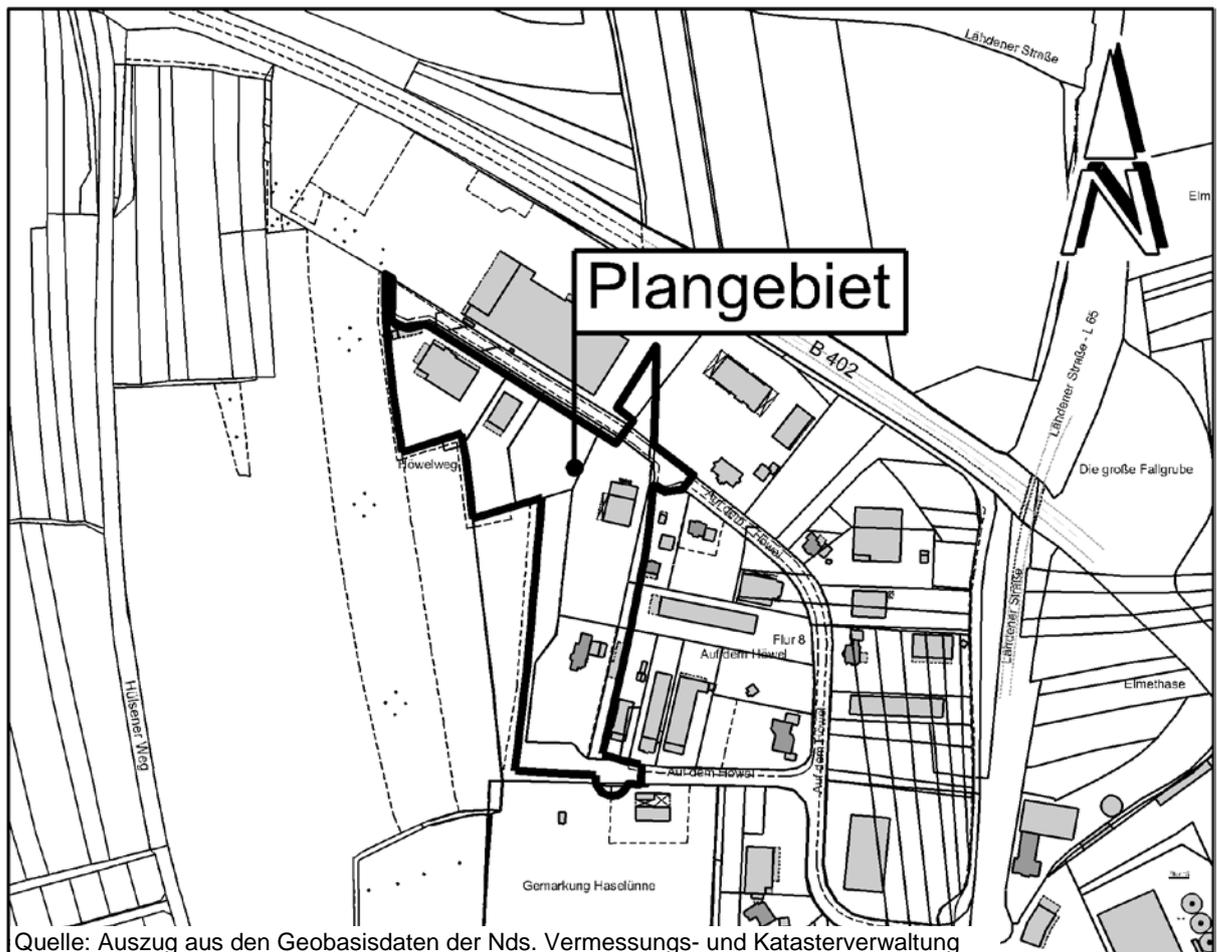




Begründung
zum Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 2“

2. 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
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	7
ANLAGE	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Industriegebiet "westlich der Lähdener Straße", befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Haselünne, direkt südlich der Bundesstraße 402 und westlich der Lähdener Straße. Das Gebiet wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren (Teil 1-4) entwickelt (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den überwiegenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 2“. Das Gebiet liegt beidseitig der Straße „Auf dem Höwel“ südlich der B 402.

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 westlich der Lähdener Straße, Teil 2“ wurde das Plangebiet als Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Industriegebietes wurden Einschränkungen festgesetzt, wonach nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallimmissionen je qm Grundstücksfläche 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten. Diese Teilflächen (G_{E1}) wurden somit auf den Störgrad eines Gewerbegebietes reduziert.

Weitergehende Einschränkungen oder ein Ausschluss einzelner nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet bzw. nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung lediglich in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe vorgenommen. Diese Tatsa-

che führt insbesondere hinsichtlich dadurch zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten dazu, dass in der Stadt Haselünne zahlreiche Anträge zur Errichtung insbesondere von Spielhallen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete gestellt werden.

Im Gebiet der Stadt Haselünne werden derzeit jedoch bereits 3 Spielhallen betrieben. Diese befinden sich an der Hammer Straße, an der Bahnhofstraße und an der Neustadtstraße. Insgesamt werden hier 43 Geldspielautomaten vorgehalten. Damit liegt die Dichte für Geldspielgeräte bei rund 285,28 Einwohnern (Hauptwohnsitz) je Geldspielgerät. In Niedersachsen kommen auf 325,27 Einwohner ein Geldspielgerät und im Bundesdurchschnitt 378,11 Einwohner je Geldspielgerät.

Aus diesen Vergleichszahlen wird deutlich, dass die Ausstattung im Gebiet der Stadt Haselünne bereits heute überdurchschnittlich ist.

Da für die Stadt Haselünne das Spielhallenangebot deshalb als absolut ausreichend eingeschätzt wird, soll ein weiteres Angebot aus Gründen der Suchtprävention nicht mehr zugelassen werden.

Außerdem ist das „Industriegebiet westlich der Ländener Straße“ fast vollständig mit Gebäuden und Betriebswohnungen produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe bebaut und soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben.

Um diese Nutzungsstruktur zu erhalten, sollen für das vorliegende Plangebiet daher auch alle anderen Vergnügungsstätten und diesen wesensähnliche Nutzungen, wie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs, und vergleichbare Einrichtungen mit der vorliegenden Planänderung ausgeschlossen werden.

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 beinhaltet den Ausschluss einer einzelnen in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) zulässigen Nutzung. Dies ist auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO möglich. Da die Regelnutzungen nach § 8 (2) Nr. 1-4 BauNVO weiterhin größtenteils zulässig bleiben, wird dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht in Frage gestellt.

Ergänzend sollen zudem die nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 als „Gewerbebetriebe aller Art“ einzustufenden Bordelle und bordellartig geführte Gewerbebetriebe in den Industrie- und Gewerbegebieten auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO als besondere Nutzungsart ausgeschlossen werden (s. nähere Ausführungen Kap. 3).

Durch die vorgesehenen Beschränkungen werden die vorherrschenden Nutzungen des jeweiligen Baugebietes und damit der jeweilige Gebietscharakter gestärkt.

Die Gesamtgröße der Baugebiete, wie auch die weiteren getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, bleiben unverändert erhalten.

Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 2“ unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Im vorliegenden Fall umfasst der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha. Zeitgleich werden in separaten Änderungsverfahren auch die Teilgebiete 1, 3 und 4 des „Industriegebietes westlich der Lähdener Straße“ geändert, die weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 10,7 ha umfassen. Dabei wird jedoch in allen Fällen lediglich eine textliche Ergänzung zum Ausschluss einzelner Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 (6) bzw. § 1 Abs. (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO aufgenommen. Die Größe der einzelnen Baugebiete bleibt bei allen Teilgebieten unverändert erhalten.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesen Bereichen möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, sind durch die vorliegende Planung (Teilgebiet 2) nicht zu erwarten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird somit nicht vorbereitet oder begründet.

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 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

Für die Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Geplante Festsetzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in Gewerbe- bzw. Industriegebieten allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. In einem Industriegebiet sind sie seitdem unzulässig.

Da im ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 2“ (Rechtskraft 30.06.1999) bzw. der 1. Änderung (Rechtskraft 31.07.2008) für das Plangebiet keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden, waren diese Nutzungen bislang im als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich ausnahmsweise zulässig.

Das vorliegende Gewerbegebiet ist, wie auch die umliegenden Flächen, fast vollständig mit Betrieben des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes sowie Betriebswohnungen bebaut und soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben. Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen, sollen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet daher nicht zulässig sein und werden ausgeschlossen.

Im Industriegebiet ist ein entsprechender Ausschluss nicht erforderlich, da Vergnügungsstätten, wie oben beschrieben, ohnehin unzulässig sind.

Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Unter den 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, 12. 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 (2) Nr. 1 bzw. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet bzw. einem Industriegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt würde der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage der § 8 (2) Nr. 1 bzw. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (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 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen in den festgesetzten Baugebieten (GE, GI und GI_E) ausgeschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung bleibt die jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet oder Industriegebiet, z.T. mit Einschränkungen, für das Plangebiet unverändert erhalten.

Für die ansässigen Betriebe werden im festgesetzten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten sowie im gesamten Plangebiet Bordelle sowie bordellartig geführte Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Da solche Nutzungen im Bestand nicht vorhanden sind, ergeben sich hieraus keine negativen Auswirkungen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der 2. vereinfachten Änderung ist fast vollständig bebaut und wird durch Gewerbebetriebe genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Änderung zum Teil aufgehoben. Noch bestehende Festsetzungen (z.B. Pflanzstreifen am westlichen Plangebietsrand) 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 den geplanten Ausschluss einer bislang allgemein zulässigen Nutzungsart bzw. einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung 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 27.04.2017 bis 01.06.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2017.

Haselünne, den 10.10.2017

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.

Anlage

1. Industriegebiet westlich der Lähdener Straße - Übersicht

Anlage 1

