

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 43 (Neuaufstellung) „AGRO“

Begründung

**im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Projektnummer: 217561
Datum: 2018-04-03

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Umweltbericht	6
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
7	Belange des Immissionsschutzes.....	7
8	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	8
9	Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung	8
10	Bodenfunde/ Denkmalpflege	9
11	Belange der Wittlager Kreisbahn	9
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht der Begründung beigelegt.

Anlagen:

+ schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-04-03

Proj.-Nr.: 217561

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 43 „AGRO“ (Ursprungsplan) wurde 2002 aufgestellt.

Das hier ansässige Unternehmen (AGRO International GmbH & Co.KG) plant die Errichtung einer weiteren Halle für die Vliesproduktion und eines Parkdecks/ Parkhauses für ca. 350 PKW auf dem vorhandenen Betriebsgelände.

Planungsanlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „AGRO“ ist die planungsrechtliche Standortsicherung des hier in der Gemeinde Bad Essen ansässigen Unternehmens.

Ein Planungserfordernis ergibt sich hier daraus, dass die geplanten Gebäude außerhalb des bislang festgesetzten überbaubaren Bereiches liegen, sh. Abbildung unten.

Die Vliesproduktion soll auf dem vorhandenen Parkplatz errichtet werden (keine zusätzlich befestigte Fläche). So bleibt bis zum Erreichen einer GRZ von 0,8 noch eine mögliche Bebauung/ befestigte Fläche von ca. 7.000 qm. Die schon im Ursprungs-B-Plan (2002) festgesetzte GRZ von 0,8 wird auch bei Umsetzung der nunmehr neu geplanten Baumaßnahmen nicht überschritten werden.

Der Ursprungs-B-Plan lässt eine Gebäudehöhe von 12 m zu. Die Halle für die Vliesproduktion soll teilweise in einer Höhe von 10 m errichtet werden, teilweise in einer Höhe von 15 m. Hierfür sind im Rahmen der Neuaufstellung in Teilbereichen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Das Parkdeck soll 3-geschoßig mit einer Option zur späteren Aufstockung errichtet werden. Die Höhe des Parkdecks wird dann bis zu 12 m betragen.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 im Rahmen dieser Neuaufstellung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der Ursprungs-B-Plan erfasste nicht das gesamte Betriebsgrundstück. Nunmehr wird die ursprünglich nicht-beplante Fläche am Maschweg in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen.

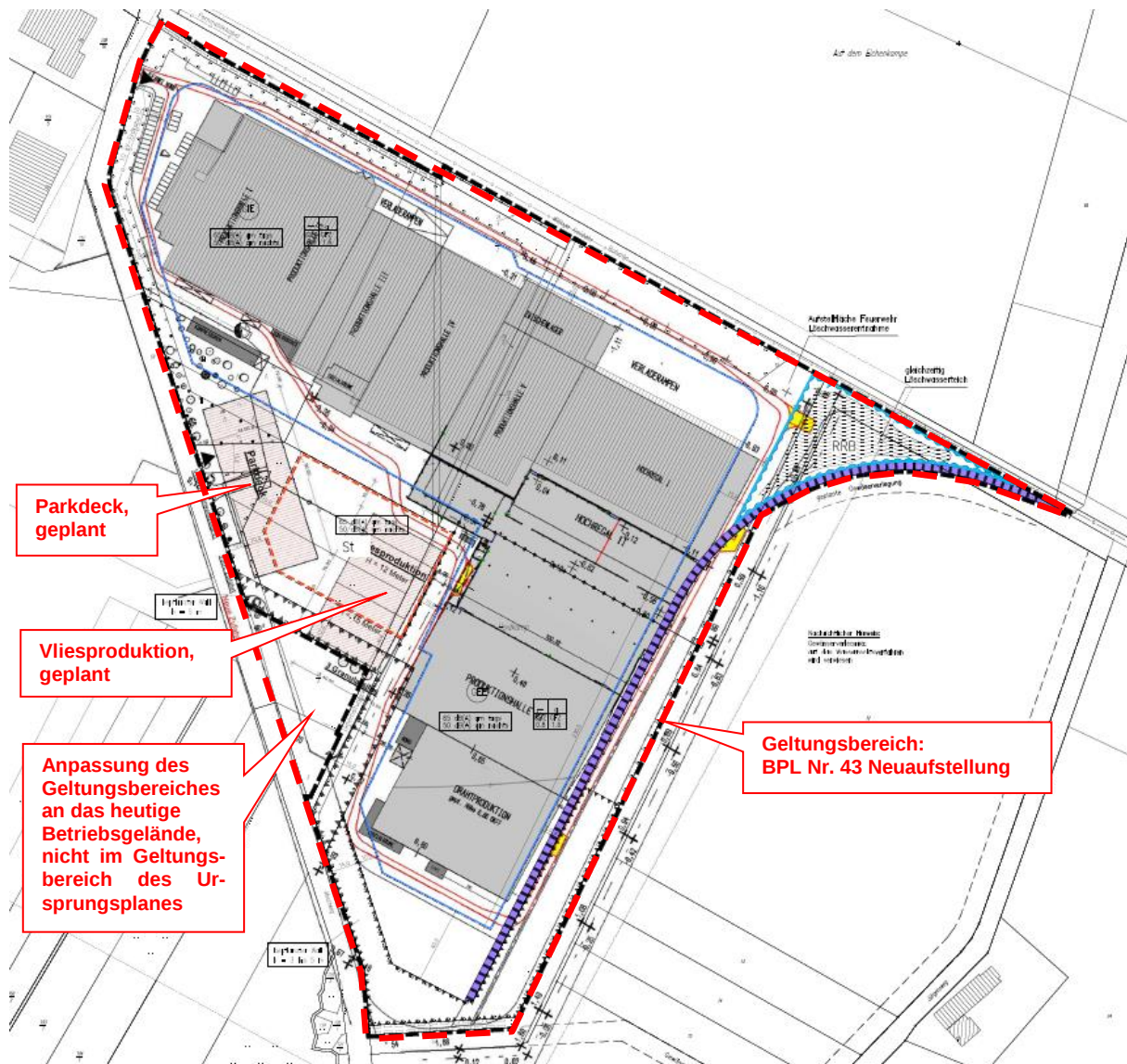
Ansonsten sollen die Festsetzungen der Ursprungsplanung beibehalten werden.

Die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 am vorhandenen Standort dient dazu zukünftig den Betriebsstandort des Unternehmens hier in der Gemeinde Bad Essen zu sichern.

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung/ Erhalt der gewerblichen Nutzung) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Erweiterung des vorhandenen Standortes des hier ansässigen Unternehmens schließt andere Standortalternativen aus.

Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 43 entspricht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen. Insofern wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln) Rechnung getragen.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 43 „AGRO“ (Ursprungsplan 2002, Ausschnitt o.M.)

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südwestlich der Ortslage Wittlage, östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Sensdamm“ und unmittelbar südlich der Wittlager Kreisbahn.

<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	<u>109.860 m²</u>
Industriegebiete (GIE)	49.785 m ²
Anpflanzfläche im (GIE)	6.245 m ²
Gewerbegebiete (GEE)	29.955 m ²
Anpflanzfläche im (GEE)	10.165 m ²
Gewerbegebiete (GEE-1)	1.750 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	3.450 m ²
Wall	6.660 m ²
Bahn	1.850 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 (Neuaufstellung) werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung (BPL Nr. 43 „AGRO“, 2002) getroffen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen.

Die Einschränkungen/ Gliederungen der Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich dabei aus den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet wird (s.u.).

Des Weiteren werden der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sowie das erforderliche Regenrückhaltebecken gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan Nr. 43 (Neuaufstellung) aufgenommen worden. Diese textlichen Festsetzungen sind dabei aus den angrenzenden Bebauungsplänen des bestehenden Gewerbestandortes übernommen worden. Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Erweiterungsbereich des Standortes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung (§ 1 Regelungen zur Gebäudehöhe) und der vorgesehenen industriellen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten (§ 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz) fortgeführt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (Verödung der zentralen Versorgungsbe- reiche durch Ladenleerstände) im Ortszentrum von Bad Essen und in anderen Ortsteilzentren der Gemeinde bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelsortimenten im Plangebiet (§ 4 c) der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage ist hier die Sortimentsliste der Gemeinde Bad Essen. Die Zulassung von Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe bzw. Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet soll diesen Betrieben ermöglichen, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen als deutlich untergeordnete Nebenbetriebe zu betreiben. Die beschränkte Zulassung von möglichem Verkauf aus Eigenproduktionen an letzte Verbraucher soll hier Rücksicht auf Vertriebsbelange von Handwerks- bzw. Industriebetrieben des be- und verarbeitenden Gewerbes nehmen, die einen Produktionsverbindungshandel betreiben möchten (sog. Hersteller- bzw. Werksverkauf).

Die Option zum Produktionsverkauf (allerdings flächenmäßige Beschränkungen auf max. 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 100 qm) im Plangebiet kommt den absatzwirtschaftlichen Erfordernissen des sich dort ansiedelnden Unternehmens entgegen und führt nicht zu Belastungen des Einzelhandels im Ortszentrum von Bad Essen bzw. den Nahversorgungszentren der weiteren Ortsteile bzw. benachbarter Gemeinden.

Ebenso wird hier der Ausschluss der Vertriebsformen eines großflächigen "Werksverkaufes" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen.

Gleichfalls aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung § 4 a) Bordelle u.ä. und b) Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet herum dienen bzw. einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen vorbeugen und dem Erhalt des Gebietscharakters des Industriegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von der Straße „Senfdamm“ und vom „Maschweg“ aus.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen/ Ursprungsplan sichergestellt.

In dem Plangebiet verlaufen sowohl Gas- als auch Elektroversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) verwiesen, insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei den entsprechenden Versorgungsträgern (u.a. Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland) informieren. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

Die Mitgliedschaft im Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ und auch die Beitragspflicht für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ruht auf den Grundstücken und bleibt auch nach einer eventuellen Veränderung bestehen.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind gegeben. Die Leitungsnetze müssen entsprechend erweitert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Wasser sparende Maßnahmen, wie z. B. Nutzung des Regenwassers und der Einbau wassersparender Armaturen, werden empfohlen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung zur Kläranlage. Soweit erforderlich, ist bei der Erschließungsplanung zu beachten, dass ggf. Ölabscheider o.ä. erforderlich werden, um eine Einleitung von gefährlichen Abwasserinhaltsstoffen zu vermeiden.

Die ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den Grundstücken ist zu beachten; die Vorschriften des Nds. Wassergesetzes werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingehalten.

Die ordnungsgemäße Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch entsprechende Regenrückhalteanlagen (-becken) sichergestellt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet schlecht bzw. nicht möglich.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes (Zugänglichkeit und Zuwegung, unabhängige und abhängige Löschwasserversorgung) werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Erschließungsplanungen mit dem Gemeindebrandmeister, der Hauptamtlichen Brandschau und dem Wasserverband Wittlage abgestimmt. Hierzu ist vorgesehen, dass im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltebecken gleichzeitig als Löschwasserentnahmestelle auszubauen (s.o.). Für das Plangebiet besteht ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h über zwei Stunden. Dazu ist die abhängige Löschwasserversorgung auszubauen und mit den notwendigen Löschwasserentnahmestellen auszurüsten (DVGW-Arbeitsblatt W 331). Für die unabhängige Löschwasserversorgung ist das Regenrückhaltebecken gemäß DIN 14 210 als Löschwasserteich auszubauen und entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Löschwasserentnahmestellen einzurichten.

Die Eigentümer der Flächen innerhalb des beplanten Gebietes gehören als Einzelmitglieder zum Unterhaltungsverband Nr. 70 "Obere Hunte" und sind nach den Bestimmungen des NWG und der Verbandssatzung beitragspflichtig für die Gewässer II. Ordnung.

Sowohl die Mitgliedschaft als auch die Beitragspflicht für die Gewässer II. Ordnung ruht auf den Grundstücken und bleibt nach Aufteilung in Baugrundstücke bestehen. Sie gehen auf die neuen Eigentümer über. Weiterhin gehören die Flächen zur Beitragsabteilung Harpenfeld. Sie sind beitragspflichtig für die Gewässer III. Ordnung (Unterhaltung und Kapitaldienst). Sowohl die Mitgliedschaft als auch die Beitragspflicht ruht auf den Grundstücken und bleibt nach Aufteilung in Baugrundstücke bestehen. Sie gehen auf die neuen Eigentümer über.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 (Neuaufstellung) wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, die auf der Grundlage der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet ermittelt. Die schalltechnische Beurteilung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB den Planunterlagen beigelegt.

Nach entsprechenden Vorberechnungen werden für den „neugeplanten“ gewerblichen Bereich (GEE- und GEE-1-Gebiet am „Maschweg“) „Emissionskontingente“ (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt, für den Bereich des GIE-Gebietes und das östlich GEE-Gebiet werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) aus der Ursprungsplanung übernommen. Damit wird den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung getragen. Bzgl. der Berechnungsmethoden wird auf die schalltechnische Beurteilung verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise geführt werden müssen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel auch eingehalten werden.

Vom Betrieb der nördlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke (Wittlager Kreisbahn) können Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.

Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auf den Planungsraum einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte im Planbereich vor.

1. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

9 Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung

Die Kosten der Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenersatzungsbeträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

10 Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

11 Belange der Wittlager Kreisbahn

Unbefugtes Betreten oder Befahren der Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedung ohne Öffnungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m herzustellen vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Einleitung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser in den an der Grenze zur Bahn verlaufenden Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen.

Vom Betrieb der Bahn gehen Emissionen aus. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der Bahn gehen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2018-04-03

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 43 (Neuaufstellung) dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag

.....