Auslegungsexemplar

GEMEINDE WIETMARSCHEN

Bebauungsplan Nr. 86.2

„Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII“

Begründung

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

Projektnummer: 222068
Datum: 06.02.2024

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 3

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte 5

3 Darlegung der Planungsabsichten 5

3.1 Planungsleitlinien 5

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung 6

3.3 Festsetzungen in Textform 6

4 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht 6

5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange 6

5.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation 6

5.2 Abfallbeseitigung 7

5.3 Schmutzwasserentsorgung 7

5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange 7

5.5 Belange des Brandschutzes 7

6 Belange des Immissionsschutzes 7

7 Abschließende Erläuterungen 8

7.1 Bodenfunde 8

7.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen 8

7.3 Sonstige Hinweise 8

7.4 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung 9

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 9

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht beigefügt.

Anlagen:
- schalltechnische Beurteilung
- wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 06.02.2024
Proj.-Nr.: 222068

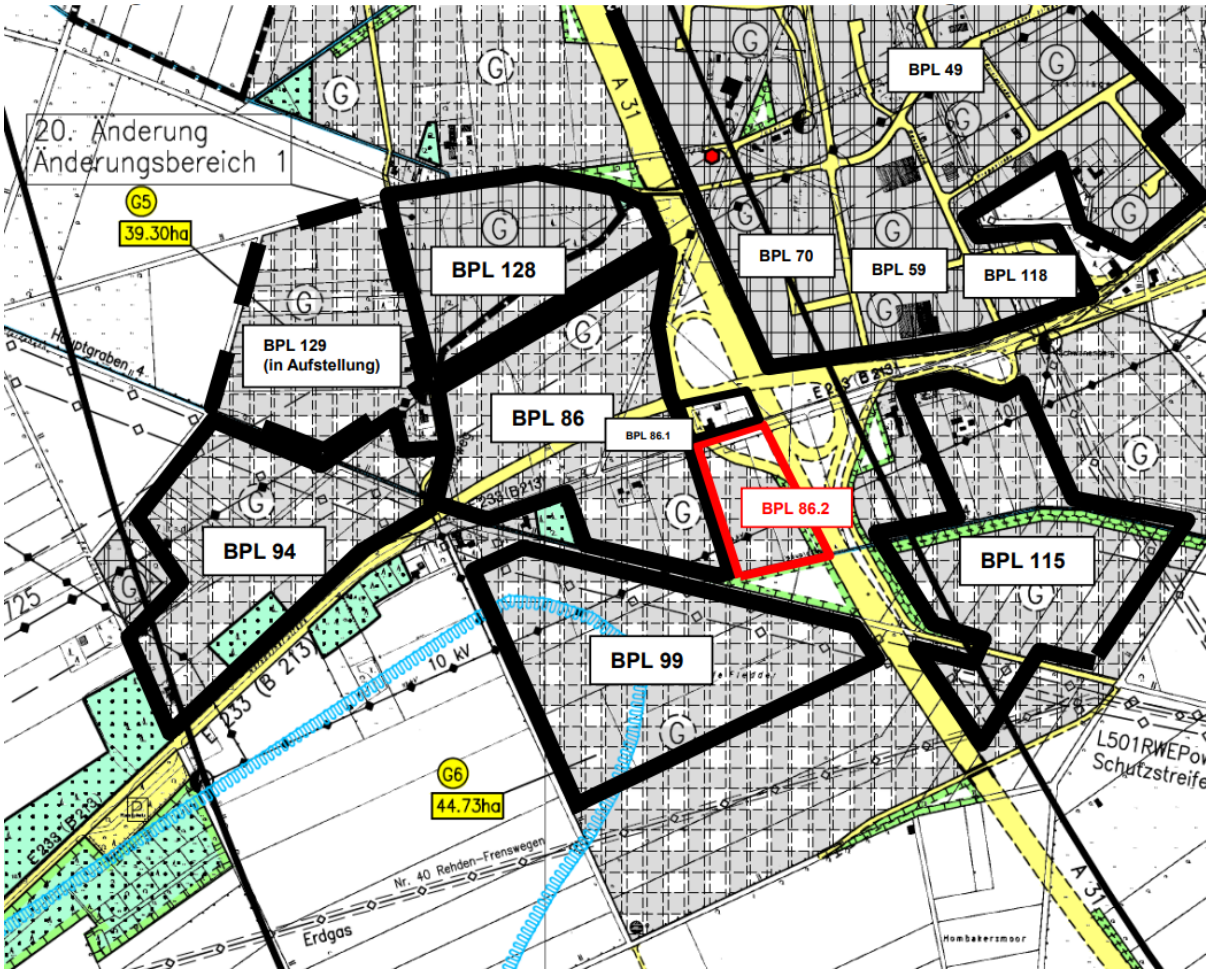
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 86.2 ist ein Teil der großräumig, angestrebten Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der Bundesautobahn A 31 im Ortsteil Lohne. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wietmarschen gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Jahr 2004 ist unmittelbar westlich der Bundesautobahn BAB A 31 der Bebauungsplan Nr.86 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII“ (1. Änderung 2005 bis 4. Änderung 2018) und in 2019 der Bebauungsplan Nr. 86.1 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII, Änderung und Erweiterung“ aufgestellt worden.

Abb.: Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne - Wirksamer FNP (Auszug o.M.)



Möglich wird die Erweiterung des Gewerbestandortes hier, da die ursprünglich hier geplante „Holländische Rampe“ (Zufahrt von der Bundesstraße B 213 auf die Autobahn A 31, Fahrtrichtung Oberhausen) an der Autobahn A 31 nicht mehr gebaut werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.2 werden nunmehr also weitere Bauflächen zur Verfügung gestellt, um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde am vorhandenen Gewerbestandort zu fördern und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen.
Es besteht ein konkretes Ansiedlungsvorhaben in diesem Bereich.
Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.2 die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitete Entwicklung dieses Gewerbestandortes nunmehr durch die verbindliche Bauleitplanung fortgeführt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2001 Landkreis Grafschaft Bentheim) ist der gesamte Gewerbegebietskomplex (Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne) östlich der Autobahn A 31 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt. Diesem Gewerbestandort ist im RROP die Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen zugewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen stellt auch westlich der Autobahn gewerbliche Bauflächen dar, die auch Teil des „Gewerbegebietes A 31 Wietmarschen Lohne“ sind. Hier wurde mit der Neuaufstellung des FNP 2005 ein Standort dargestellt, der weitestgehend keine entgegenstehenden Festlegungen des RROP aufweist und in dem auch im wesentlichen keine naturschutzfachlichen Potentiale vorhanden sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden. Es liegen keinerlei Vorrangnutzungen im RROP vor, so dass sich der Gesamtbereich im Südwesten von Lohne, angegliedert an den im RROP ausgewiesenen Schwerpunktstandort, für eine langfristig angelegte Entwicklung anbietet. In diesem Zusammenhang ist u.a. bzgl. der Größenordnung des Gewerbestandortes Lohne insgesamt ein städtebaulicher Vertrag mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim abgeschlossen worden (s.o.).

Insofern entspricht auch der nunmehr aufgestellte Bebauungsplan Nr. 86.2 - den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Die Zielsetzungen hinsichtlich der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wietmarschen sind insbesondere:

- Näherungsweiser Ausgleich der Pendlerbilanz. Idealisiert würde dieses bedeuten, dass jeder Erwerbsperson in der Gemeinde auch ein Arbeitsplatz im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Dieses ist angesichts der Nachbarschaft zu anderen Gewerbestandorten nicht zu erwarten, so dass als Annäherung ein Ausgleich der Pendlerbilanz angestrebt wird.

- Gewerbeflächenstandorte sollen unter Ausnutzung der Standortvorteile an übergeordneten Verkehrswegen ausgewiesen werden und gleichzeitig eine die Immissionsschutzgesichtspunkte beachtende Zuordnung zu den Wohnstandorten besitzen. Der Sicherung der Qualität und Attraktivität der Wohnstandorte und des Umfeldes kommt dabei eine gleichrangige Bedeutung zu.

- Ein besonderer Schwerpunkt soll in einem Abbau der Arbeitslosenzahlen und in der Schaffung qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze liegen. Der Ansiedlung von Produktionsbetrieben und Betrieben mit diesem Arbeitsplatzstandard kommen insoweit eine besondere Bedeutung zu.

- Die vorhandenen Arbeitsplätze und insoweit die vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sollen erhalten und gesichert werden. Ggf. fehlende Standortqualitäten (u.a. verkehrliche Anbindung) sollen verbessert werden.

- Unter Berücksichtigung der im RROP stehenden Vorgaben, ist es Zielsetzung, planungssichere Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten, um auf entsprechende Anfragen aus der Wirtschaft reagieren zu können. Dabei ist es Bestreben der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis die Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Wirtschaft zu verbessern und eine gemeinsame, regionale Entwicklung zu fördern (z.B. durch die Zusammenarbeit in regionaler Kooperation).

Der Bebauungsplan Nr. 86.2 grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.1 (2019) und westlich an den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 86 (Ursprungsplan, einschließlich der 1. – 4. Änderung; 2004 - 2018).

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.2 „Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII“ liegt an der Anschlussstelle BAB 31/ B 213 (Anschlussstelle Lohne/ Wietmarschen), südlich der „Alten Nordhorner Straße“ und östlich der „Gutenbergstraße“.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):		ca. 35.815 m²
-	Gewerbegebiete (GEE)	ca. 25.090 m²
-	Flächen für Naturschutzmaßnahmen	ca. 4.345 m²
-	Straßenverkehrsflächen	ca. 1.925 m²
-	Regenrückhaltebecken	ca. 4.395 m²
-	Grünflächen	ca. 60 m²

3 Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen dem Bebauungsplan Nr. 86.2 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne VII“ der Gemeinde Wietmarschen zugrunde:

1. Geordnete städtebauliche Entwicklung
   Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.

2. Belange der Wirtschaft
   a) Die Gemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung im Gemeindegebiet geben, zur Stärkung der mittelständischen Struktur.
   b) Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.
   c) Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege (A 31/ B 213).

3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
   Es sollen Gewerbebauflächen nur in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung aus dem Ansiedlungs-, Ersatz-/ Erweiterungsbedarf sowie dem Nachfragebedarf von Unternehmen ergibt.

4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
   a) Bauflächen sollen lediglich außerhalb vorhandener Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Der Anforderung wird mit diesem Bauleitplan entsprochen.
   b) Für den mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

5. Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sowie Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung
   a) Die zentrale Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorgesehen.
   b) Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

6. Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - u. a. Immissionsschutz -
   Lage der Bauflächen in geschlossenen, eng umgrenzten Bereichen außerhalb der dicht besiedelten Ortslagen zum Schutz der Wohnbevölkerung in bebauten Ortslagen vor zusätzlichen Immissionen wie Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs, Verkehrslärm, Abgase, gewerbliche Immissionen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86.2 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der Ursprungsplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen des Gewerbegebietes ergibt sich dabei aus den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet worden ist (s.u.).

Des Weiteren werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sicherstellen sollen und damit dem Landschafts- bzw. Ortsbild Rechnung tragen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

3.3 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Ansehung der baulichen Gestaltung im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden für das Plangebiet die textlichen Festsetzungen in Anlehnung an die angrenzenden Bauleitplanungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird 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 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 beigefügt.

5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden.
Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig zur Koordinierung der Arbeiten mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen den übrigen Leitungsträger bekannt gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen vorhandenen sind. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände, auch bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu beachten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird z.Z. eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung erarbeitet.

5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird z.Z. eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet.

5.5 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr, dem Wasser- und Abwasser Zweckverband (WAZ Niedergrafschaft) und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt werden, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.
Für das Plangebiet ist von Seiten der Gemeinde Wietmarschen eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m^3/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m^3/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.2 wird z.Z. 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. Danach werden die erforderlichen „Emissionskontingente“ (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Des Weiteren sind auf Grund des Verkehrslärms der A 31 passive Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich festzusetzen.

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.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Bezirksregierung Weser–Ems –Archäologische Denkmalpflege- oder der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Bzgl. des Plangebietes liegen der Gemeinde Wietmarschen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.

7.3 Sonstige Hinweise

Der Planbereich liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37a, in dem Windenergieanlagen und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Im öffentlichen Seitenraum müssen Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen zur Verfügung stehen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabentiefe von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils 0,3 m.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungsleitungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Rohrnetzbüro unter Tel. 05941 606-17 abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

7.4 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz. Es werden Straßenbau- und Kanalbaubeiträge erhoben.

Die Veranlagung und Erhebung wird nach den Bestimmungen der Entwässerungs-abgabensatzung und der Wasserabgabensatzung aufgrund der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes durchgeführt.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 06.02.2024
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 86.2 Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister