene Gehölzbestand ist als Waldfläche dargestellt. Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes auf-

gestellt werden. Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan daher in der Weise zu berichtigen, dass im Bereich des geplanten Sondergebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren“ dargestellt wird.

Der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird mit der Berichtigung entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“. Dieser setzt im Westen ein Gewerbegebiet fest. Weiter östlich ist, getrennt durch Grünanlagen mit Flächen für die Wasserwirtschaft ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Östlich dieses Gebietes westlich des Wiesenweges ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem festgesetzten Wohngebiet im Osten des Ursprungsbebauungsplanes sind bebaut. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher im Wesentlichen unbebaut.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes, der als Gewerbegebiet und als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt ist.

Nördlich des Plangebietes und der Straße „Am Schullenriedengraben“ sind zusammenhängende Waldflächen mit Gewässerstrukturen vorhanden. Östlich liegen die v. g. Grünflächen mit Anlagen der Wasserwirtschaft sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier sind 6 Betriebe vorhanden. Südlich sind im Bebauungsplan Nr. 58 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün“ ausgewiesen. Es schließt sich südlich eine Grünlandfläche an. Südwestlich des geplanten Sondergebietes ist ein Gewerbebetrieb innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes vorhanden. Südlich des Betriebes befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich.

Ca. 420 m südöstlich des Plangebiets befindet sich nördlich der Meppener Straße ein Betonfertigteilwerk.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die B 402, die von Westen kommend im Osten an die B 213 anbindet.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärmimmissionen

Zur Ermittlung der Lärmsituation im Plangebiet ist ein schalltechnischer Bericht von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden (Bericht Nr. LL 15066.1/01) (Anlage 3).

In diesem Bericht sind sowohl die Gewerbelärmimmissionen als auch der Verkehrslärm untersucht worden.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird im östlichen Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen“ festgesetzt. Der Schutzstatus dieses Gebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Aufgrund der in dem Sondergebiet zulässigen Wohnnutzung muss für das westliche Plangebiet (Gewerbegebiet) die Emissionssituation neu bewertet werden. Dieses wurde im Rahmen des schalltechnischen Berichts untersucht, und es wurden für diese Flächen neue Schallkontingente festgelegt, die 6 dB unter den Kontingenten des Ursprungsbebauungsplanes liegen. Zur Überprüfung der Werte wurde im Rahmen der Untersuchung ein erster Gebäudeentwurf für die Wohn- und Pflegeeinrichtung in den Berechnungen der Geräuschvorbelastung berücksichtigt. Die Geräuschvorbelastung ergibt sich maßgeblich aus dem südlich des Plangebietes liegenden Betrieb für Fertigbetonbauteile und den Immissionskontingenten der westlich angrenzenden Gewerbeflächen. Ergebnis der Berechnungen ist, dass der Richtwert eines Mischgebietes tags von 60 dB (A) um 6-8 dB (A) und nachts von 45 dB (A) um 6-7 dB (A) und damit sogar der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet (55/40 dB (A)) unterschritten wird.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse wird im Plangebiet für das nördliche Gewerbegebiet ein Kontingent von 59/44 dB (A) tags/nachts und für die südlichen Gewerbegebietsflächen ein Kontingent von 58/43 dB (A) tags/nachts festgesetzt. Damit sind gemäß den Aussagen aus dem Gutachten keine unzulässigen Schallimmissionen aus Gewerbelärm im geplanten Sondergebiet zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die B 402. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebiets unzulässige Geräuschimmissionen gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) auftreten. Zu diesem Zweck wurden gemäß den Aussagen des Lärmgutachters die Verkehrsdaten für die B 402 der Straßenverkehrszählung 2015 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts zu DIN 18005-1 für den Tageszeitraum von 65 dB (A) im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes überschritten wird. Gleiches gilt für das Sondergebiet für den Orientierungswert von 60 dB (A) in einem kleinen Bereich im Nordwesten. Im Nachtzeitraum kommt es jedoch fast im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 bzw. 50 dB (A). In diesen Bereichen ist daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Dem Gutachten ist weiter zu entnehmen, dass bezogen auf Außenwohnbereiche der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) in einem ca. 100 m breiten Streifen entlang der B 402 überschritten wird. Im Gewerbegebiet sollen Wohnnutzungen wie bisher ausgeschlossen bleiben. Im Sondergebiet werden Außenwohnbereiche in dem Bereich, in dem es zur Überschreitung des Orientierungswertes kommt, ausgeschlossen.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, ist der Bereich des Plangebietes im Ursprungsbebauungsplan Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im westlichen Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand als Wald und im Osten ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzt.

Sondergebiet

Aufgrund des Bedarfs an Fläche für eine Wohn – und Pflegeeinrichtung für Senioren soll der östliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen“ ausgewiesen werden. Die Fläche für Wasserwirtschaft wird durch das Sondergebiet überplant. Dieses ist möglich, weil die Grundflächenzahl im Sondergebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan reduziert wird und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann (s. Anlage 4). Des Weiteren sollen im Sondergebiet Nutzungen zulässig sein, die die Wohn- und Pflegeeinrichtung ergänzen. Hierzu zählen altengerechte Wohnungen als betreutes Wohnen, Verwaltungs-, Büro und Gemeinschaftsräume sowie Räume für pflegeaffine gewerbliche Nutzungen einschließlich der erforderlichen Nebenräume und Stellplätze.

Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke sollen ebenso im Sondergebiet zulässig sein, wie Einzelhandelsnutzungen, die der zuvor beschriebenen Einrichtung dienen und untergeordnet sind.

Gewerbegebiet

Der westliche Bereich bleibt entsprechend seiner bisherigen Festsetzung Gewerbegebiet.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende einschränkende Festsetzungen des Nutzungskataloges getroffen:

Vergnügungsstätten, Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt unverändert für die neueste Novellierung der BauNVO 2017.

Unter dem 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, 13. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten 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 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt ist die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht sinnvoll.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO, 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.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, welches von der BBE Handelsberatung Münster erarbeitet und vom Rat am 18.10.2012 beschlossen wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in Gewerbe- und Industriegebieten restriktiv gehandhabt werden soll.

Im vorliegenden Fall soll das Gebiet überwiegend dem verarbeitendem und produzierendem Gewerbe vorbehalten sein. Aufgrund dieses Planungsziels sollen im Plangebiet daher Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche ausnahmsweise zulässig sein, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und die Verkaufsfläche für die produzierten Sortimente insgesamt nicht mehr als 100 qm umfasst.

Nach Auffassung der Stadt ist hierdurch eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Betriebswohnungen

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Im Ursprungsbebauungsplan wurde diese schutzwürdige Nutzung aufgrund der Nähe zur Bundesstraße ausgeschlossen. Da sich die Vorschriften in Bezug auf den Lärmschutz seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans noch verschärft haben, sollen die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im vorliegenden Plangebiet weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Beherbergungsbetriebe

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Beherbergungsbetriebe grundsätzlich zulässig. Durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben sind jedoch Nutzungskonflikte mit den bestehenden und sich ansiedelnden Gewerbebetrieben im Plangebiet zu erwarten.

Auch wenn die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Gewerbegebieten baurechtlich grundsätzlich zulässig ist, möchte die Stadt deshalb bereits im Vorfeld möglichen Konflikten entgegenwirken und das Plangebiet von Beherbergungsbetrieben freihalten.

Im Plangebiet sind gemäß § 1 (9) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes daher nicht zulässig.

Emissionskontingente

Unter Berücksichtigung des schalltechnischen Berichtes der Zech Ingenieurgesellschaft mbH (Anlage 3) wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. des Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissions-

kontingenten L_{EK} (gemäß DIN 45691) gegliedert. Damit werden die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarschaft angemessen berücksichtigt.

Die Gliederung erfolgt im vorliegenden Fall gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander erfolgen kann. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“ festgesetzt. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche IV bis VI ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Im Gewerbegebiet sollen Wohnnutzungen aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung wie bisher ausgeschlossen bleiben.

Für Schlafräume gilt im Sondergebiet, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass diese im Sondergebiet im Lärmpegelbereich V nicht zulässig sind.

Außenwohnbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen oder Gebäudeanordnungen die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Grundflächenzahl

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. In der vorliegenden Planung soll die Grundflächenzahl zu Gunsten einer möglichen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken auf 0,4 reduziert werden. Diese Festsetzung gilt sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Bauhöhe

Im Plangebiet sind bislang eine maximal dreigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben für das Gewerbegebiet unverändert bestehen. Für das Sondergebiet wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse übernommen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der geplanten Bebauung, der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Festsetzung einer maximal III-geschossigen Bebauung die Ausnutzbarkeit des Grundstückes ausreichend definiert ist.

Des Weiteren wird für das Gewerbegebiet eine für Gewerbegebiete übliche maximale Gebäudehöhe von 31 m NHN (ca. 12 m über Grund) festgesetzt. Für das Sondergebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 36 m NHN (ca. 17 m über Grund) ausgewiesen. Damit wird den geplanten Baukörpern im Sondergebiet ein ausreichender und angemessener Rahmen gesetzt, der sich an den konkret geplanten Gebäuden orientiert. Ein entsprechender Entwurf liegt bereits vor.

Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) zu verstehen.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen 12-17 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 40 m NHN (ca. 20 m über Grund) festgesetzt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise/Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sol-

len und eine Wohn- und Pflegeeinrichtung häufig auch eine größere Gebäudelänge aufweist, sind Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der Straße „Am Schullenriedengraben“ wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Zur festgesetzten Waldfläche wird zu deren Schutz eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

Im Sondergebiet ist im Lärmpegelbereich V keine überbaubare Fläche ausgewiesen, um aufgrund der Verkehrslärmbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

3.4 Waldflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ wurde im westlichen Plangebiet der Gehölzbestand als Waldfläche festgesetzt. Dieser Bestand wird auch in die 4. Änderung als Waldfläche übernommen und festgesetzt.

3.5 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes Bäume. Diese ragen mit ihren Kronenbereichen ins Plangebiet hinein. Zum Schutz dieser Bäume wird eine Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die bestehenden Bäume mit ihren Kronenbereichen dauerhaft zu erhalten.

3.6 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Um bestimmte ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes die Versickerung von Niederschlagwasser auf dem Grundstück vorschreiben.

Im Plangebiet wird zur Minderung der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich eines ausgewiesenes Gewerbegebietes sowie ein festgesetztes Regenrückhaltebecken überplant. Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb im südwestlichen Geltungsbereich der 4. Änderung.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt für das Gebiet hat sich insofern geändert, dass in einem Teilbereich des Gebietes aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen werden soll. Um ein konfliktfreies Nebeneinander der beiden Gebietsarten zu gewährleisten, werden die Emissionskontingente im Bereich des Gewerbegebietes neu festgelegt. Erhebliche Nachteile für die bestehende Nutzung ergeben sich dabei nicht.

Die im Plangebiet bestehende Gehölzfläche wird wie im Ursprungsbebauungsplan als Waldfläche ausgewiesen.

Im östlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ zugunsten des Sondergebietes überplant. Diese Fläche ist aufgrund der Reduzierung der GRZ im Gewerbe- und Sondergebiet und der Möglichkeit, das anfallende Oberflächenwasser gemäß vorliegender Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück zu versickern, nicht mehr erforderlich. Insgesamt werden die bebaubaren Flächen reduziert und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser verringert.

4.2 Lärmimmissionen (Anlage 3)

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird im östlichen Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen“ festgesetzt. Wie bereits unter Punkt 2.6 beschrieben, entspricht der Schutzstatus des Sondergebietes dem eines Mischgebietes. Aus diesem Grund wurden die Emissionskontingente im westlich des Sondergebietes gelegenen Gewerbegebiet reduziert. Demzufolge werden sich die Auswirkungen durch Gewerbelärm auf angrenzende Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes ebenfalls reduzieren.

Auswirkungen auf das östlich angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet ergeben sich nicht. Die dort festgesetzten Emissionskontingente wurden als Vorbelastung im Lärmgutachten berücksichtigt.

4.3 Verkehrslärmschutz (Anlage 3)

Wie bereits in Kapitel 2.6 beschrieben, verläuft nordwestlich des Plangebietes die B 402 (E 233).

Dem schalltechnischen Bericht ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Planung zu berücksichtigen sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts zu DIN 18005-1 für den Tageszeitraum von 65 dB (A) im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes überschritten wird. Gleiches gilt für das Sondergebiet für den Orientierungswert von 60 dB (A) in einem kleinen Bereich im Nordwesten. Im Nachtzeitraum kommt es jedoch fast im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 bzw. 50 dB (A). In diesen Bereichen ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind an dieser Stelle nicht zielführend, da sie direkt an der Schallquelle, also entlang der B 402, errichtet werden müssten. Die B 402 bzw. E 233 soll perspektivisch jedoch ausgebaut und vom Plangebiet abgerückt neu errichtet werden.

Für die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan daher die Lärmpegelbereiche IV bis VI ausgewiesen.

Im Sondergebiet gilt in diesem Zusammenhang für Schlafräume, dass im Lärmpegelbereich IV beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Für den Lärmpegelbereich V wird im Sondergebiet festgesetzt, dass Außenwohnbereiche dort nicht zulässig sind.

Im Gewerbegebiet soll wie bisher die Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits vollständig als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 50.900 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt ca. 18.000 qm. Aufgrund der Überplanung einer im Ursprungsbebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und einer als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche, ist in diesem Fall die Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Plangebiet wird durch die geplanten Festsetzungen folgender Eingriff ermöglicht. Die Bewertung wird nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) vorgenommen. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche qm	Wertfaktor WF	Werteinheit WE
Bebauungsplan Nr. 58			
GE (GRZ 0,8)	40.542		
versiegelt (80%) (X)	32.434	0	-
unversiegelt (20%) (Y)	8.108	1	8.108
Fläche zum Erhalt	1.505	3	4.515
Fläche f. d. Wasserwirtschaft (Graben)	379	3	1.137
Fläche f. d. Wasserwirtschaft (RRB)	3.930	2	7.860
Wald	4.545	-	-
Gesamtfläche:	50.901		
Eingriffsflächenwert:			21.620

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Bebauungsplan Nr. 58.4 , 4. Änderung			
GE (GRZ 0,4)	24.488		
versiegelt (60%) (X)	14.693	0	-
unversiegelt (40%)	9.795	1	4898
Sondergebiet (0,4)	20.347		
versiegelt (60%) (X)	12.208	0	-
unversiegelt (40%)	8.139	1	12208
Fläche zum Erhalt	1194	3	3582
Fläche f. d. Wasserwirtschaft (Graben)	327	3	981
Wald	4.545	-	-
Gesamtfläche:	50.901		
Kompensationswert:			22.497

Durch die Planung wird ein bislang als Gewerbegebiet festgesetzter Bereich als Sonder- und Gewerbegebiet mit einer geringeren GRZ ausgewiesen. Eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden durch das Sondergebiet überplant.

Insgesamt entsteht aufgrund der Reduzierung der GRZ mit der vorliegenden Planung kein Kompensationsdefizit, sondern es verbleibt ein Überschuss von 877 WE.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im westlichen Plangebiet ist ein Gehölzbestand vorhanden, der wie bisher als Wald festgesetzt wird. Im östlichen Plangebiet sind innerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft Altbäume vorhanden. Für diesen Baumbestand ist im Zuge des Ursprungsbebauungsplans Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ Ersatz geschaffen worden.

Unter Berücksichtigung, dass eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Feldermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober durchgeführt werden darf, kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nist-

plätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Belange zur Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich geändert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Schullenriedendamm“ erschlossen. Diese hat im Südwesten Anschluss an die Meppener Straße und die B 402.

In Bezug auf die B 402 ist die Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG zu berücksichtigen. Diese wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Oberflächenentwässerung (Anlage 4)

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ überplant. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist durch das Ingenieurbüro Wiehager eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet eingeholt worden (Anlage 4).

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken zulässt (durch Rammkernsondierung und Versickerungsversuche nachgewiesen). Ein Rückhaltebecken für das vorliegende Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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).“

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 werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	24.488	48,1
Sondergebiet	21.541	42,3
Wald	4.545	8,9
Fläche für die Wasserwirtschaft	327	0,7
Plangebiet	50.901	100

8 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 06.11.2019 06.12.2019 bis 06.12.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.12.2019.

Haselünne, den 16.12.2019

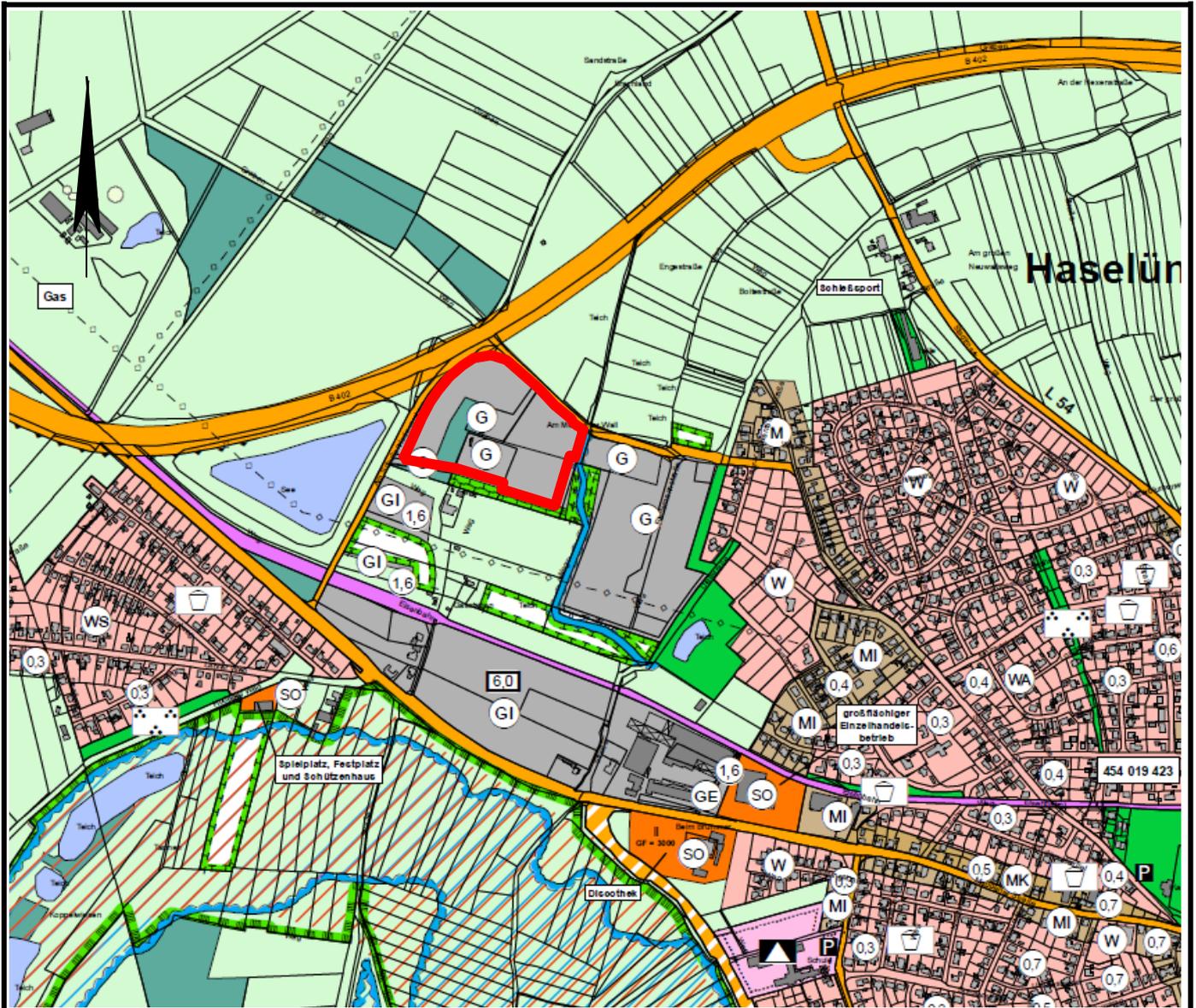
gez. Schräer

(L.S.)

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“
3. Schalltechnischer Bericht
4. Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser



Legende:

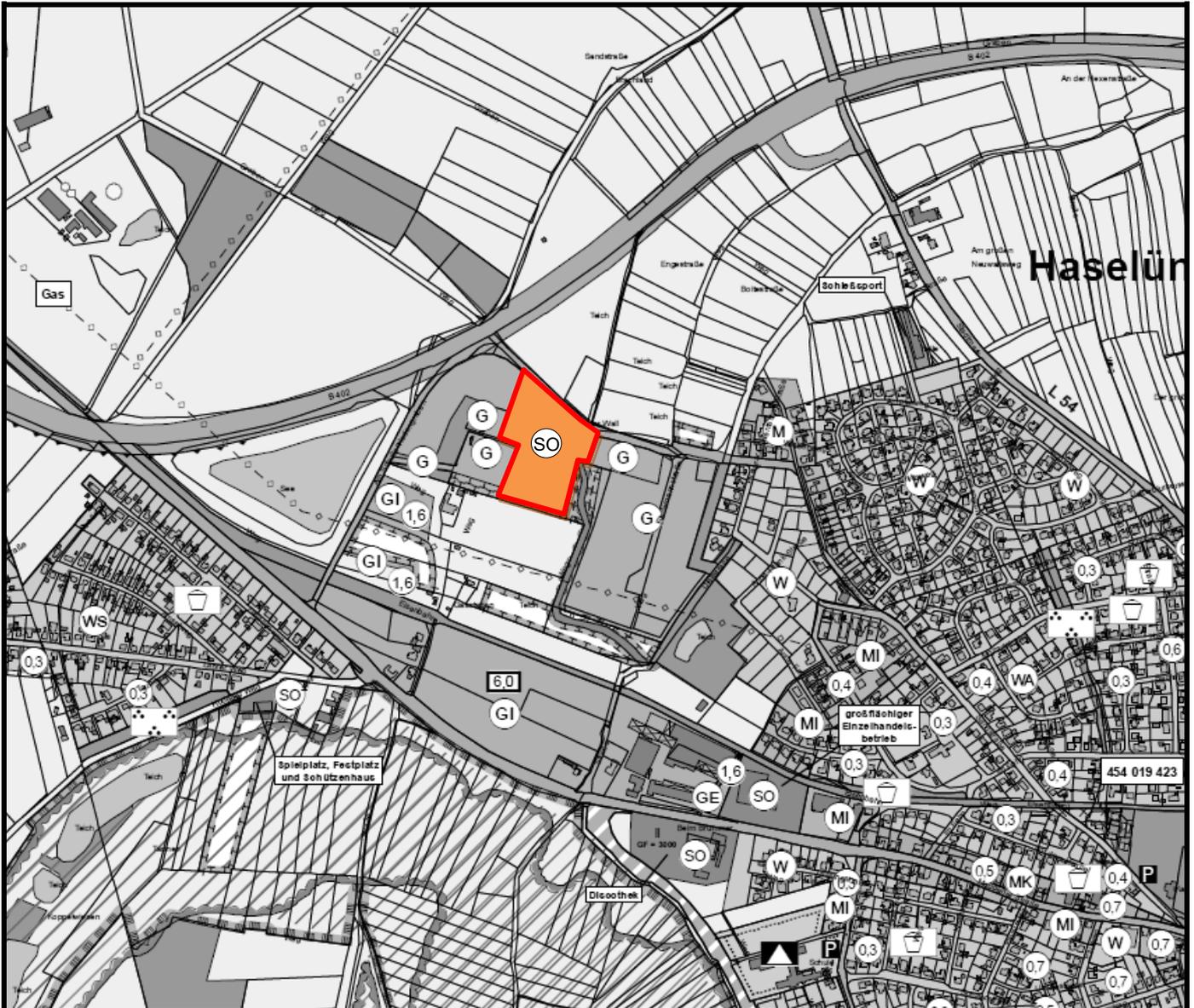
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58.4
- G Gewerbliche Bauflächen
- Wald

Stadt Haselünne

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 58.4**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

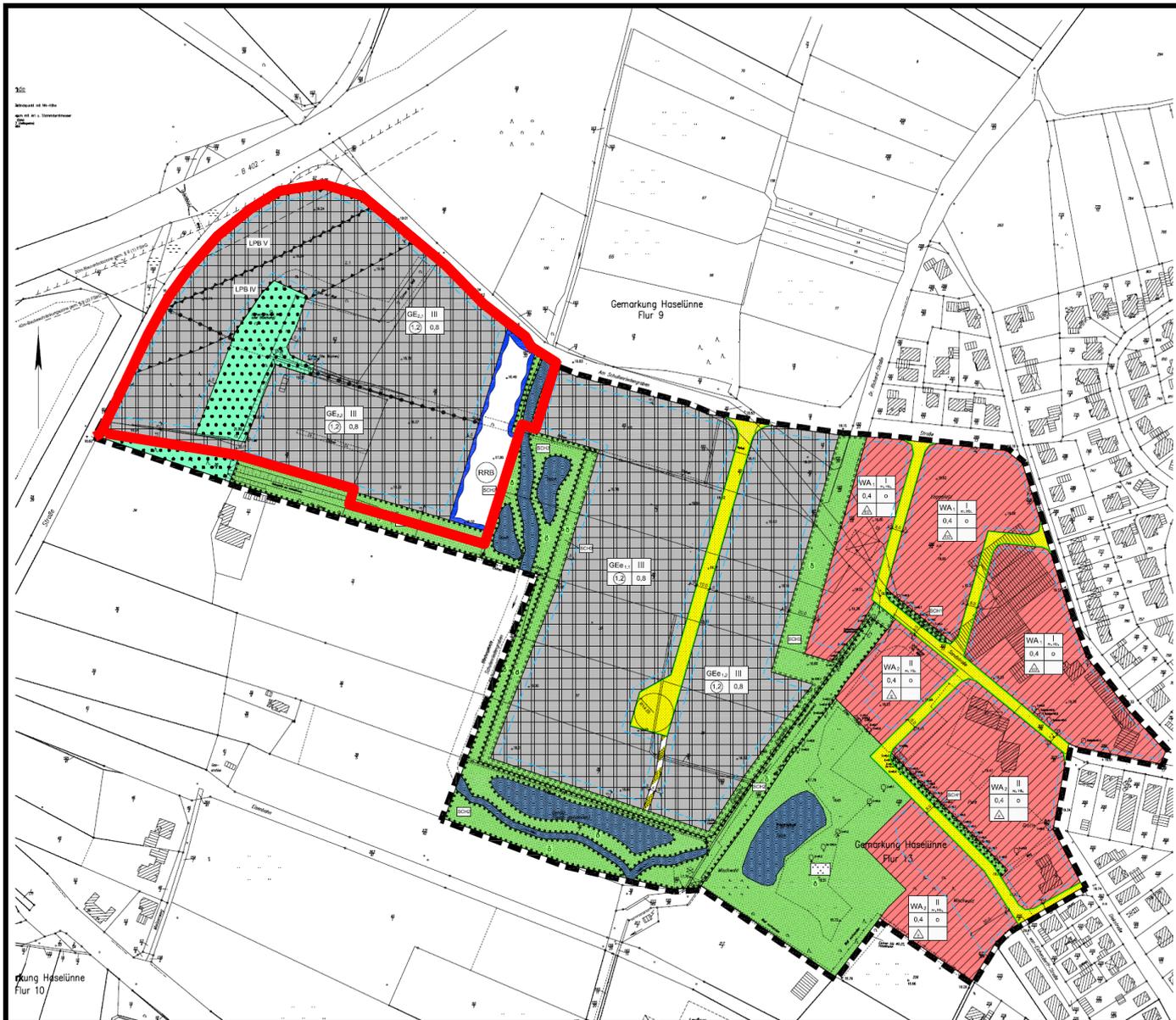
 Geplante 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren“

Stadt Haselünne

**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 58.4**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(16. Berichtigung)
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58.4, 4. Änd.
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 58:

Allgemeines Wohngebiet

Gewerbegebiet

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Wald

0,8 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

offene Bauweise,

Stadt Haselünne

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 58.4
4. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B-Plan Nr. 58
- unmaßstäblich -**

**Bebauungsplan Nr. 58.4
„Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung
der Stadt Haselünne**

- Schalltechnischer Bericht -

**Bebauungsplan Nr. 58.4
„Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung
der Stadt Haselünne**

- Stellungnahme zur Versickerung
des Oberflächenwassers -**

Ing.- Büro Wiehager · Heinr.-Niemeyer-Str. 29 · 48477 Hörstel

Stadt Haselünne

Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Ihre Nachricht vom

Unsere Nachricht vom

Durchwahl, Name
05454/9334797, Schw

Datum
29.07.2019

Erschließung des Wohn- und Gewerbegebietes „Westlich Wiesenweg“, Betrachtung einer Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen des Einzugsgebietes 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

im nordwestlichen Siedlungsgebiet von Haselünne soll das Wohn- und Gewerbegebiet „Westlich Wiesenweg“ erschlossen werden. Das Gebiet ist in 1 Wohngebiet und 4 Gewerbegebiete unterteilt. Das hier betrachtete Einzugsgebiet (EZG) 5 ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Entwässerungsplanung zur Erschließung (vgl. Antrag gemäß § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes vom 25.08.2008) sieht vor, das im EZG 5 und auf der angrenzenden Straße „Am Schullenriedengraben“ anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Schullenriedengraben einzuleiten. Hierzu ist östlich des Gewerbegebietes 5 ein Regenrückhaltebecken (RRB 5) mit einer Fläche von rd. 2580 m² geplant, welches über eine Drosselleitung DN 125 in den angrenzenden Schullenriedengraben einleitet.

Seite 1 von 3

Vom unterzeichnenden Büro wurde alternativ eine Versickerung des Niederschlagswassers im Einzugsgebiet 5 geprüft. Als Grundlage wurden die Angaben des Erläuterungsberichtes zum Antrag nach § 10 NWG (2008) genutzt.

Im Bereich des EZG 5 wurden 7 Rammkernsondierungen (RKS) und 2 Versickerungsversuche durchgeführt (vgl. Unterlage 6 „Bodenerkundung“ des Antrages gemäß § 10 NWG, 2008). Sie zeigen, dass hauptsächlich Mittel- bis Feinsande mit vereinzelt schwach schluffigen Anteilen im betrachteten Gebiet anstehen. Der Grundwasserflurabstand nimmt von Osten (3,80 m bei RKS 18) nach Westen (1,50 m bei RKS 13) Richtung Schullenriedengraben ab. Die Versickerungsversuche im Bereich des EZG 5 ergeben Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) des anstehenden Bodens von $7,8 \cdot 10^{-5}$ [m/s] und $6,2 \cdot 10^{-5}$ [m/s] (RKS 12 und RKS 15). Der im Einzugsgebiet 5 anstehende Boden kann folglich als ausreichend durchlässig für eine Versickerung von Niederschlagswasser betrachtet werden. Auch die Grundwasserflurabstände von bis zu 3,80 m lassen eine Versickerung zu.

Weiterhin wurde die erforderliche Fläche für eine Muldenversickerung nach DWA-A 138 (2005) vordimensioniert. Hierbei wurde die Fläche des EZG 5 sowie die Fläche des RRB 5 berücksichtigt, welches aufgrund der Versickerung nicht mehr erforderlich ist. Die Fläche kann somit als bebaubare Fläche genutzt werden. Die Straßenfläche des Schullenriedengrabens wird in der Berechnung nicht angesetzt. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird nach Angaben der Stadt Haselünne im Straßenrandbereich versickert. In der bestehenden Entwässerungsplanung ist das Einzugsgebiet 5 als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer undurchlässigen Fläche von 2,95 ha vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung des Gebietes erfordert gemäß Angaben der Stadt Haselünne jedoch eine deutlich geringere Versiegelung. In der vorliegenden Berechnung wird daher ein GRZ von 0,4 angenommen. Die resultierende maximale versiegelte Fläche von 1,34 ha wird für die Berechnung mit einem Abflussbeiwert von $\psi = 0,85$ angesetzt ($\psi_m = 0,40 \cdot 0,85 = 0,34$). Nach DWA-A 138 wäre zur Versickerung des auf dieser Fläche anfallendes Niederschlagswassers (5 jährliche Bemessungs-Regenhäufigkeit, $n = 0,2$) über Mulden eine mittlere Versickerungsfläche von rd. 1150 m² notwendig (vgl. Berechnung in Anlage 1).

Fazit

Die Auswertung der Bodenuntersuchungen aus dem Antrag § 10 NWG (2008) hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Einzugsgebiet 5 des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ möglich ist. Nach DWA-A 138 ergibt sich für das EZG 5 (inklusive der Fläche des geplanten RRB 5) eine erforderliche mittlere Muldenversickerungsfläche von 1150 m². Dies entspricht rd. 2,70 % der Gesamtfläche des EZG 5. Bei der Positionierung der Mulden ist auf einen ausreichenden Abstand der Muldensohle zum Grundwasser zu achten.

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ingenieurbüro Wiehager

i.A. B.Eng. Jendrik Schwartz

Anlage 1: Berechnung der erforderlichen Muldenfläche nach DWA-A 138

Bemessung der erforderlichen Muldenfläche bei vorgegebener Muldentiefe

Erschließung "Westlich Wiesenweg"

Auftraggeber:

Stadt Haselünne
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Muldenversickerung:

EZG 5 (inkl. Fläche geplantes RRB 5)

Eingabedaten:

$$A_S = [A_u \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)}] / [z_M / (D \cdot 60 \cdot f_z) - 10^{-7} \cdot r_{D(n)} + k_f / 2]$$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	43.341
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,34
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	14.736
gewählte Mulden-Einstauhöhe	z_M	m	0,30
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	6,2E-05
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,15

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
5	360,8
10	249,8
15	196,8
20	164,0
30	124,5
45	92,5
60	74,2
90	53,1
120	41,8
180	30,0
240	23,6
360	16,9
540	12,1
720	9,6
1080	6,9
1440	5,4
2880	3,3
4320	2,5

Berechnung:

A_S [m ²]
615,0
835,1
962,9
1041,7
1122,2
1151,6
1138,4
1057,4
976,9
847,6
743,8
601,7
471,2
392,1
296,1
237,7
151,1
116,0

Bemessung der erforderlichen Muldenfläche bei vorgegebener Muldentiefe

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	45
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	92,5
erforderliche mittlere Versickerungsfläche	A_s	m²	1151,6
gewählte mittlere Versickerungsfläche	$A_{s,gew}$	m²	
Speichervolumen der Mulde	V	m ³	
Entleerungszeit der Mulde	t_E	h	

Muldenversickerung

