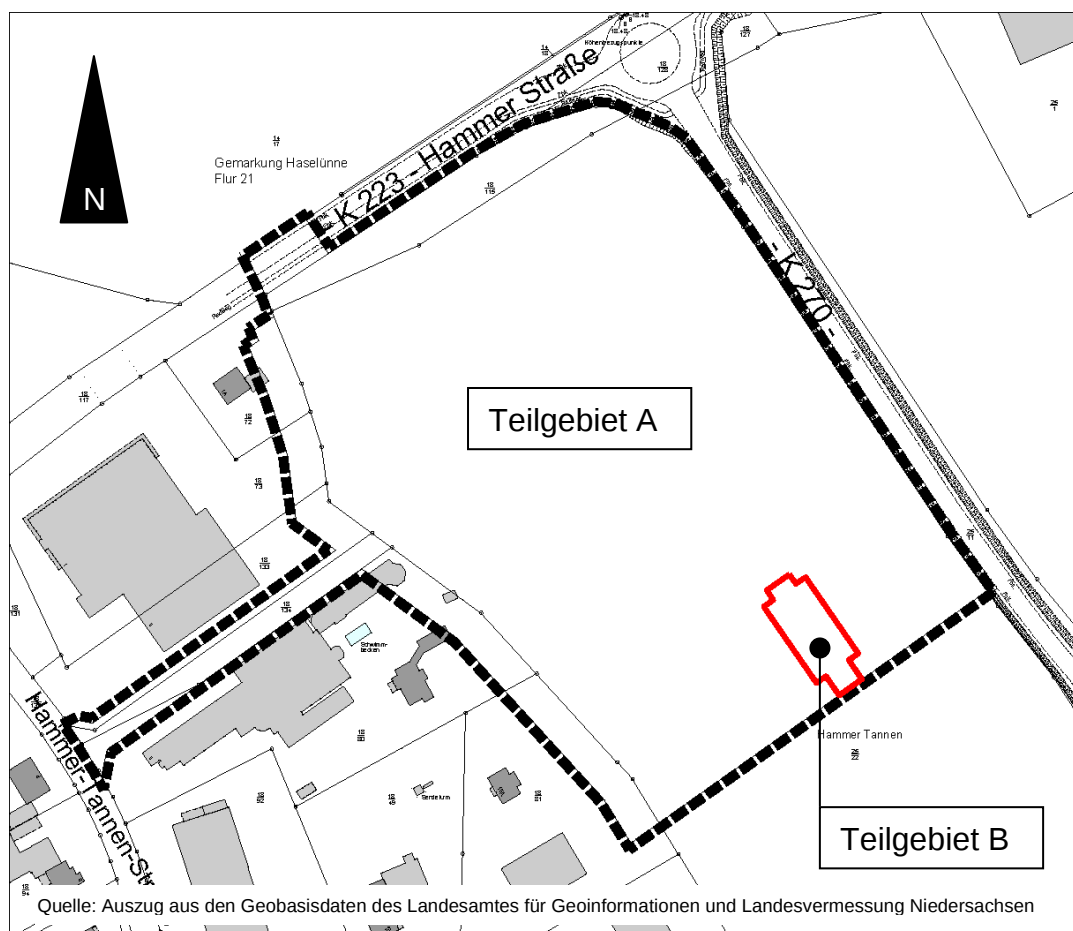




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16.8
„Gewerbegebiet Hammer Tannen II,
1. Erweiterung“,
1. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



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 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN GEMÄß § 1 (9) BAUNVO	4
3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	5
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 1. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt ca. 1,8 km südwestlich der Stadtmitte im östlichen Bereich des bestehenden Industriegebietes „Hammer Tannen II“.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hammer Straße (K 223) und nordöstlich angrenzend verläuft die Ortsentlastungsstraße (K 270).

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten. Das **Teilgebiet A** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Das **Teilgebiet B** umfasst eine Teilfläche des nicht überbaubaren Bereiches im südöstlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 1. Erweiterung“ wurde im südöstlichen Bereich ein nicht überbaubarer Bereich und eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Die Trasse wird jedoch nicht benötigt, da die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Trassenbereich der unmittelbar nordöstlich verlaufenden Kreisstraße 270 (K 270) verlegt werden konnten. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll die Fläche mit dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht daher überplant und als überbaubarer Bereich festgesetzt wer-

den. Dadurch entsteht in diesem Bereich, in Verbindung mit den nordöstlich und südwestlich angrenzenden überbaubaren Bereichen, ein durchgehender Bauteppich, wodurch die Bebaubarkeit dieses Gebietes verbessert wird und hier zusätzliche Bebauung entstehen kann.

Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Zusätzlich sollen mit der vorliegenden 1. Änderung im Bereich des im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbegebietes Beherbergungsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikten zwischen Beherbergungsbetrieben und bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben im Plangebiet und in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten vorzubeugen.

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 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das **Teilgebiet A** der vorliegenden 1. Änderung des Ursprungsplanes umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Mit der Änderung werden im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen, um Nutzungskonflikten zwischen Beherbergungsbetrieben und bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben im Plangebiet und in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten vorzubeugen.

Das **Teilgebiet B** der vorliegenden 1. Änderung des Ursprungsplanes umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1.060 m². Hier soll der Bauteppich bzw. der überbaubare Bereich erweitert werden.

Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen und die geringe Erweiterung eines überbaubaren Bereiches werden 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

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Das Gebiet ist größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt und ist Teil des Industrie- und Gewerbestandortes „Hammer Tannen“ der Stadt Haselünne. Das Gebiet stellt sich als überwiegend unbebaute Fläche dar.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Hammer Straße (K 223). Östlich angrenzend verläuft die Ortskernentlastungsstraße (K 270). Dahinter folgt ein Streifen Wald, für den zurzeit der Bebauungsplan Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ aufgestellt wird. Östlich davon befindet sich das Gewerbegebiet „Hammer Tannen I“. Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet „Hammer Tannen II“.

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten. Das **Teilgebiet A** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Dieser Teil ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Das **Teilgebiet B** umfasst eine Teilfläche des nicht überbaubaren Bereiches am süd-östlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 1.060 m². In diesem Bereich ist zusätzlich ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO

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

Auch wenn die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Gewerbegebieten baurechtlich grundsätzlich zulässig ist, möchte die Stadt daher möglichen Konflikten entgegenwirken und das Plangebiet von Beherbergungsbetrieben freihalten, damit sich u. a. das produzierende Gewerbe am vorliegenden Standort uneingeschränkt entwickeln kann.

Es wird daher festgesetzt, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet im **Teilgebiet A** der vorliegenden 1. Änderung gemäß § 1 (9) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im **Teilbereich B** der vorliegenden Änderung werden die Baugrenzen verlegt bzw. der nicht überbaubare Bereich aufgehoben und somit der Bauteppich bzw. der überbaubare Bereich erweitert. Die Fläche ist dabei so gewählt, dass in Verbindung mit den nordöstlich und südwestlich gelegenen Bauteppichen ein durchgehender Bauteppich entsteht. Das Gebiet wird somit als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die neu mögliche Bebauung rückt dadurch nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (z. B. klassifizierte Straßen, gewerbliche und / oder tierhaltende Betriebe) heran. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

3.3 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das **Teilgebiet A** der vorliegenden 1. Änderung des Ursprungsplanes umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Mit der Änderung werden im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen, um Nutzungskonflikten zwischen immissionssensiblen Beherbergungsbetrieben und bestehenden und geplanten sonstigen Gewerbebetrieben im Plangebiet und in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten vorzubeugen.

Im **Teilbereich B** der vorliegenden Änderung werden die Baugrenzen verlegt und somit der Bauteppich bzw. der überbaubare Bereich erweitert. Die Fläche ist dabei so gewählt, dass in Verbindung mit den nordöstlich und südwestlich gelegenen Bauteppichen ein durchgehender Bauteppich entsteht. Dadurch wird die Bebaubarkeit dieses Gebietes deutlich verbessert.

Der Forderung des BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen ist, wird ebenfalls entsprochen.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich dadurch jedoch nicht, weil der zusätzliche überbaubare Bereich so liegt, dass er nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene mögliche Immissionsorte, z. B. klassifizierte Straßen, gewerbliche und / oder tierhaltende Betriebe o.ä. heranrückt.

Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende 1. Änderung wird das Maß der möglichen Bodenversiegelung nicht verändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungs- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im südöstlichen Bereich wurde im Ursprungsplan ein nicht überbaubarer Bereich und eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Die Trasse wird jedoch nicht mehr benötigt, da die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Randbereich der nordöstlich verlaufenden Kreisstraße 270 (K 270) verlegt werden konnten. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird die Fläche daher überplant und als überbaubarer Bereich festgesetzt. Durch die geplante Erweiterung des Bauteppichs in diesem Bereich sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzungen ergeben sich daher hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen.

6 Hinweise

Artenschutz

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungs- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Übrige Hinweise

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

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 13.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.03.2023.

Haselünne, den 22.03.2023

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.