



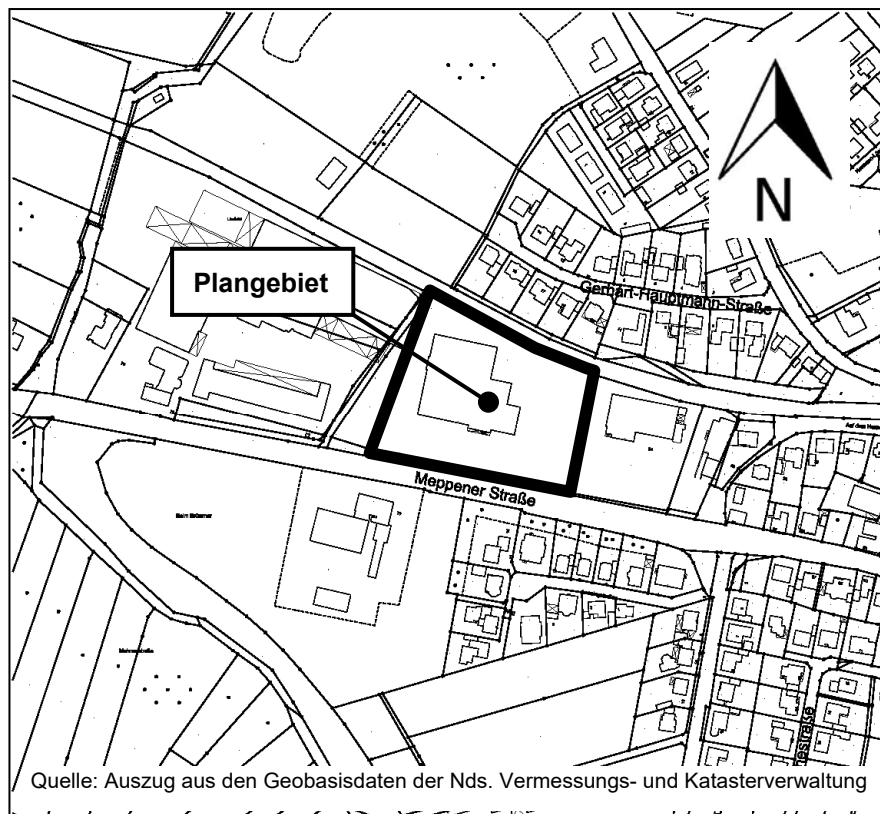
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 45.2
„Zwischen Meppener Straße und Gleisanlagen der
Emsländischen Eisenbahn“

2. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



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 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN	4
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	5
6 HINWEISE	6
7 VERFAHREN	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Gleisanlagen der Emsländischen Eisenbahn“ befindet sich im westlichen Bereich von Haselünne, nördlich der Meppener Straße und umfasst die Flächen zwischen dem östlich gelegenen Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt) und der westlich gelegenen DUHA Fertigteilbau GmbH. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.2 ha.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan (rechtskräftig seit dem 15.07.1996) wurde die Fläche der vorliegenden 2. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt, um ein konkretes Bauvorhaben für einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Coma - Markt) mit einem Getränkehandel zu ermöglichen.

Dieses Bauvorhaben wurde direkt nach der Aufstellung des Ursprungsplanes verwirklicht. Derzeit steht das Marktgebäude jedoch leer.

In der Rechtsprechung zum Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren die Auffassung verfestigt, dass der Begriff „Verbrauchermarkt“ weit auszulegen ist und damit nicht nur Lebensmittelmärkte erfasst werden. Somit könnte möglicherweise auch die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes o.ä. im ehemaligen Coma - Markt rechtlich durchsetzbar sein.

Aufgrund ihres breitgefächerten Sortiments sind Sonderpostenmärkte jedoch als innenstadtrelevant einzustufen. Vor diesem Hintergrund könnte die Ansied-

lung eines Sonderpostenmarktes o.ä. am vorliegenden Standort im Randbereich der Ortslage von Haselünne die Innenstadt schwächen.

Da das Gebäude leer steht und eine künftige Nutzung des Marktes aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass dort, wie baulich genehmigt, nur Lebensmittelmärkte und keine sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimente zulässig sind.

Um die zulässige Nutzung in diesem Gebiet zu konkretisieren, soll mit der vorliegenden Planung daher die Zweckbestimmung des Sondergebietes an den bisherigen Bestand angepasst und das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt 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 hat eine Fläche von ca. 1,2 ha und umfasst die westliche Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Zweckbestimmung des hier festgesetzten Sondergebietes konkretisiert und die damit verbundenen möglichen Nutzungen im Pangebiet dauerhaft festgeschrieben bzw. abgesichert.

Dadurch werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein neues 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

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Gleisanlagen der Emsländischen Eisenbahn“ und ist im Ursprungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Marktgebäude bebaut. Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Stellplätze dar.

Östlich des Plangebietes befindet ein Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt). Diese Fläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Südlich verläuft die Meppener Straße von Osten nach Westen entlang des Plangebietes. Daran schließt sich in östliche Richtung beidseitig überwiegend Wohnbebauung an.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Firmengelände der DUHA Fertigteilbau GmbH.

Nördlich verläuft eine Gleisanlage der Emsländischen Eisenbahn von Osten nach Westen. Dahinter befindet sich ebenfalls überwiegend Wohnbebauung.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Punkt 2.1 Planungsanlass und Erfordernis beschrieben, dient die vorliegende 2. Änderung dazu, die zulässige Nutzung des im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietes zu konkretisieren.

Aus diesem Grund wird das bisher festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ geändert und das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt.

Das Sondergebiet - Lebensmittelmärkte gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

Um diese Nutzung im Plangebiet zu konkretisieren wird zudem festgesetzt, dass auf dieser Fläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt bis zu 2.100 m² zulässig ist.

Durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m² mit dem genannten Sortiment wird sichergestellt, dass sich im Plangebiet lediglich Märkte ansiedeln können, der dem bisherigen Lebensmittelmarkt (Coma - Markt) entsprechen, welcher im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes baulich genehmigt wurde.

3.2 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Gleisanlagen der Emsländischen Eisenbahn“ bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird die Zweckbestimmung des vorhandenen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 BauNVO konkretisiert und das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt.

Dadurch wird planerisch abgesichert, dass sich im Plangebiet lediglich Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe und nicht z. B. Sonderpostenmärkte o.ä. mit sonstigen innenstadtrelevantem Sortiment ansiedeln kann.

Um diese Nutzung im Plangebiet zu konkretisieren wird zudem eine maximale Verkaufsfläche mit einer Größe von 2.100 m² festgesetzt. Diese Größe entspricht der Verkaufsfläche des bisher im Plangebiet angesiedelten Coma - Marktes, für den der ursprüngliche Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass ein sich zukünftig hier ansiedelnder Lebensmittelmarkt maximal die Dimension des bereits baulich genehmigten Lebensmittelmarktes (Coma - Markt) annehmen kann.

Da die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Ebenso ergeben sich keine Auswirkungen auf sonstige bestehende Nutzungen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der vorliegenden Änderung befindet sich innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop- oder Arten sind nicht vorhanden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert.

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 Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes 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 den geplanten 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das 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 bis öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

.....

Bürgermeister