



**GEMEINDE
SALZBERGEN**

Bebauungsplan Nr. 68

„Gewerbegebiet an der OKE“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 218068
Datum: 2021-05-17

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und –erfordernis	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Belange des Immissionsschutzes	6
7	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	7
8	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel	7
9	Bodenfunde	7
10	Militärische Belange	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.

Anlagen:

- + Schalltechnische Beurteilung
- + Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-05-17

Proj.-Nr.: 218068

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

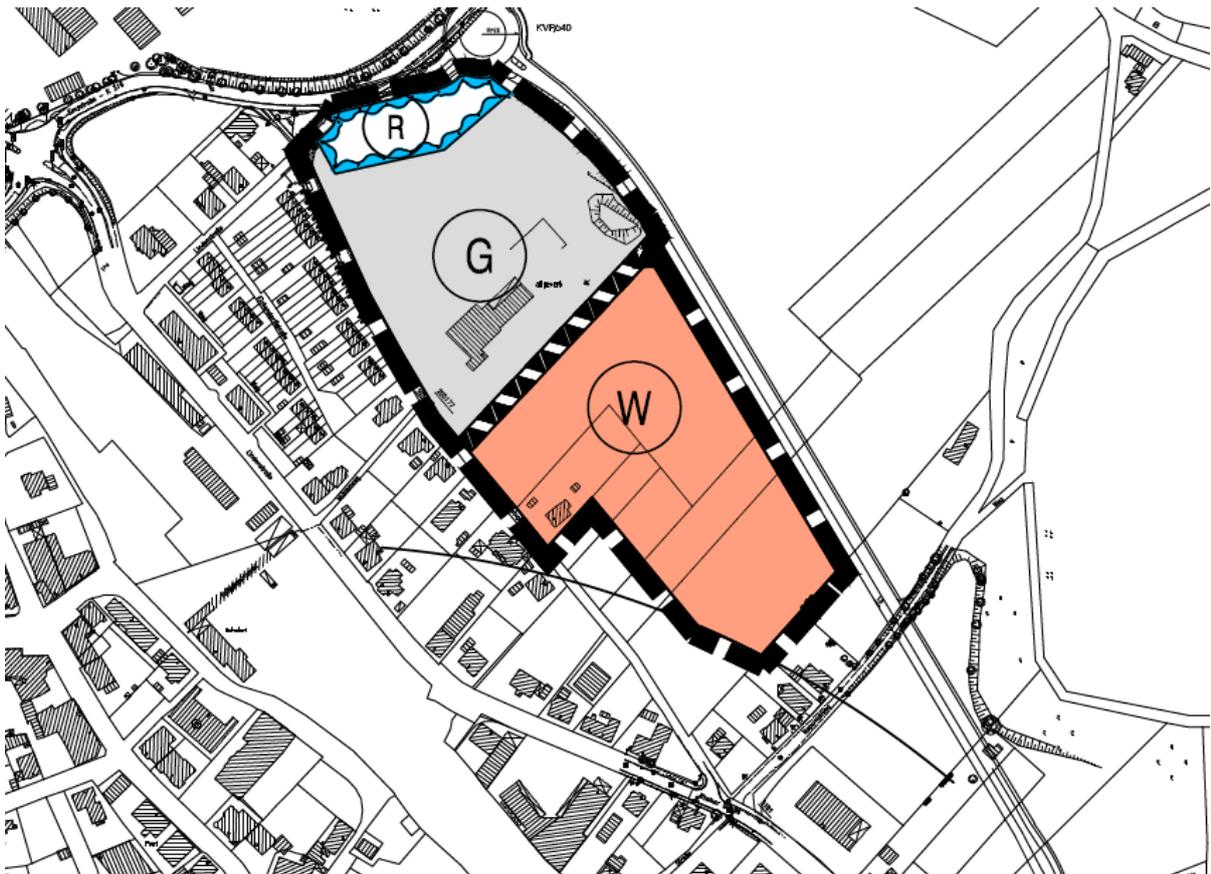
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und –erfordernis

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salzbergen wird der bislang planungsrechtlich nicht erfasste Bereich im Osten der Ortslage zwischen der „Nordmeyerstraße“ und der „Ortskernentlastungsstraße“ zwischen der „Emsstraße“ und dem „Nepomukweg“ durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen erweitert.

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wurde für den vorhandenen Betrieb „Bauzentrum Wessmann“ (Baustoffhandel) und die unmittelbar angrenzenden Flächen gemäß der hier schon bestehenden bzw. künftig vorgesehenen gewerblichen Nutzung vorgenommen.

Abbildung: Darstellungen des wirksamen FNP, Gemeinde Salzbergen (o.M.)



Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbegebiet an der OKE“, ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der baulichen Anlagen des hier am bestehenden Standort in der Gemeinde Salzbergen ansässigen Unternehmens „Bauzentrum Wessmann“ (Baustoffhandel). Diese Erweiterungsmöglichkeit dient dazu, auch zukünftig den Betriebsstandort hier in der Gemeinde zu sichern. Des Weiteren werden hier weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Salzbergen unterstützt damit die Zielsetzung die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, dem Handel und den Dienstleistungen auszubauen und folgt damit den Anforderungen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland, wonach neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze auch vorrangig die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert werden soll. Hier: Grundzentrum Salzbergen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

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).

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Ausschlaggebend dafür ist hier, dass durch eine Ergänzung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsbereiches können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet an der OKE“ wird auf der Grundlage der Darstellungen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salzbergen aufgestellt, diese ist seit 2018 wirksam. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird damit entsprochen.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 befindet sich im Osten der Ortslage Salzbergens, zwischen der „Nordmeyerstraße“ und der „Ortskernentlastungsstraße“, zwischen der „Emsstraße“ und dem „Nepomukweg“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 20.575 m ²
- Gewerbegebiete (GEE)	ca. 15.065 m ²
- Verkehrsflächen (Straße, Fußweg)	ca. 3.140 m ²
- Sichtschutzwall (bepflanzt)	ca. 2.370 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Bauflächen) als Gewerbegebiete festgesetzt (s.o.).

Festgesetzt werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB, die der Erschließung des Gewerbestandortes dienen, sowie der zu bepflanzende Sichtschutzwall im Osten und Süden des Plangebietes.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan Nr. 68 aufgenommen worden. Diese textlichen Festsetzungen sind dabei in Anlehnung an die Bebauungspläne der bestehenden Industrie- und Gewerbebestandorte in der Gemeinde Salzbergen übernommen worden. Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Gewerbegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der vorgesehenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebetriebes fortgeführt.

Mit der textlichen Festsetzung § 1 werden Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Mit der Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan wird der Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen sichergestellt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (Verödung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ladenleerstände) im Ortszentrum von Salzbergen und in anderen Ortsteilzentren der Gemeinde bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten im Plangebiet (§ 2a-d der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage ist hier die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Salzbergen 2016. 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).

Als Randsortimente sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 80 m², zulässig. 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 Salzbergen 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.

Lt. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Kennzeichnend ist insbesondere die enge räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe, die, im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, eher zufällig entstehen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Insofern besteht bei solch verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich negativ nicht nur auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Salzbergen, sondern auch auf umliegende Ortszentren (Gemeinden Emsbüren und Spelle) auswirken kann.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, werden - unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Salzbergen 2016 - zum Schutze umliegender Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Mit den textlichen Festsetzungen § 2e) und § 2f) werden Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen 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 Gewerbegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

Der Ausschluss der Wohnnutzung mit der Festsetzung § 2g) erfolgt hier, um den gewerblichen Nutzungen Vorrang an diesem Standort einzuräumen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet und in der Nachbarschaft ab.

Damit wird auch künftig eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude im Siedlungsbereich vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild erreicht.

4 Umweltbericht

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

Von der Ausweisung des Gewerbegebietes sind vorwiegend Ackerflächen und ein gewerblich genutztes Grundstück betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Gewerbegebiete auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit besteht. Die Kompensation des ökologischen Defizits erfolgt über den Ersatzflächenpool der Gemeinde Salzbergen auf der Ersatzfläche Nr. 1 „Heidfeld“ (sh. Umweltbericht). Mit der Abbuchung des ökologischen Kompensationsdefizits über den Ersatzflächenpool können die durch vorliegende Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Damit sind für die Gemeinde die Voraussetzungen gegeben weitere Bauflächen auszuweisen. Die Gemeinde gewichtet grundsätzlich die Belange Schaffung von Bauland und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichwertig, insofern wird der durch diese Planung bewirkte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch entsprechend geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des im Änderungsbereich bereits vorhandenen Netzes.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland (Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland).

Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzbehörden, dem TAV und dem Gemeindebrandmeister berücksichtigt. Für die Löschwasserversorgung ist zu berücksichtigen, dass für die Baufläche ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen. Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/ Ortsbrandmeister festzulegen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage (in der Nordmeyerstraße). Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet. Das RRB wurde im Zusammenhang mit dem Bau der OKE angelegt und ist bereits entsprechend dimensioniert worden, um die zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 aufzunehmen.

Auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung in der Anlage wird verwiesen.

Auf Grund der Trasse einer ehemaligen MKW-Pipeline in der näheren Umgebung sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Plangebiet:

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Salzbergen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz (Emissionskontingente) bezüglich der geplanten Gewerbeflächen erforderlich.

Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Gewerbelärm im Umfeld des Plangebietes

Der Gewerbelärm wurde nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ berechnet und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unter Einbezug der gewerblichen Vorbelastungen beurteilt.

An allen untersuchten Immissionsorten werden die Planwerte (Differenz zwischen Gesamtimmissionswert bzw. Orientierungswert DIN 18005 und Geräuschvorbelastung) durch die Immissionskontingente nicht überschritten

Von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - verursacht durch das Plangebiet - ist daher nicht auszugehen. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 68 wie dargestellt aufgestellt werden.

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanungen ermittelt.

Zuständig für die erforderlichen Anlagen für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Wasserleitung, Schmutzkanal) ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen, Emsbüren.

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 Umlenungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel

Nach Prüfung des Altlastenkatasters beim Landkreis Emsland ist festgestellt worden, dass innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte vorliegen; es liegen auch keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen vor.

Möglicherweise sind im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) vorhanden. Sofern der Bauzeitenplan der Erschließungsarbeiten es zulässt, soll auf Grund der ggf. vorhandenen Kampfmittel das Plangebiet kurzfristig durch eine Fachfirma sondiert werden. Ansonsten wird eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung (baubegleitende Sondierung) durchgeführt.

9 Bodenfunde

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Planbereich getätigt werden, sind diese gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz dem Landkreis anzuzeigen; es wird auf den § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach ggf. der Beginn der Bauarbeiten 4 Wochen vorher der zuständigen Denkmalpflegebehörde/ Landkreis anzuzeigen ist. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

10 Militärische Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 (3) 1b BauGB des militärischen Flugplatzes Rheine Bentlage. Belange der Bundeswehr sind dadurch berührt, aber nicht betroffen. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bis zu einer max. Bauhöhe von 10 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2021-05-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den _____

Der Bürgermeister