



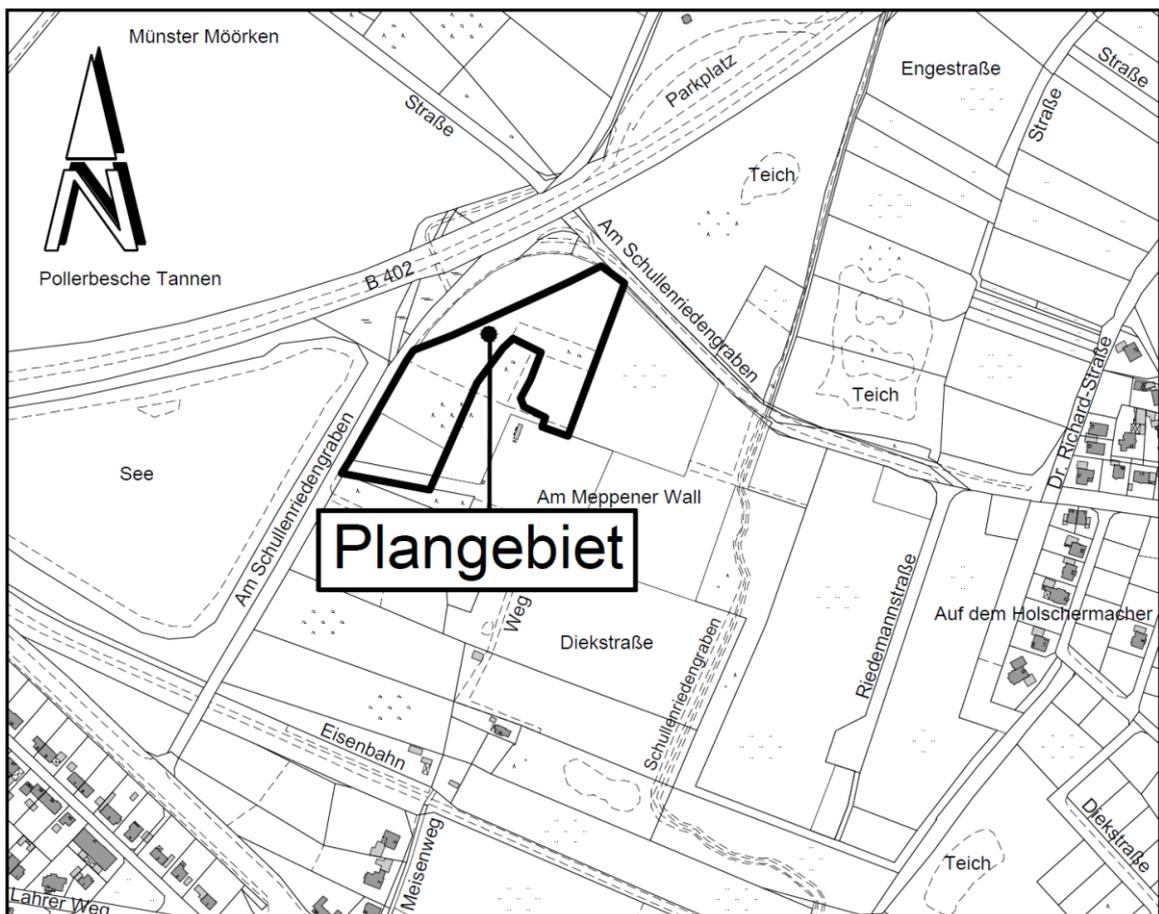
## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 58.6

„Westlich Wiesenweg“

## 6. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1    BETRIEBSWOHNUNGEN IM GEWERBEGEBIET .....	4
3.2    SCHALLSCHUTZ VON WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUMEN .....	4
3.3    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	5
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>5</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich Wiesenweg“ der Stadt Haselünne befindet sich im Bereich der nordwestlichen Ortslage von Haselünne.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes südlich angrenzend zur Bundesstraße 402 im Bereich der 4. Änderung (Bebauungsplan Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung)

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 8 BauNVO können in einem Gewerbegebiet grundsätzlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Da für das festgesetzte Gewerbegebiet im Plangebiet bisher eine Nachfrage für eine derartige Nutzung nicht bestand, war diese aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 402 und der damit verbundenen Verkehrslärmbelastung bisher durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Der Stadt liegen jetzt jedoch Nachfragen nach gewerblichen Betriebsrundstücken mit einer Betriebswohnung im Plangebiet vor. Aufgrund der vorliegenden Nachfrage und weil die angrenzende Bundesstraße im Rahmen des vierstreifi-

gen Ausbaus der B 402/E233 mittelfristig um mindestens ca. 100 m in Richtung Norden verlegt wird und deshalb die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet mittelfristig deutlich abnehmen wird, soll mit der vorliegenden Planung die bestehende Festsetzung zum Ausschluss von Betriebswohnungen im Plangebiet aufgehoben werden.

Im Nahbereich der Bundesstraße 402 (bis ca. 58 m ab der südlichen Fahrbahnkante (Lärmpegelbereich VI)) soll der Ausschluss von Betriebswohnungen aufgrund der hohen Lärmbelastung jedoch bestehen bleiben.

Aus den o.g. Gründen sollen im Bereich des vorliegenden Plangebietes daher zukünftig Betriebswohnungen zulässig sein.

## 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 umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 14.200 m<sup>2</sup>. Mit der Änderung sollen im Plangebiet Betriebswohnungen im festgesetzten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Durch diese Änderung wird das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet 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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Der Bereich des Plangebietes ist im Ursprungsplan sowie in der rechtskräftigen 4. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die restliche Fläche ist bisher unbebaut.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Stadt Straße „Am Schulleriedengraben“.

Nordwestlich in einem Abstand von ca. 60 m zum Plangebiet verläuft die Bundesstraße 402 (E233) von Nordosten nach Südwesten. Diese wird von Gehölzstreifen begleitet.

Östlich angrenzend zum Plangebiet ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen“ festgesetzt. Diese Fläche ist bisher unbebaut.

Südlich angrenzend befindet sich eine festgesetzte Waldfläche und eine festgesetzte Gewerbegebietsfläche, die nur geringfügig bebaut ist.

Südwestlich angrenzend ist eine Waldfläche vorhanden.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Betriebswohnungen im Gewerbegebiet**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung wird festgesetzt, dass die bisher gemäß textlicher Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung nicht zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Damit soll der vorliegenden Nachfrage entsprochen werden. Gleichzeitig wird dabei berücksichtigt, dass die nordwestlich verlaufende Bundesstraße 402 (E233) im Rahmen des vierstreifigen Ausbaus mindestens 100 m nach Norden verlegt wird und somit die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet mittelfristig deutlich reduziert wird.

### **3.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**

Um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten werden im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden sowie für Schlafräume und von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche) getroffen.

Damit kann der erforderliche Schallschutz für die geplanten Betriebswohnungen sichergestellt werden und ein „gesundes“ Wohnen im Plangebiet erreicht werden.

### **3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung bleiben unberührt.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Änderung werden Betriebswohnungen im Plangebiet, wie in einem Gewerbegebiet grundsätzlich üblich, ausnahmsweise zugelassen.

Da das Plangebiet im Wesentlichen unbebaut ist, ergeben sich dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet. Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Übrigen unverändert bleiben, ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

### **4.2 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet der 6. Änderung befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes und lässt lediglich ausnahmsweise Betriebswohnungen im Plangebiet zu. Das Maß der zulässigen Bodenversiegelung wird dadurch nicht verändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante Zulässigkeit von Betriebswohnungen ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie 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 gemäß § 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 22.06.2020 bis 22.07.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 01.10.2020.

Haselünne, den 06.10.2020

L.S.

gez. Schräer  
Bürgermeister