



**GEMEINDE
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 17
6. vereinfachte Änderung**

„Industriegebiet“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Projektnummer: 220524
Datum: 2021-04-06

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung	2
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung	3
4	Änderung der textlichen Festsetzungen.....	3
5	Umweltbelange	4
6	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	5
7	Sonstige Belange	5
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	5

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-04-06

Proj.-Nr.: 220524

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

Ein an der Borsigstraße ansässiges Unternehmen (Kunststoffverarbeitung) plant die Erweiterung der Produktions- und Lagerhalle. Es soll eine Halle mit insgesamt 84 m sowie ein neues Verwaltungsgebäude von 48 m Länge an vorhandene Gebäude angebaut werden. Mit dem vorgesehenen Anbau wird eine Gebäudelänge von insgesamt ca. 220 m erreicht.

In der ursprünglich aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Industriegebiet“ (Ursprungsplan aus dem Jahr 1986) wurde eine Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt. Demnach dürfen die Gebäude eine maximale Länge von 100 m nicht überschreiten. In Ausnahmefällen kann seitens der Gemeinde eine Überschreitung von 30 m zugelassen werden.

Um nun die Anbauplanung des o.g. Unternehmens zu ermöglichen und grundsätzlich alle Grundstücke im Plangebiet des Ursprungsplanes vollständig ausnutzen zu können, soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Industriegebiet“ (Ursprungsplan) die festgesetzte Beschränkung der Gebäudelängen herausgenommen werden.

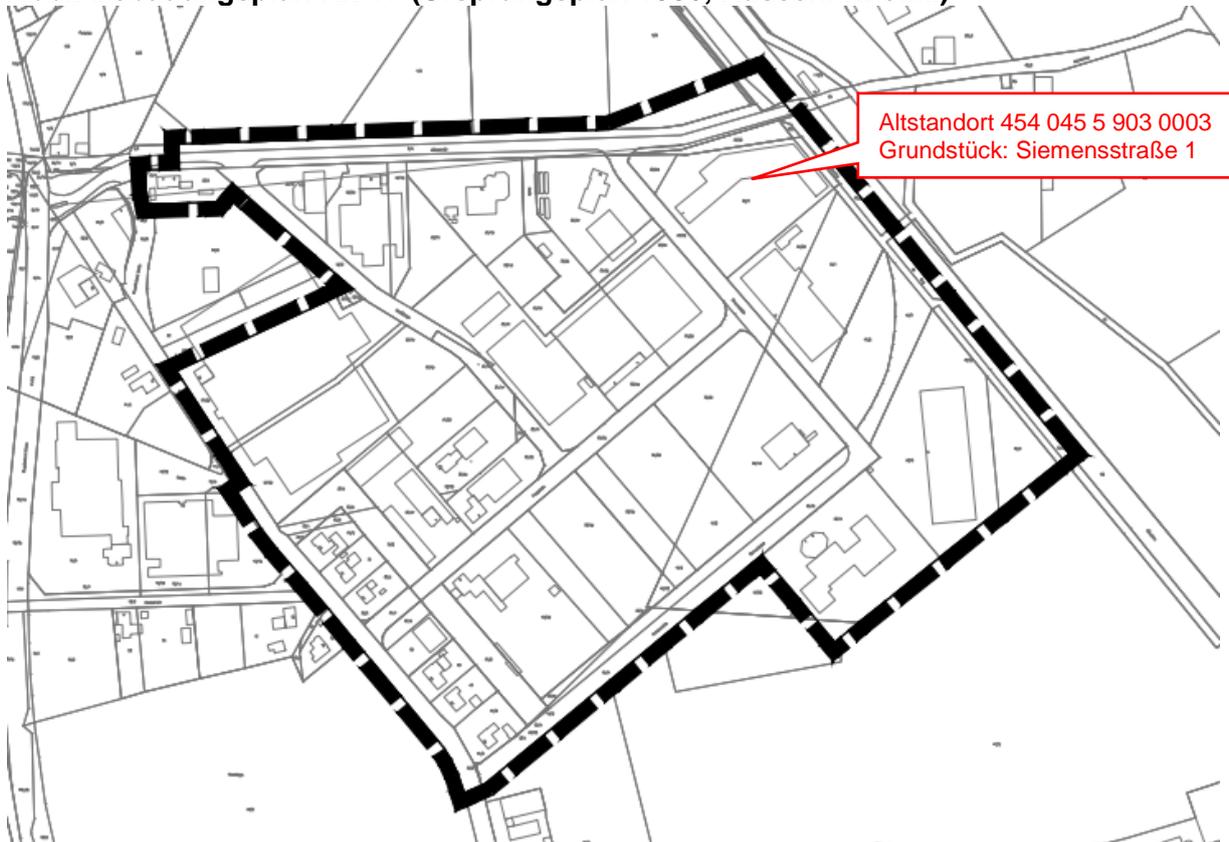
Die Erweiterung der Produktions- und Lagerhalle ist hier für die Sicherung der Betriebsorganisation dringend erforderlich, um hier auch weiterhin wettbewerbsfähige Standortbedingungen zu erhalten, die auch künftig eine wirtschaftliche Betriebsführung an diesem Standort ermöglichen.

Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der betrieblichen Anlagen an diesem Standort trägt dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern.

Damit liegt diese Erweiterung des Unternehmens im öffentlichen Interesse und wird von der Gemeinde Salzbergen unterstützt.

2 Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung

Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan 1986, Ausschnitt o.M.)



3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung (Ursprungsplan) ist seit 1986 rechtskräftig. Hier wurden östlich der „Neuenkirchener Straße“ und südlich der „Dieselstraße“ Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt (s.u.).

Mit der 2. Änderung des BPL Nr. 17 in 1991 und der 3. Änderung des BPL Nr. 17 in 1994 wurden in Teilbereichen die Industrie- und Gewerbegebiete in ihrem Zuschnitt geändert.

Mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in 2018 werden die textlichen Festsetzungen neu gefasst, u.a. Ausschluss von Nutzungen des Einzelhandels und Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Mit der 5. Änderung des BPL Nr. 17 in 2018 wurde in einem Teilbereich an der Kruppstraße der überbaubare Bereich des Gewerbegebietes erweitert.

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nun die textliche Festsetzung § 1 (Abweichende Bauweise/ Regelung zu Gebäudelängen) neu gefasst und die textliche Festsetzung § 2 tlw. umformuliert (Regelungen zu Randsortimenten und Regelungen für Handwerksbetriebe). Die im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen § 2 und § 3 werden in die 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Übersichtlichkeit halber übernommen. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (einschließlich der 1. bis 5. Änderung) gelten weiterhin.

4 Änderung der textlichen Festsetzungen

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den o.g. Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen neu gefasst:

Textliche Festsetzungen

(Ursprungsplanung = Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung (1986), 2. Änderung (1991), 3. Änderung (1994), 4. Änderung (2018), 5. Änderung (2018) und 6. Änderung (2021))

§ 1 Abweichende Bauweise (wird durch den neuen § 1 ersetzt)

~~Die maximale Gebäudelänge darf bis zu 100 m betragen, in begründeten Ausnahmefällen kann die Gemeinde Salzbergen eine Überschreitung von 30 m zulassen.~~

Die Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände nach der NBauO sind einzuhalten.

§ 2 Ausschluss von Nutzungen (wird in die 6. vereinfachte Änderung übernommen, teilweise umformuliert)

a) Warensortimente des Einzelhandels

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerieartikel, Wasch- und Reinigungsartikel und Arzneimittel,
- Schreibwaren und Bücher/ Zeitschriften,
- Oberbekleidung,
- Schuhe, Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
- Musikalien, Ton- und Bildträger (z.B. Schallplatten, CD's),
- Elektrohausgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. weiße Ware),
- Radios, Hifi-Geräte, Videogeräte, Fernseher, Computer usw. (sog. braune Ware)
- Schnittblumen, Gestecke.

~~Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.~~

b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortiment bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 80 m², zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO).

c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Gewerbegebiet zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 m².

d) Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

e) Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken) die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Außerkrafttreten von Festsetzungen (wird in die 6. vereinfachte Änderung übernommen)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, Ursprungsplan und der 1. bis 5. Änderung treten außer Kraft und werden durch die textlichen Festsetzungen der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ersetzt.

Gegenüber der Ursprungsplanung wird nur die textliche Festsetzung § 1 neu gefasst; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nunmehr Gebäudelängen über 50m zugelassen und die textliche Festsetzung § 2 wird tlw. umformuliert (Regelungen zu Randsortimenten und Regelungen für Handwerksbetriebe).

Die im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen § 2 und § 3 werden in die 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Übersichtlichkeit halber übernommen.

5 Umweltbelange

Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht zu erwarten. Gegenstand dieser vereinfachten Änderung ist die Änderung der textlichen Festsetzungen.

Gegenüber der Ursprungsplanung treten insofern keine Änderungen für die Belange der Umwelt ein.

Durch die dieser Planung zu Grunde liegenden Änderungen (s.o.) werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht wesentlich berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet ein im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 045 5 903 0003 registrierter Altstandort „Autowrackplatz Strehlow“ (Grundstück: Siemensstraße 1, Gemarkung Salzbergen, Flur 24, Flurstück 32/1, 33/65) besteht. Auf dem Gelände wurden über einen längeren Zeitraum Autowracks gelagert. Die Abfälle wurden seinerzeit geräumt. Jedoch liegt dem Landkreis Emsland keine Gefährdungsabschätzung/ Orientierende Bodenuntersuchung vor, so dass Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Altanlagenstandort wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Entnahme von Grundwasser zur Nutzung als Trinkwasser auszuschließen ist. Im Falle einer geplanten Grundwasserentnahme zu Brauchwasserzwecken sollte das entnommene Grundwasser vorher laboranalytisch untersucht und gutachterlich bewertet werden. Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, (eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen) vorab abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

7 Sonstige Belange

Durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden gegenüber der Ursprungsplanung die sonstigen planungsrechtlich relevanten Belange (s.u.) nicht berührt bzw. geändert, der Ursprungsplan gilt diesbezüglich weiterhin.

- Planungsleitlinien, -anlass, -erfordernis
- Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Verkehrliche Erschließung
- Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung
- Festsetzungen in Textform
- Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung – wasserwirtschaftliche Belange
- Elt-, Gas-, und Wasserversorgung, Telekommunikation
- Schmutzwasserentsorgung/ Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange
- Abfallbeseitigung
- Belange des Brandschutzes
- Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung
- Belange des Immissionsschutzes
- Bodenfunde

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Durch diese Planung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird diese Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Wallenhorst, den 2021-04-06

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den _____

Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister