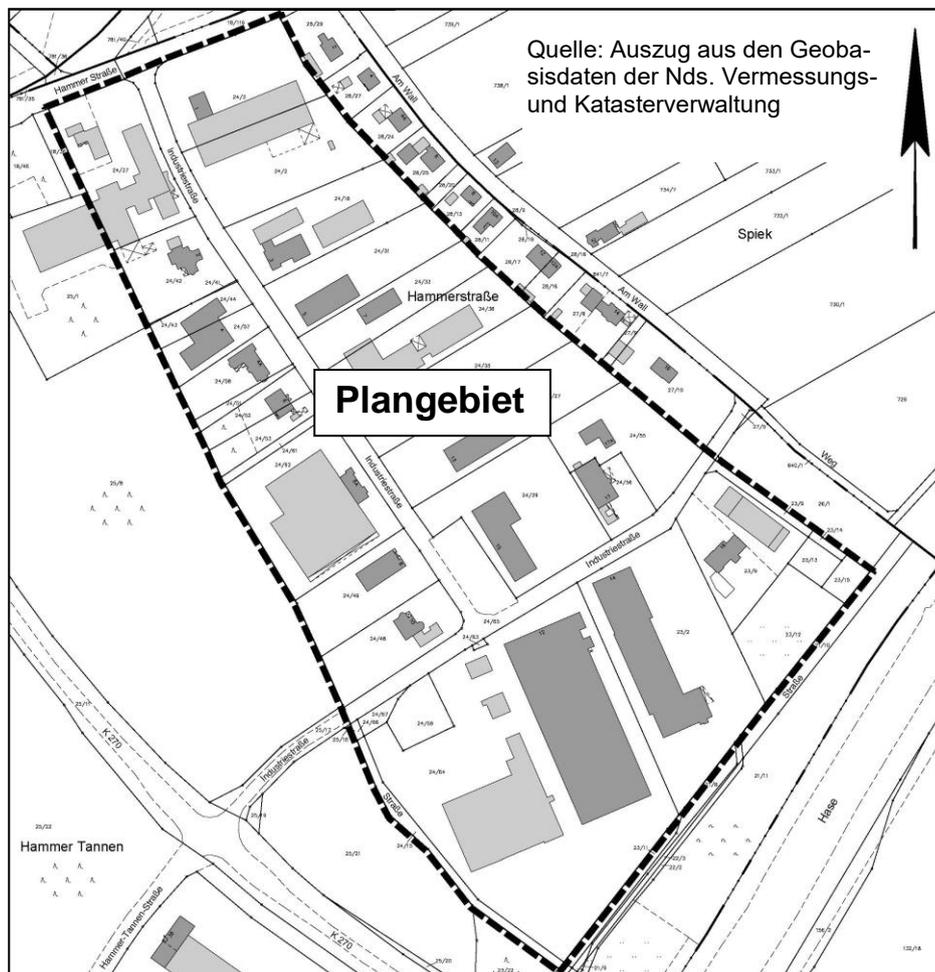




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4.8
„Industriegebiet Hammer Tannen“
2. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



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
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	10
2.5 IMMISSIONSSITUATION (ANLAGE 1 ERGEBNISBRIEF)	10
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	12
3.1 NUTZUNGEN IM INDUSTRIEGEBIET	12
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	13
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 AUSWIRKUNGEN AUF BENACHBARTE WOHNNUTZUNGEN.....	14
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT	15
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	15
6 HINWEISE	15
7 VERFAHREN	16
ANLAGE	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.8 "Industriegebiet Hammer Tannen", 2. Änderung, befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Haselünne, südlich der Hammer Straße und nördlich des Flusslaufs der Hase. und betrifft im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriegebiet Hammer Tannen“.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist Bestandteil des Industriestandortes „Hammer Tannen“ der Stadt Haselünne, der sich im südwestlichen Stadtgebiet beidseitig der Kreisstraße 270 entwickelt hat. Neben der guten gewerblichen Entwicklung hat sich in Haselünne auch das Wohnbauland sukzessive erweitert. Die bisher positiven Entwicklungen haben dazu geführt, dass auch weiterhin ein Bedarf an Wohnbauland vorhanden ist. Eine mögliche Fläche für eine derartige Entwicklung befindet sich nordöstlich des bestehenden Industriestandortes „Hammer Tannen“, östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriegebiet Hammer Tannen“.

Im Bebauungsplan Nr. 4, rechtskräftig seit dem 28.09.1965, wurde seinerzeit ein Industriegebiet ausgewiesen. Industriegebiete dienen ausschließlich der

Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zur Prüfung, ob ein allgemeines Wohngebiet auf den nordöstlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen umgesetzt werden kann, hat die Stadt beschlossen, eine detaillierte schalltechnische Aufnahme aller relevanten Gewerbebetriebe vorzunehmen. Dabei wurden auch die realistischen Entwicklungsabsichten der Betriebe berücksichtigt. Auf der Grundlage dieser Daten wurde eine Schallausbreitungsberechnung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass nördlich der Straße „Am Wall“ ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann. Um sowohl die Wohnbauentwicklung als auch die gewerbliche Situation planungsrechtlich abzusichern, ist es erforderlich, die der Berechnung zu Grunde gelegten Schallimmissionen als Emissionskontingente im Plangebiet festzusetzen.

Im Plangebiet sind im Bestand Betriebe vorhanden, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Aufgrund des Störgrades der Betriebe, der eher als nicht erheblich bewertet werden kann, soll die Art der Nutzung von Industriegebiet (GI) in Gewerbegebiet (GE) geändert werden.

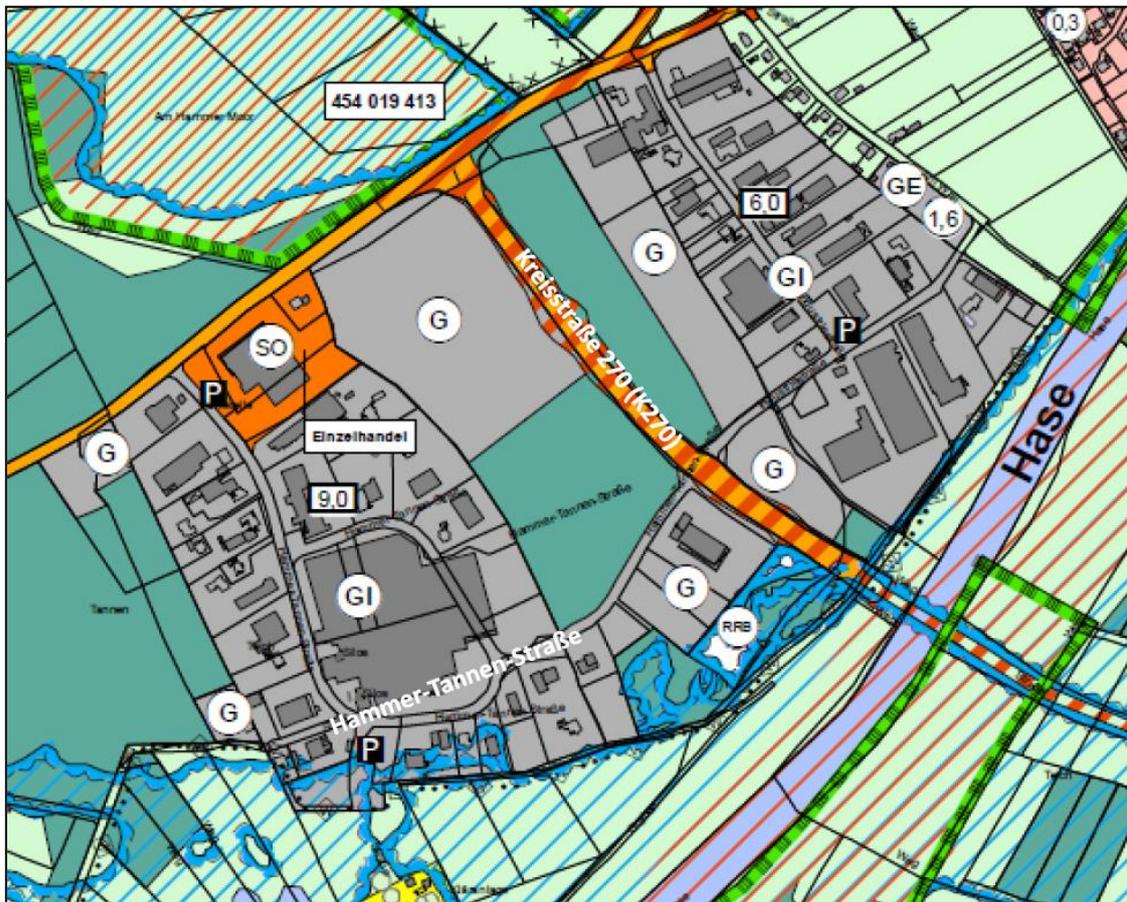
Aus den vor genannten Gründen soll der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 geändert werden. Diese Änderung wird mit der nun vorliegenden Satzung als Bebauungsplan Nr. 4.8 „Industriegebiet Hammer Tannen“, 2. Änderung, im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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. 12,52 ha. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10 ha. Mit der 2. Änderung sollen für die Flächen des Industriegebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen Begrenzungen der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen werden. Außerdem soll die Art der Nutzung von GI in GE geändert werden.



(Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne)

Der wirksame Flächennutzungsplan Stadt Haselünne weist für den Bereich Hammer-Tannen gewerbliche Bauflächen und Industriegebiete aus. Planerischer Wille und Leitgedanke der Stadt Haselünne ist daher eine gewerbliche Nutzung des Gebietes mit Gewerbe- und Industriegebieten. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung wurden daher als Art der baulichen Nutzung beidseitig der Kreisstraße 270 (K 270) Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Tatsächlich hat sich aufgrund der angesiedelten Nutzungen nur westlich der K 270, nördlich der Hammer-Tannen-Straße, ein Industriegebiet entwickelt. Die übrigen Betriebe entsprechen der Nutzung eines Gewerbegebietes. Die konkrete Gebietsfestsetzung als GI im Bebauungsplan Nr. 4 passt daher nicht mehr zur tatsächlichen Nutzung. Da allerdings der Leitgedanke, das Gesamtgebiet beidseitig der K 270 gewerblich zu entwickeln, weiterhin Bestand hat, werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von GI in GE die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Auch die Festsetzung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Diese Einschränkungen ergeben sich bereits heute durch die bestehende Wohnbebauung an den Straßen „Am Wall“ und „Am Pallat“.

Die Lage sowie das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Auch die im Rahmen der 1. Änderung getroffene Regelung, dass für den Bebauungsplan Nr. 4 die BauNVO in der Fassung von 1977 gelten soll, bleibt bestehen. Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 4 unberührt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 diene dem Bau einer Industriezone nach Nr. 18.5 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die vorliegende Planung dient der Änderung dieses Bebauungsplanes, d.h. sie liegt nicht im Außenbereich sondern in einem sonstigen Gebiet im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (bestehender Bebauungsplan). Es kann damit im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, ob für die vorliegend geplante Änderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird oder nicht.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob im vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021		
1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Das Gebiet ist bereits bisher als Industriegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 12,52 ha festgesetzt. Es ist vollständig erschlossen und bebaut.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehen oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Gebiet wirkt mit weiteren angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zusammen.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Flächen sind vollständig erschlossen und bebaut. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Nutzung und Gestaltung von Fläche, Wasser, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.
1.4	Abfallerzeugung	Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abfallerzeugung.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Für das bestehende Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 12,52 ha werden die zulässigen Lärmimmissionen neu geregelt. Auf Grundlage eines Lärmgutachtens werden für die Bauflächen die zulässigen Lärmemissionskontingente den vorhandenen Betrieben angepasst. Da die Änderung ausschließlich die zulässigen Lärmemissionen betrifft, werden andere Immissionen (Luftschadstoffe, Staub, Licht oder Erschütterung) nicht berührt. Allerdings wird die Art der baulichen Nutzung von GI in GE geändert, so dass auch bezüglich dieser Immissionen der zulässige Störgrad geringer ausfallen dürfte.
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge	Die Änderung hat keine Auswirkungen auf mögliche Unfallrisiken. Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

	durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: verwendete Stoffe und Technologien, die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Die Änderung hat in der Weise Auswirkung für die menschliche Gesundheit, dass die Lärmemissionen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend festgesetzt werden.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<u>Siedlung:</u> Das Gebiet ist Teil des Industrie- und Gewerbestandortes „Hammer Tannen“ von Haselünne und fast vollständig bebaut.	-
		<u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.	-
		<u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.	-
		<u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen werden von der Planänderung nicht berührt.	-
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds	<u>Fläche:</u> Durch die Planänderung findet kein weiterer Flächenverbrauch statt.	-
		<u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird von der Planänderung nicht berührt.	-
		<u>Landschaft:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Das Landschaftsbild wird von der Planänderung nicht berührt.	-

		<p><u>Wasser:</u> Wasserflächen und Gewässer werden von der Planänderung nicht berührt.</p>	-
		<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt:</u> Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf die biologische Vielfalt zu erwarten.</p>	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	Nordwestlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“. Durch die Planänderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	Nordwestlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Natura 2000-Naturschutzgebiet in der unteren Haseniederung“. Die Planänderung berührt nicht die Schutzziele des Naturschutzgebietes.	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Untere Haseniederung“. Die Planänderung berührt nicht die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	In der Umgebung des Plangebietes sind Hochwasserrisikogebiete und das Überschwemmungsgebiet der Hase vorhanden. Im Plangebiet selbst sind keine Schutz-, Risiko und Überschwemmungsgebiete betroffen.	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-

2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Haselünne hat die Funktion eines Grundzentrums. Die Planung erfolgt im Bereich eines bereits bislang als Baugebiet festgesetzten und vollständig bebauten Teils des Gewerbestandortes von Haselünne.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)	
<p>Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen 3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben 3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern 	
Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen	<p>Für das bestehende Industriegebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 12,52 ha werden die zulässigen Lärmimmissionen neu geregelt. Auf Grundlage eines Lärmgutachtens werden für die Bauflächen, angepasst an die jeweiligen Betriebe, zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt. Damit wird im Wesentlichen die bestehende Lärmsituation festgeschrieben. Erhebliche zusätzliche Lärmbelastigungen sind daher durch die vorliegende Planänderung nicht zu erwarten. Für die bestehenden Betriebe wurden moderate Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt, so dass negative Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.</p> <p>Um die Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzung anzupassen, wird das GI in ein GE geändert. Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sind als positiv zu bewerten, da sich der zulässige Störgrad reduziert. Auf die bestehenden Nutzungen ergeben sich keine grundsätzlichen negativen Auswirkungen, da die bestehenden Betriebe auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind.</p>
Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild	<p>Das Gebiet ist bereits als ein Baugebiet festgesetzt und wurde auf dieser Grundlage entsprechend bebaut. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente werden daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet.</p>

Ergebnis:

Das Gebiet ist bereits als Industriegebiet festgesetzt und vollständig bebaut. Es kann auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen jederzeit eine ergänzende oder neue Bebauung vorgenommen werden. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Für das Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 12,52 ha werden die zulässigen Lärmimmissionen geregelt. Auf Grundlage eines Lärmgutachtens werden für die Bauflächen, angepasst an die jeweiligen Betriebe, zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt. Durch diese Maßnahmen entsteht für die städtebauliche Entwicklung außerhalb des Plangebietes ein schalltechnischer Entwicklungsspielraum. Die nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen werden durch die vorliegende Änderung festgeschrieben. Erhebliche zusätzliche Lärmbelastigungen sind nicht zu erwarten.

Für die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen wird zudem das GI in ein GE geändert. Damit wird das Gebiet an die tatsächlich vorhandene Eigenart des Gebietes angepasst.

Aufgrund der oben genannten Regelungen sind durch diese Änderung auch allgemein keine erheblichen Umweltbelastungen, die über das bestehende Maß hinausgehen, zu erwarten.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls kann somit festgestellt werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

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 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 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist das Plangebiet als Industriegebiet dargestellt. Die Flächen östlich, südlich und westlich sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Im Kommentar zum BauGB von Battis/Kautzenberger/Löhr, 14. Auflage 2019, wird zum § 8 BauGB, Rn. 2-6, folgendes ausgeführt:

Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten ..., liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist (BVerwG BauR 1979, 206 (207 f.); BauR 2004, 1264 f.; OVG Koblenz 20. 1. 2016 – 8 C 10885.15.OVG, BauR 2016, 786 (788)). Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Im Flächennutzungsplan werden für den Gewerbestandort „Hammer Tannen“ gewerbliche Bauflächen und Industriegebiete (GI) dargestellt. Im Plangebiet ist ein GI ausgewiesen. Als Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes kann die gewerbliche Entwicklung für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort Hammer Tannen bewertet werden. Auch wenn im Flächennutzungsplan im Plangebiet ein GI dargestellt wird, wird durch die vorgesehene Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 4.8 von GI in GE diese Grundkonzeption beibehalten. Aus diesem Grund kann in diesem Fall die Festsetzung im Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbe- und Industriestandortes von Haselünne und fast vollständig mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Die Freiflächen der Betriebsgrundstücke sind in wesentlichen Teilen durch Zufahrten, Lager- oder Stellplatzflächen versiegelt.

Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet die Bebauung entlang der Straße „Am Wall“. Unmittelbar östlich befinden sich die Uferbereiche der Hase. Südwestlich befindet sich ein Waldbestand, der jedoch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ zu Gunsten einer Gebietserweiterung mittelfristig beseitigt und an anderer Stelle ersetzt werden soll. Daran schließt sich südwestlich die Kreisstraße 270 an.

2.5 Immissionssituation (Anlage 1 Ergebnisbrief)

Die Stadt Haselünne plant nordöstlich der Straße „Am Wall“ ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. In diesem Gebiet liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm aus den südwestlich bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten vor. Maßgebliche Immissionspunkte sind dabei die bereits bestehenden Wohnhäuser an der Straße „Am Wall“ (MI) und „Am Pallat“ (WA). Dabei entstehen die Gewerbelärmemissionen hauptsächlich durch die direkt benachbarten Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriegebiet

Hammer Tannen“. Diese Betriebe wurden im Rahmen von Ortsterminen schalltechnisch aufgenommen und realistische Entwicklungsmöglichkeiten- und Absichten berücksichtigt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden auch die westlich des Plangebiets bereits durchgeführten oder in Aufstellung befindlichen Erweiterungen des Gewerbe- und Industriestandortes berücksichtigt, in denen Emissionskontingente festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind diese:

- Bebauungsplan Nr. 16.6 „Gewerbegebiet Hamer Tannen II, 1. Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 30.10.2020
- Bebauungsplan Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“
- Bebauungsplan Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“
- Bebauungsplan Nr. 4.7 „Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung“

Für die übrigen Flächen westlich der Kreisstraße 270 wurden gebietstypische Emissionswerte unter Berücksichtigung zurzeit bestehender Einschränkungen durch Immissionsschutzansprüche in der Nachbarschaft angenommen und entsprechende Emissionskontingente als Vorbelastung berücksichtigt.

Emissionskontingente im Plangebiet

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.8 „Industriegebiet Hammer Tannen“, 2. Änderung (Plangebiet), schalltechnisch aufgenommenen Betriebe bedürfen für die Festsetzung von Emissionskontingenten einer weiteren Untersuchung:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Im nächsten Schritt wurde daher ermittelt, welche Betriebe im Plangebiet diese Voraussetzung nicht erfüllen. Unter Berücksichtigung dieser Betriebe wurden für die Industriegebietsflächen im Plangebiet optimierte Emissionskontingente (LEK) nach der aktuellen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) ermittelt, die sowohl die bestehenden Betriebe als auch eine realistische Entwicklungsmöglichkeit sowie eine Wohnbauentwicklung nördlich der Straße „Am Wall“ zulassen. Dabei wurde - wie beschrieben - auch eine Gewerbelärmvorbelastung der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigt, die sich beidseitig der Kreisstraße 270 befinden. Die Teilbereiche West 1 bis West 9 (s. Anlage 2 zum Ergebnisbrief) leisten bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgewerbelärmsituation.

Zwei Betriebe kommen aufgrund gelegentlicher nächtlicher Anlieferungen an ihre Grenzen. Diese Grenzen werden aber bereits heute erreicht, so dass die Einschränkung nicht durch das zu entwickelnde Wohngebiet verursacht wird.

Im Zuge der nun vorliegenden Planänderung werden im Plangebiet die empfohlenen Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird auch eine Wohnbauentwicklung nordöstlich der Straße „Am Wall“ ermöglicht.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Nutzungen im Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das festgesetzte Industriegebiet (GI) entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzungen in ein Gewerbegebiet (GE) geändert.

Mit dieser Änderung wird der tatsächlichen Entwicklung Rechnung getragen und die Zulässigkeit von Anlagen an die bereits zu berücksichtigenden Wohnnutzungen an den Straßen „Am Wall“ und „Am Pallat“ angepasst.

Emissionskontingente

Um die Belange des Schallschutzes für die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen angemessen zu berücksichtigen, wird das Plangebiet hinsichtlich der Immissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} (gemäß DIN 45691) eingeschränkt.

Die Einschränkung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem Gewerbegebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ohne Einschränkungen untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“ vorhanden. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Im Plangebiet werden die in der Abbildung dargestellten Emissionskontingente festgesetzt.

Mit diesen Kontingenten wird gewährleistet, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Straße „Am Wall“ und an der Straße „Am Pallat“ die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Unzumutbare Gewerbelärmimmissionen sind im Umfeld der Planung daher nicht zu erwarten.

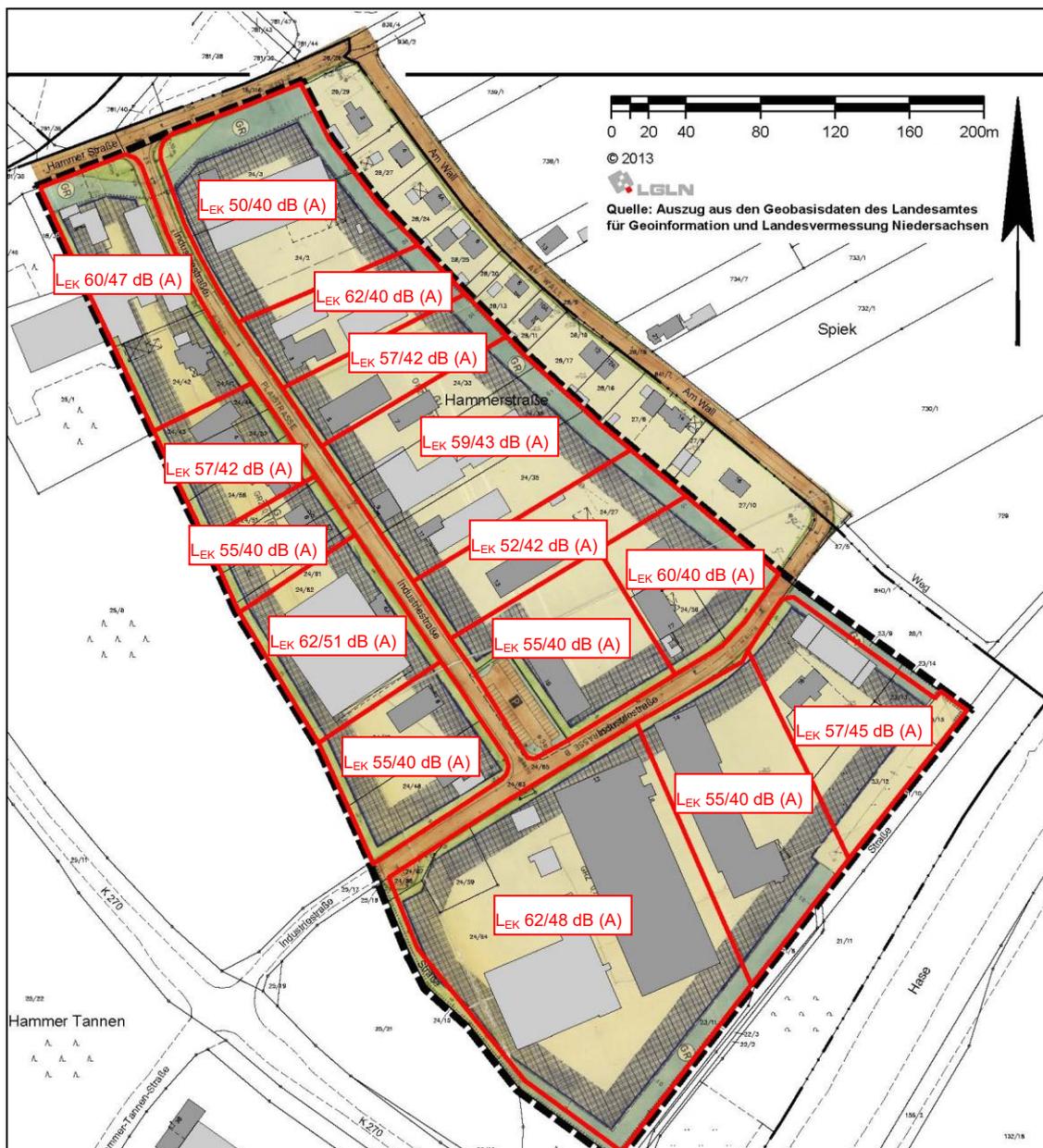


Abbildung: Bereiche mit festgesetzten Kontingenten

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriegebiet Hammer Tannen“ bleiben vom Bebauungsplan Nr. 4.8 „Industriegebiet Hammer Tannen“, 2. Änderung, unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Wie bereits beschrieben, plant die Stadt Haselünne aufgrund der großen Nachfrage nordöstlich des Industriegebiets Hammer Tannen ein Wohngebiet. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 4 „Industriegebiet Hammer Tannen“ setzt mit seiner Gebietsausweisung einen Rahmen, der von den Betrieben aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung nicht ausgeschöpft werden

kann und, wie die Bestandsaufnahme der Lärmemissionen gezeigt hat, auch nicht ausgeschöpft wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4.8 wird das im Ursprungsplan festgesetzte Industriegebiet daher in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Die Art der baulichen Nutzung wird zudem von GI in GE geändert. Die Lage und Gesamtgröße des Plangebietes bleibt dagegen, wie auch die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Baugrenzen, unverändert.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen daraus nicht. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Industriegebiet Hammer Straße“ wurde am 28.09.1965 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.

Im vorliegenden Fall basiert die Festlegung der auf den einzelnen Betriebsgrundstücken zulässigen Emissionskontingente auf den konkret vorgenommenen Betriebsemissionsaufnahmen und der Maßgabe, dass die bestehenden Betriebe in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt und konkret geplante Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigt werden. Dem Bestandsschutz der Betriebe ist somit ausreichend Rechnung getragen.

4.2 Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4.8 wird für die Industriegebietsflächen im vorliegenden Plangebiet die Änderung in ein Gewerbegebiet und eine Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen. Einerseits wird damit im Hinblick auf den Lärm eine weitere Entwicklung des gesamten Gewerbestandes ermöglicht und andererseits wird im Bereich der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen die Einwirkung unzulässiger Schallimmissionen vermieden. Die vorliegende Planung ist daher nicht isoliert zu betrachten, sondern steht im Zusammenhang mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4.9 der Stadt Haselünne. Auch das anliegende Lärmgutachten ermittelt und bewertet die Änderungen im Zusammenwirken.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird zum Einen den Betrieben eine Planungssicherheit aufgrund bereits bestehender Einschränkungen durch in der Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung gegeben, und zum Anderen erhält die Stadt eine Entwicklungsmöglichkeit für die Flächen nordöstlich des Plangebietes.

Auf benachbarte Wohnnutzungen sind aufgrund dieser Festsetzungen keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten, da die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

4.3 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Mit der vorliegenden Planung wird das Industriegebiet lediglich in ein Gewerbegebiet geändert und hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe gegliedert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt dagegen unberührt. Da keine zusätzliche Bodenversiegelung oder Bebauung und auch kein zusätzlicher Lärm verursacht werden, ergeben sich durch die Planänderung auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließungs- und Versorgungssituation wird gegenüber dem Ursprungsplan durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG wurden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z. B. Solar oder Biomasse).

Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann.

Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten.

Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Altlasten

Vom Landkreis Emsland, untere Abfallbehörde, wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche (Gemarkung Haselünne, Flur 21, Flurstück 24/64) wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 019 5 010 0008 mit der Bezeichnung „Fa.LEITEX, Fa. CANDIA" geführt.

Vorsorglich wird in die Satzung der Hinweis aufgenommen, dass Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig sind.

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 14.01.2022 bis 15.02.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.03.2022.

Haselünne, den 22.03.2022

L.S.

gez. Schräer

Bürgermeister

Anlage

Anlage 1 Ergebnisbrief über die Zuordnung der Emissionskontingente

**Bebauungsplan Nr. 4.8
„Industriegebiet Hammer Tannen“, 2. Änderung
der Stadt Haselünne**

- Ergebnisbrief der Zuordnung von
Emissionskontingenten -**