

Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



Bebauungsplan Nr. 52.5

„Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52.5 „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“ befindet sich in der östlichen Ortslage von Haselünne nördlich der Osterstraße und östlich der Lähdener Straße. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“, rechtskräftig seit dem 31.07.2002, und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Das Gebiet ist mit einem Verbrauchermarkt bebaut. Der Markt soll nach einem Betreiberwechsel modernisiert und neu ausgerichtet werden. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche durch einen Anbau auf 1.600 m² erhöht werden. Dem stehen die derzeitigen Festsetzungen mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² entgegen.

Darüber hinaus soll der südliche Teil des Plangebietes zur weiteren Funktions- und Nutzungsmischung für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen oder nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe genutzt werden.

2. Verfahrensablauf

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 52.5 wurde zunächst nach § 13 a BauGB eingeleitet. Vom Landkreis wurden in diesem Zuge Bedenken an der gewählten Verfahrensvariante geäußert und das Bauleitplanverfahren deshalb im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 27.04.2015 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen dabei keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 01.04.2015. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 27.04.2015 aufgefordert.

In diesem Rahmen forderte der Landkreis Emsland Aussagen zur Abfallentsorgung in die Planunterlagen aufzunehmen. Dies wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. wiesen darauf hin, dass das Verträglichkeitsgutachten der BBE-Münster vom November 2013 sowie die raumordnerische Beurteilung (ROB) des Landkreises Emsland vom 25.07.2014 zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben unter städtebaulichen wie auch regionalplanerischen Kriterien als gerade noch verträglich zu bewerten ist. Bewertungsgrundlage war dabei jedoch die ursprünglich für das Vorhaben angedachten 1.722 qm Verkaufsfläche. Von der IHK wurde begrüßt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf nunmehr 1.600 qm begrenzt wird.

Der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. bewertete die im Sondergebiet zusätzlich geplanten Einzelhandelsbetriebe, Läden oder ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Sortimenten, die nicht nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, für städtebaulich sinnvoll. Aufgrund der für diese Nutzungen vorgesehenen Verkaufsflächenbegrenzung unterhalb der sog. Großflächigkeit sei keine neue raumordnerische Betrachtung erforderlich.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.07.2022 bis 31.08.2022 ausgelegt.

In diesem Zuge gaben private Einwender an, dass eine bis zu 8,5 m hohe Bebauung den Lichteinfall auf ihren Grundstücken einschränken und zu einer erdrückenden Wirkung führen würde. Das Plangebiet liegt jedoch nördlich der Grundstücke der Einwender, sodass eine Verschattung der Grundstücke nicht zu erwarten ist. Zudem werden durch einen am Südrand des Plangebietes festgesetzten Pflanzstreifen ein ausreichender Abstand und ein Sichtschutz zu der zukünftigen Bebauung gewährleistet.

Durch die Verdichtung wurde von den Einwendern eine Verschärfung der Situation bei Starkregen befürchtet. Das Plangebiet ist bereits bislang größtenteils Bestandteil eines Bebauungsplanes, in dem eine ca. 90%ige Versiegelung der Flächen zulässig ist. Durch die Planung wird das Sondergebiet um lediglich ca. 1.080 m² erweitert. Dadurch kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung der Entwässerungssituation. Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird im Rahmen von späteren konkreten Genehmigungsverfahren abschließend geregelt.

Ein Einwender sah durch die Baumaßnahme und den damit verbundenen Erd-, und Rodungsarbeiten geschützte Tierarten (Fledermäuse) bedroht. Für Fällungs- und Rodungsarbeiten ist jedoch ein Zeitfenster (nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar) zu berücksichtigen. Daher hat auch die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken vorgetragen. Die Stadt geht daher davon aus, dass eine ausreichende Bewertung und Berücksichtigung der faunistischen Belange erfolgt ist.

Der Landkreis gab an, dass die Stadt Haselünne aufgrund der langen zeitlichen Abfolge eine aktualisierte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Januar 2022 vorgelegt und darin auch eine Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vorgenommen hat. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Emsland könne erst nach Auswertung der bei der Stadt Haselünne eingegangenen einzelhandelsbezogenen Stellungnahmen umliegender Städte und Gemeinden, der Industrie- und Handelskammer und des

Handelsverbands erfolgen. Diese Beurteilung erfolgte mit Datum vom 15.09.2022 und kam zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes die Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.

Von der unteren Wasserbehörde wurde ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept zur Erschließung des Plangebietes gefordert. Das Plangebiet ist bereits bislang größtenteils Bestandteil eines Bebauungsplanes, in dem eine ca. 90%ige Versiegelung der Flächen zulässig ist. Da die Fläche des vorliegenden Plangebietes den bestehenden Bebauungsplan nur um 1.079 qm überschreitet und gleichzeitig im Bereich der bisherigen Sondergebietsfläche eine ca. 450 qm große Fläche als Grünfläche festgesetzt wird, ist eine nur geringfügige Mehrversiegelung bezogen auf den bestehenden Bebauungsplan gegeben. Ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept wird daher nicht für erforderlich gehalten. Der Nachweis einer schadlosen Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Rahmen von konkreten Bauvorhaben zu führen.

Der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. ging davon aus, dass der Planansatz von 2015 nunmehr durch die neue Planung umgesetzt werden soll und infolgedessen nicht anders zu beurteilen ist. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.600 m² für den Verbrauchermarkt und unterhalb 800 m² für die ergänzend geplanten Nutzungen wurde als zielführend bzw. erforderlich erachtet.

Die IHK empfahl, die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis abzuwarten. Diese erfolgte mit positivem Ergebnis am 15.09.2022. In einer ergänzenden Stellungnahme hat die IHK darauf hingewiesen, dass die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die weitere Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ohne zentren- und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente wurde von der IHK positiv beurteilt.

Zudem wies die IHK darauf hin, dass Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht nachträglich mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden sollten. Das Vorhaben hat jedoch den Schutzanspruch der umliegend vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen. Für das Vorhaben wurde eine Konzeptprüfung durchgeführt. Die einzuhaltenden Bedingungen und Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen.

Der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst führte aus, dass im Plangebiet lediglich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden enthalten.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines ansässigen großflächigen Verbrauchermarktes. Ergänzend sollen im Plangebiet mischgebietsverträglichen Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ohne zentren- und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall wurde der überwiegende Teil des Plangebietes bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ als Sondergebiet

„Einzelhandel“ ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgte aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebes, für den u.a. mit der jetzigen Planung eine Erweiterung ermöglicht werden soll.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich daher auf die geplante Erweiterungsfläche im östlichen Teil des Plangebietes. Durch die hier ergänzend vorgesehenen Nutzungen (Anlieferzone, Umfahrt, evtl. Stellplätze) auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung können im Bereich der Plangebietsfläche selbst ausgeglichen werden.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind durch die geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführungen und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Die zu erwartende Lärmbelastung durch den Kunden- und Anlieferverkehr des Sondergebietes wird teilweise bereits durch das konkrete Bebauungs- und Erschließungskonzept vermieden. Da der Beurteilung der Lärmimmissionen eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die jeweils erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden, durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

4. Abwägungsvorgang

Durch die Planung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ können sich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind hier besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall wird jedoch im Wesentlichen auf bereits als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesene und entsprechend in Anspruch genommene Flächen zurückgegriffen. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben sich nur für die östliche Erweiterungsfläche.

Die durch die ergänzend geplante Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind unzumutbare Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die insgesamt nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist nach Auffassung der Stadt, insbesondere im Verhältnis zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungsstruktur, vertretbar. Da auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen und die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen werden können, ist der Bebauungsplan Nr.52.5 „Zwischen Ländener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“ beschlossen worden.

Haselünne, den 25.11.2022

gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister