



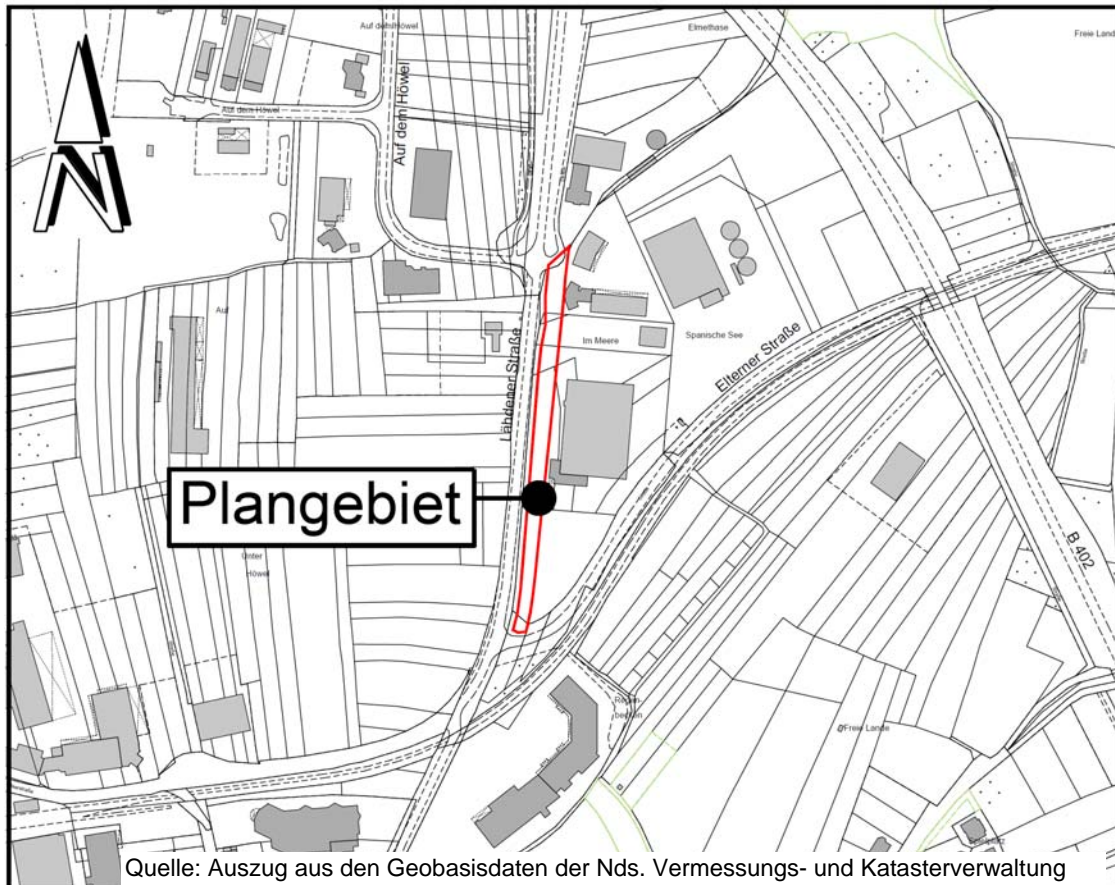
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 40.1

„Industriegebiet Lähdener Straße“

1. 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 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 BAUGRENZEN UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	4
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	4
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	5
6 HINWEISE	6
7 VERFAHREN	6

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Lähdener Straße" befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Haselünne, direkt östlich der Lähdener Straße. Im Südosten wird das Plangebiet von der Elterner Straße und im Nordosten von der Bundesstraße 402 begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lähdener Straße" umfasst eine Teilfläche im westlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, entlang der Lähdener Straße.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet Lähdener Straße“, rechtskräftig seit dem 15.03.1991, sind die Flächen der vorliegenden 1. Änderung als nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Industriegebietes festgesetzt. Die Fläche östlich des Plangebietes ist als Industriegebiet festgesetzt und wird entsprechend der getroffenen Festsetzung durch einen Betrieb (Bauunternehmen) genutzt.

Dieser Betrieb bzw. das vorhandene Verwaltungsgebäude soll erweitert werden. Hierfür sollen die direkt westlich an das Gebäude angrenzenden Flächen im Bereich des vorliegenden Plangebietes in Anspruch genommen werden. Westlich davon verläuft die Lähdener Straße von Norden nach Süden, die bei der Aufstellung des Ursprungsplanes als Landesstraße (L 65) klassifiziert war. Dadurch ergab sich, unter Berücksichtigung der Bauverbotszone, die nicht

überbaubare Fläche im Ursprungsplan mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante.

Die Lähdener Straße ist mittlerweile auf Höhe des Plangebietes nicht mehr als Landesstraße klassifiziert und wird als Stadtstraße geführt. Ein nicht überbaubarer Bereich mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante ist daher nicht mehr erforderlich.

Um die bauliche Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, soll mit der vorliegenden Planung daher die nicht überbaubare Fläche zurückgenommen und als überbaubare Industriegebietsfläche festgesetzt werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

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. 3.700 m². Mit der Änderung soll im Wesentlichen die Baugrenze verlegt und somit der Bauteppich erweitert werden.

Durch die Verlegung der Baugrenze 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 Flächen des Ursprungsplanes sind überwiegend als Industriegebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung haben sich im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes mehrere gewerbliche Betriebe angesiedelt.

Am nördlichen Rand ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dahinter befinden sich ebenfalls ausgewiesene Industriegebietsflächen. Im Osten begrenzt die Bundesstraße 402 das Plangebiet. Die Bundesstraße wird beidseitig von Grünstrukturen begleitet. Weiter östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die südliche Grenze des Ursprungsplanes bildet die Elterner Straße, welche im Südwesten in die Lähdener Straße mündet. Südöstlich des Einmündungsbereiches wurde entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die Lähdener Straße verläuft westlich des Ursprungsplanes von Norden nach Süden. Westlich der Straße befinden sich ebenfalls ausgewiesene Industriegebietsflächen.

Die Fläche der vorliegenden Plangebietsänderung befindet sich im südwestlichen Bereich des Ursprungsplanes entlang der Lähdener Straße und ist als nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Industriegebietes festgesetzt und dementsprechend unbebaut. Die Flächen sind jedoch bereits fast vollständig versiegelt und werden als Zufahrt und Parkplatzflächen genutzt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der bisherige nicht überbaubare Bereich entlang der Lähdener Straße um ca. 15 m verringert. Das gesamte Plangebiet wird als überbaubare Industriegebietsfläche festgesetzt und damit der Bauteppich des Ursprungsplanes erweitert, um dem östlich angrenzenden Betrieb die geplante Erweiterung zu ermöglichen.

Die neue Baugrenze verläuft damit im Anschluss an die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im Norden und Süden des Plangebietes mit einem einheitlichen Abstand von 5 m entlang der Straßenverkehrsfläche (Grundstücksgrenze) der Lähdener Straße.

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lähdener Straße“ bleiben unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine Baugrenze verlegt und damit der Bauteppich innerhalb des im Ursprungsplan ausgewiesenen Industriegebietes erweitert.

Der nicht überbaubare Bereich wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes mit einem Abstand von 20 m Abstand ab der Fahrbahnkante der Lähdener Straße, die zu der Zeit als Landesstraße 65 klassifiziert war, begrenzt und damit die Bauverbotszone berücksichtigt. Da diese Straße mittlerweile als Stadtstraße zurückgestuft ist, ist ein nicht überbaubarer Bereich in dieser Breite nicht mehr erforderlich.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in den Bauteppich des Industriegebietes wird innerhalb der bisherigen nicht überbaubaren Fläche für die bestehende Bebauung eine Erweiterung im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand des östlich angrenzenden Betriebes ermöglicht.

Zur westlich angrenzenden Lähdener Straße bleibt jedoch, um gute Sichtverhältnisse zu gewährleisten, ein nicht überbaubarer Bereich in einer Breite von 5 m erhalten.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Übrigen unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung befindet sich innerhalb eines Industriegebietes und ist bereits fast vollständig versiegelt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop oder Arten sind nicht vorhanden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzstreifen am nördlichen Rand und Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich) bleiben von der Planänderung unberührt bestehen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher insgesamt nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung des überbaubaren Bereiches ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich 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 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 03.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.09.2018.

Haselünne, den

Bürgermeister