Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

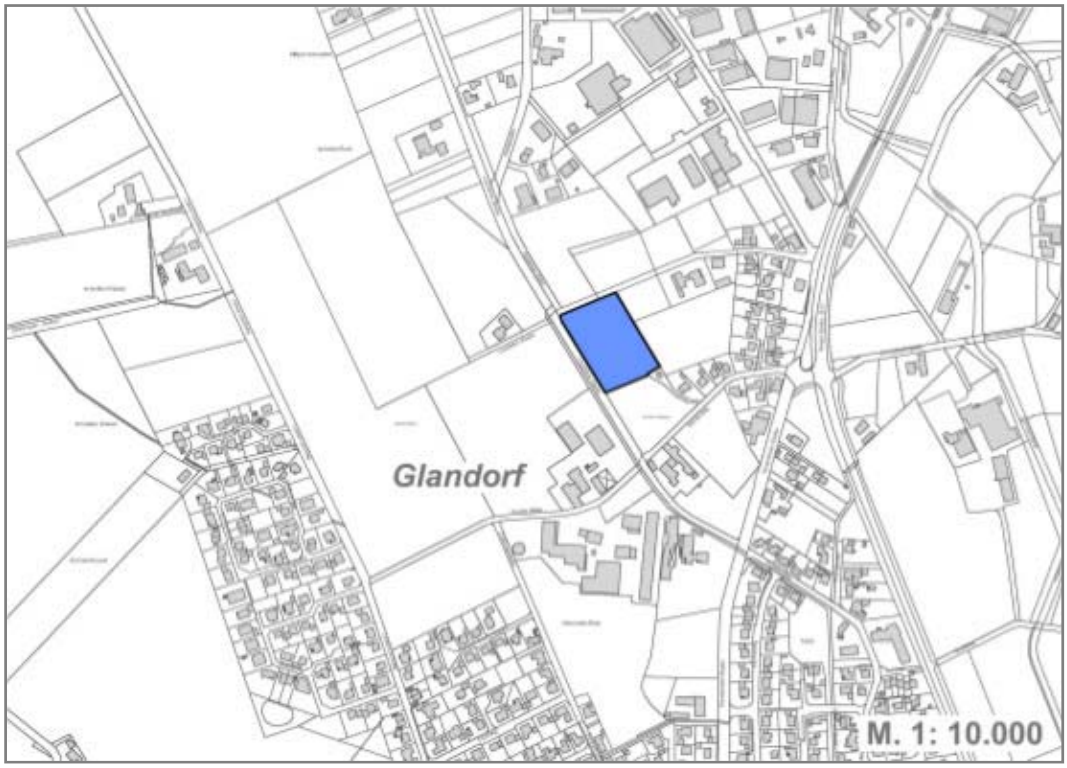
Bebauungsplan Nr. 242
„Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“

Verfahren gem. § 12 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I.	**Begründung**	**1**
1.	**Grundlagen der des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2	Aufstellungsbeschluss	1
1.3	Geltungsbereich	1
1.4	Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5	Verfahren	1
2.	**Planungsanlass, -ziele**	**2**
3.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**2**
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4	Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5	Grünordnung	3
4.	**Immissionsschutz**	**4**
4.1	Geruchsimmissionen	4
5.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**4**
5.1	Ver- und Entsorgung	4
5.2	Soziale Maßnahmen	5
5.3	Bodenfunde/Denkmalpflege	5
5.4	Altlasten	5
II.	**Umweltbericht**	**6**
III.	**Verfahrensvermerk**	**7**

I. Begründung

1. Grundlagen der des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

a) Baugesetzbuch – BauGB
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Glandorf, östlich der Laudieker Straße und nördlich des Mühlenweges. Er umfasst dort das Flurstück 345/2 der Flur Nr. 8, Gemarkung Glandorf.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,95 ha.

1.4 Flächennutzungsplan
Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf weist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die in diesem Aufstellungsverfahren angestrebte Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf wird im Parallelverfahren geändert (11. Änderung).

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Prüfung des Geltungsbereiches hat ergeben, dass die Voraussetzungen zum Aufstellen eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB nicht gegeben sind.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Glandorf ist die Sicherung der Gemeinde als Gewerbestandort. Hierfür strebt sie an, neben großflächigen Gewerbestandorten auch kleineren Gewerbebetrieben Flächen zur Verfügung zu stellen.

Auf der Fläche des ehemaligen Sportplatz Laudiek, an der Laudieker Straße, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Auf dem Haarkamp“, plant die Gemeinde Glandorf daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Ein ortsansässiger Schaustellerbetrieb möchte sein Gewerbe erweitern und sucht für die Wintermonate eine Lagerfläche für seine Fahrgeschäfte.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Neuausweisung die Absicht langfristig an das bestehende Gewerbegebiet anzuknüpfen und damit die Standortvorteile für die Gewerbetreibenden zu erhöhen. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes bietet sich für eine erste Entwicklung an, da sie zurzeit brach liegt. Durch die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, ist die Fläche höheren Immissionen ausgesetzt, die andere Nutzung nur bedingt zu lassen.

Da städtebauliche Planungen langfristige Planungen sind und auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigen müssen, strebt die Gemeinde die Entwicklung eines großzügigen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet an. Dieses soll die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dieser Fläche und der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen sicherstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren mit zwei Beteiligungsschritten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf wird parallel zu dieser Aufstellung geändert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

GE_e

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig ist im **GE_e** nur die regelmäßig zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Planerisches Ziel der Gemeinde Glandorf ist es, dem Plangebiet eine neue Nutzung zukommen zu lassen, die sich sowohl mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, sowie dem Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Betrieben verträgt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet „Auf dem Haarkamp“, indem sämtliche regelmäßige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO bereits zulässig sind und einer konkreten Nachfrage nach einem Lagerplatz für den Schaustellerbetrieb, werden die regelmäßigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 – 4 BauNVO

gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen und nur die obenstehende Nutzung zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8 festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen oder Geschossflächenzahl wird verzichtet, da bei dem Bau von Lagerhallen diese Regelungsinstrumente nicht greifen. Um städtebauliche Missstände zu vermeiden wird daher eine maximale Gebäudehöhe definiert.

3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Höhe baulicher Anlagen darf im **81 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet einer Gebäudehöhe von **12 m** über Geländeniveau.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 3 m zugelassen werden. Durch diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit sollen funktional erforderliche und untergeordnete Aufbauten ermöglicht werden.

Durch die Vorgaben sollen einerseits die zu erwartenden Anforderungen künftiger Betriebe im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Glandorf berücksichtigt werden. Andererseits soll für das Umfeld ein verlässlicher Maximalrahmen definiert werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die *Laudieker Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.5 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zur Vermeidung, Minderung und zum planinternen Ausgleich von Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen verbindlich ge-

regelt. Die grüngestalterischen Festsetzungen umfassen eine öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen. Detaillierte Darstellungen der Maßnahmen sind dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

4. Immissionsschutz

4.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den Norden, Osten und Westen des Geltungsbereiches angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Oberflächenentwässerung

Für den B-Plan Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“ ist eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Als Vorflut für den Planbereich dient der *Rasende Boller*, ein Gewässer II. Ordnung.

Da eine Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss ($Q_{Dr,max}$ = 2,5 l/(s·h)) gefordert wird, ist die Abflussmenge zu begrenzen. Zudem ist eine Rückhaltung der Oberflächenabflüsse zu dimensionieren. Es ist geplant, das notwendige Rückhaltevolumen in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens zu schaffen. Die Fläche des B-Plans Nr. 242 wurde bereits bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens für den B-Plan Nr. 226 „Auf dem Haarkamp“ berücksichtigt. Für den B-Plan Nr. 226 wurde ein Trockenbecken mit rund 950 m³ Retentionsvolumen geplant.

Eine Einleitung in den *Rasenden Boller* erfolgt unter Zugrundelegung der maximalen Drosselabflussspende. Weiter wurden bei der Dimensionierung des RRB ein 10-jährliches Regenereignis und eine ungesteuerte Drossel angenommen.

Für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG beantragt. Bei diesem Antrag wurde ebenfalls die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer gemäß § 8-10 WHG beantragt. Die untere Wasserbehörde ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Vorbehandlung

Für den B-Plan Nr. 242 wurde gemäß DWA-Merkblatt 153 die Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Für das Plangebiet ist eine Vorbehandlung gemäß DWA-M 153. Entsprechende Vorbehandlungsanlagen müssen vor der Einleitung in das RRB in den jeweiligen Entwässerungssträngen hergestellt werden.

5.1.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der *Laudieker Straße*.

5.1.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung in der *Laudieker Straße* gewährleistet.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeitig keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu formulieren. Der Umweltbericht wird dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Glandorf in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan Nr. 242 „Gewerbegebiet alter Sportplatz Laudiek“ sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Glandorf, den ……..

Die Bürgermeisterin

.....
(Dr. Heuvelmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15.01.2018
Lh/Wg-213.176

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR