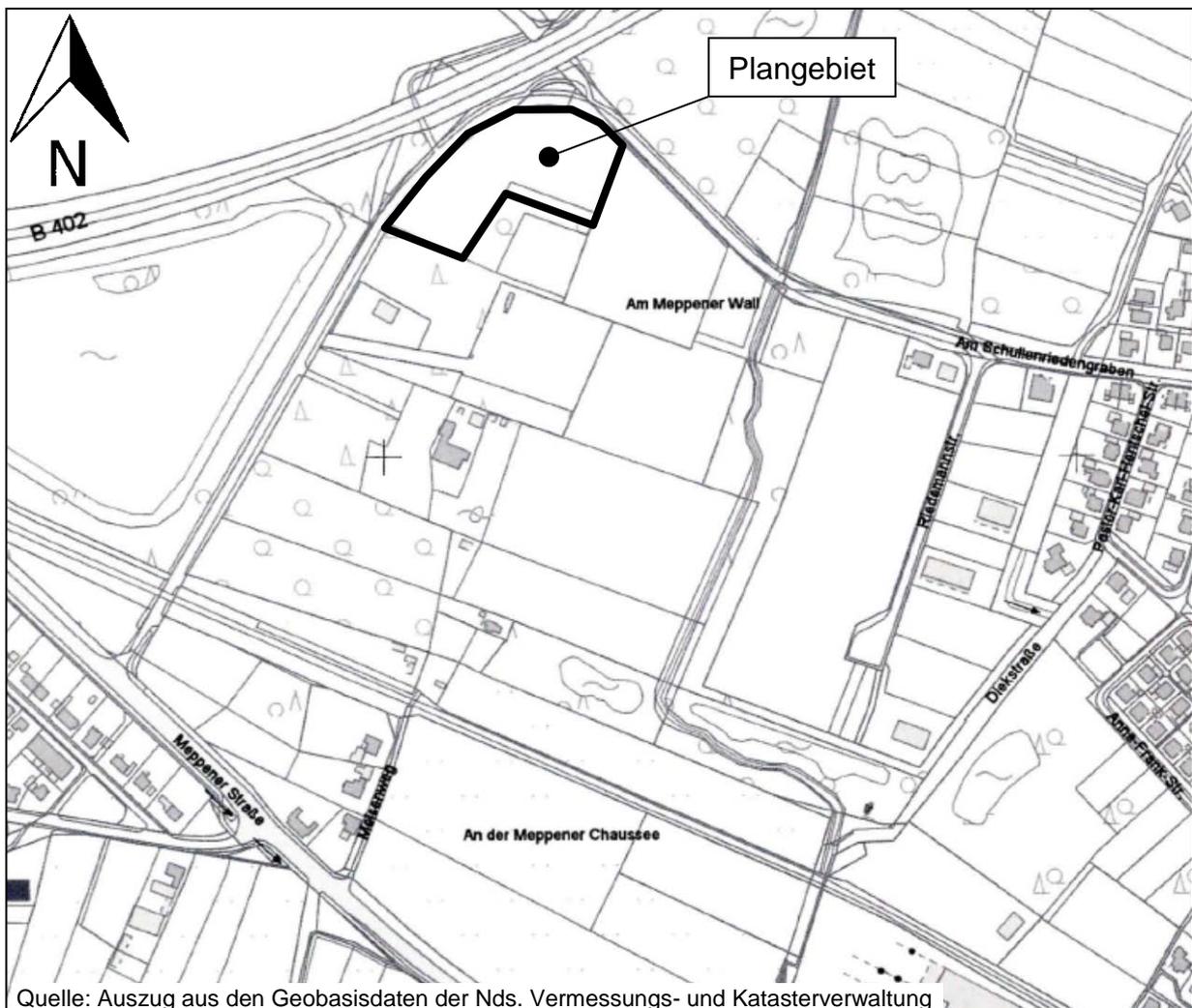




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 58.7
„Westlich Wiesenweg“
7. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



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

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 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN IM GEWERBEGEBIET.....	4
3.2 SCHALLSCHUTZ VON WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUMEN.....	7
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE VERSORGUNGSSTRUKTUREN.....	7
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	8
7 VERFAHREN	9

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 7. 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 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 nahversorgungsrelevan-

ten Sortimenten, in Gewerbe- und Industriegebieten restriktiv gehandhabt werden soll.

Im vorliegenden Fall soll das Gebiet überwiegend dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Aufgrund dieses Planungsziels sollen im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher nur zulässig sein, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde der untergeordnete Teil daher mit maximal 100 qm Verkaufsfläche definiert.

Aktuell gibt es bei der Stadt Nachfragen nach Gewerbegrundstücken, auf denen sich Betriebe ansiedeln möchten, die für den Direktverkauf als untergeordneten Teil der Betriebsfläche bis zu 200 qm Verkaufsfläche benötigen.

Diese Möglichkeit möchte die Stadt in dem vorliegenden Plangebiet schaffen und daher den Bebauungsplan 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung, aufstellen.

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

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. 10.242 qm. Mit der Änderung sollen im Plangebiet der Betriebsfläche untergeordnete Verkaufsflächen mit maximal 200 qm, anstatt der bisher zulässigen 100 qm, Verkaufsfläche möglich sein.

Durch diese Änderung werden das grundsätzliche Planungskonzept (Einschränkung und Steuerung des Einzelhandels) und damit 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. Die Flächen im Plangebiet sind bisher unbebaut.

Die westliche und nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Am Schullenriedengraben“.

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 Einrichtung ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

Südlich angrenzend befinden sich festgesetzte Gewerbegebietsflächen und eine kleine Waldfläche.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet

Vergnügungsstätten

Das vorliegende Gewerbegebiet soll dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel entgegenstehen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist, wie im Bebauungsplan Nr. 58.4, daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird deshalb entsprechend ausgeschlossen. In der Stadt Haselünne sind Vergnügungsstätten in anderen Bereichen des Stadtgebietes zulässig.

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, wie im Bebauungsplan Nr. 58.4, ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Beherbergungsbetriebe grundsätzlich zulässig. Das Plangebiet soll jedoch verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben sind im Plangebiet jedoch Nutzungskonflikte mit anderen Gewerbebetrieben 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, wie im Bebauungsplan Nr. 58.4, daher nicht zulässig.

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 verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Aufgrund dieses Planungsziels sollen im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher nur zulässig sein, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen. Im Rahmen dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird der untergeordnete Teil daher mit maximal 200 qm Verkaufsfläche definiert.

Die typischen Grundstücksgrößen in vergleichbaren Gewerbegebieten in Haselünne umfassen Flächen von 3.000 bis 3.500 qm. Im Plangebiet könnten damit drei Grundstücke entstehen. Wenn alle Betriebe die maximale Verkaufsfläche von 200 qm ausnutzen würden (Worst Case), könnten maximal 600 qm Verkaufsfläche entstehen. Die dadurch entstehende Agglomeration würde kleinflächig bleiben und wäre damit im Gewerbegebiet zulässig.

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. Zwischenzeitlich wurden die Pläne für den vierstreifigen Ausbau und die Verlegung der Bundesstraße 402 (E233) vorangetrieben, so dass für künftige Planungen die neue vom Plangebiet abgerückte Trasse berücksichtigt werden kann. Im Zuge der 6. Änderung wurde daher für einen Teilbereich des Geltungsbereichs der 4. Änderung der Ausschluss von Betriebswohnungen aufgehoben. Der nordwestliche Geltungsbereich blieb von der 6. Änderung unberührt, da hier mit dem Lärmpegelbereich VI die Verkehrslärmimmissionen für eine Wohnnutzung zu hoch sind.

Im Zuge der nun vorliegenden 7. Änderung werden daher die Betriebswohnungen nur in dem Bereich ausgeschlossen, in dem im Zuge der 4. Änderung der Lärmpegelbereich VI ermittelt worden ist.

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 Betriebswohnungen sichergestellt werden und ein „gesundes“ Wohnen im Plangebiet erreicht werden.

3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58.7 "Westlich Wiesenweg", 7. Änderung tritt für den Geltungsbereich die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung, Nr. 1.2, rechtskräftig seit dem 15.01.2020, außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung bleiben unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.10.2020, treten im Geltungsbereich der 7. Änderung außer Kraft.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Einzelhandelsnutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme gibt es für Gewerbebetriebe, die einen Direktverkauf an Endverbraucher als zu- und untergeordneten Teil der Betriebsfläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm anbieten.

Mit der vorliegenden Änderung können sich daher im Plangebiet Betriebe mit einer betriebszugehörigen und untergeordneten Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 200 qm ansiedeln.

Da das Plangebiet im Wesentlichen unbebaut ist, ergeben sich dadurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet.

4.2 Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

Aufgrund der Plangebietsgröße ist mit einer Einzelhandelsagglomeration, die raumordnerisch relevant ist, nicht zu rechnen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen.

4.3 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes. Durch die 7. Änderung wird im Wesentlichen die Ausnahme für Verkaufsflächen für den Direktverkauf neu geregelt. Das Maß der zulässi-

gen 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 Planänderung 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) 6605 oder (05931) 44-2173 zu erreichen.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das neue 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.

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 21.03.2022 bis 26.04.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 30.06.2022.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister