

STADT HASELÜNNE

Ortsteil: Haselünne

Änderung 42 A des Flächennutzungsplanes

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

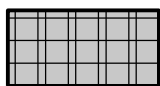
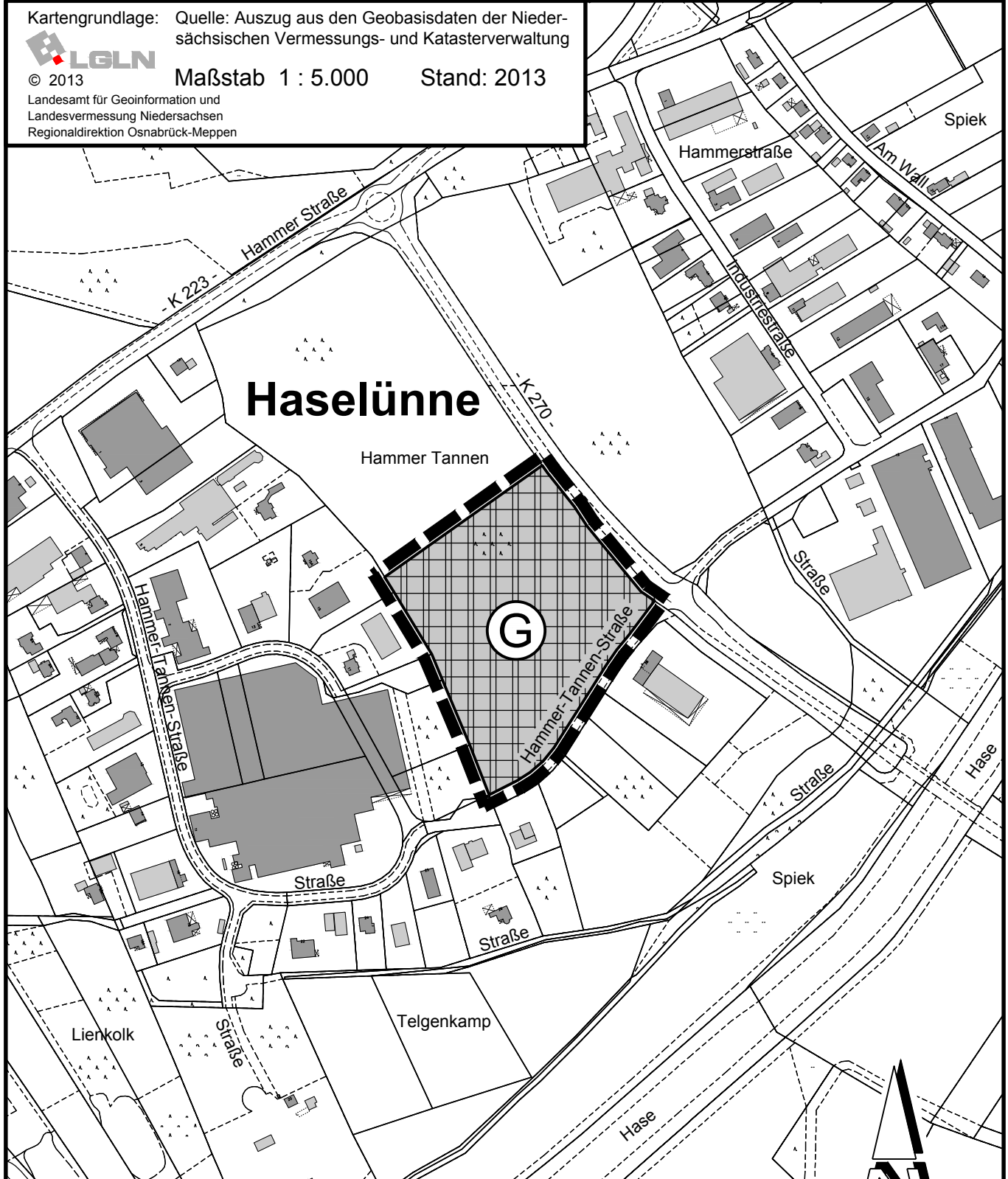


© 2013

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2013

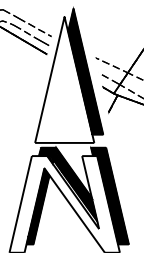
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Gewerbliche Bauflächen

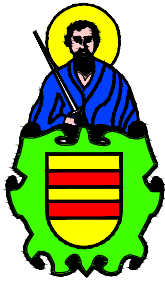


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 10.06.2020



STADT HASELÜNNE

Ortsteil: Haselünne

Bebauungsplan Nr. 16.7

" Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung "

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

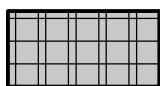
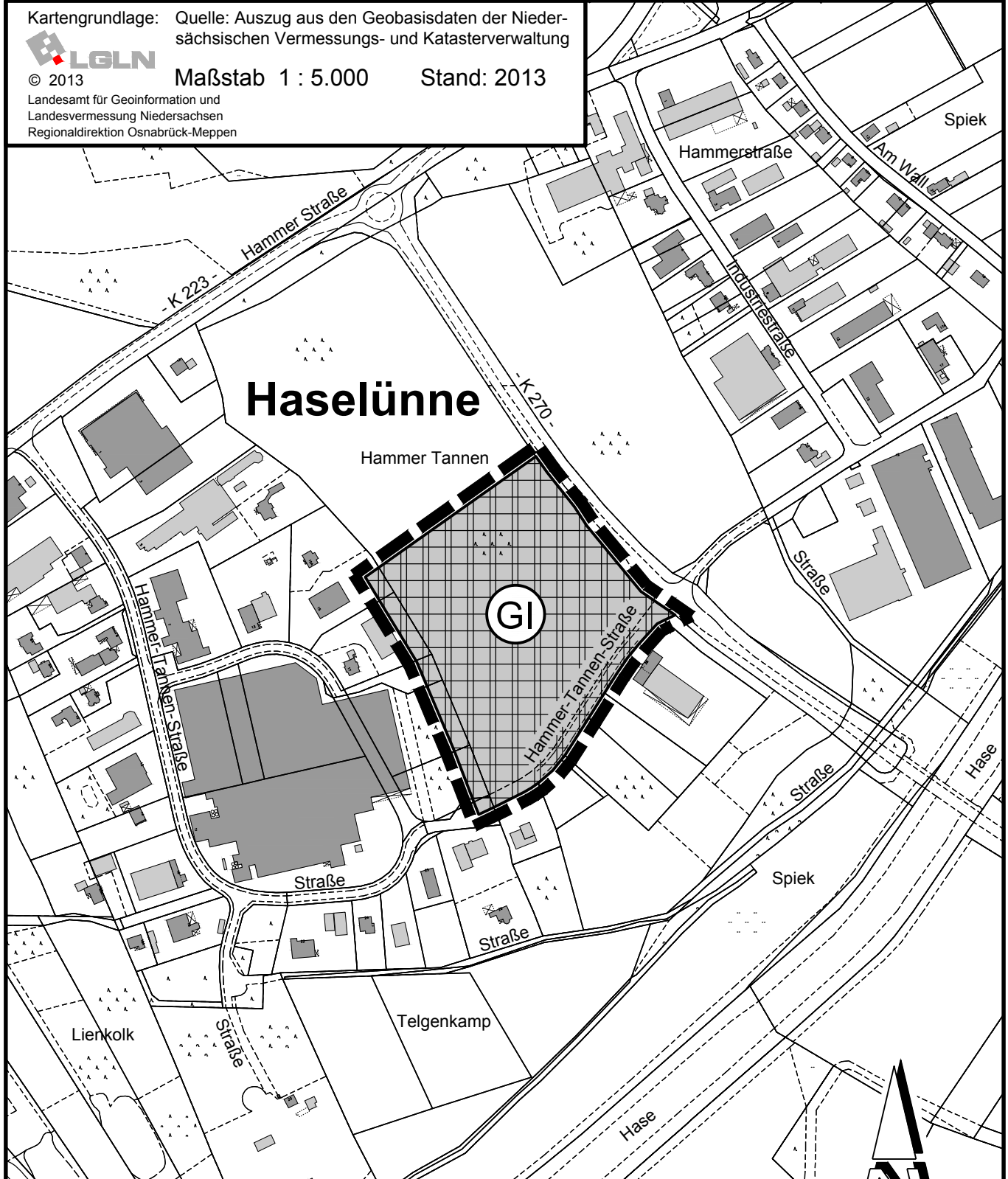


© 2013

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2013

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Industriegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

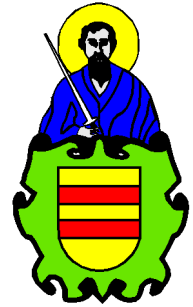


M. 1 : 5000

Stand: 10.06.2020

Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



**Änderung 42 A des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II,
2. Erweiterung“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet der Änderung 42 A des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt südwestlich der Ortslage von Haselünne zwischen den Industriegebieten Hammer Tannen I und II. Südöstlich angrenzend befindet sich die Hammer-Tannen-Straße und nordöstlich angrenzend verläuft die westliche Ortskernentlastungsstraße (K 270). Ca. 300 m nordwestlich verläuft die Hammer Straße (K 223) von Südwesten nach Nordosten.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Der geplante Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 4,5 ha.

2. Planungsanlass und Ziele

Südlich und westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Industriegebiet „Hammer Tannen II“. In diesem Gebiet ist ein großes ortsansässiges Unternehmen (Großkonditorei) vorhanden. Dieser Betrieb hat Erweiterungsbedarf angemeldet. Eine Erweiterung des Betriebes ist nur östlich angrenzend zum Betriebsgelände möglich, da die übrigen angrenzenden Flächen des bestehenden Industriegebietes bereits bebaut sind.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Restwaldfläche, die in der Perspektivplanung der Stadt bereits für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes eingeplant ist. Als Ersatz werden an einem anderen Standort neue Waldflächen angelegt bzw. bestehende Waldflächen naturschutzfachlich aufgewertet.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, so dass die geplante Nutzung nur mit Hilfe einer Bauleitplanung realisiert werden kann.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung einer Industriegebietsfläche zu Gunsten einer Betriebserweiterung für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Wirtschaft.

Die Stadt plant deshalb die Änderung 42 A des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“.

Festsetzungen

Neben einer Festsetzung als Industriegebiet, soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen von 18 m festgesetzt werden. Insgesamt sollen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an den Festsetzungen der angrenzenden Industriegebietsflächen orientieren.

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine Waldfläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“ wird im Nordosten durch die K 270, im Südosten durch die Hammer-Tannen-Straße, im Westen durch das bestehende Betriebsgrundstück der Großkonditorei und im Norden durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16.6 begrenzt.

Die Flächen im bestehenden angrenzenden Industriegebiet (Hammer Tannen II) sind vollständig vergeben und bebaut. Sie werden entsprechend gewerblich genutzt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland wurde im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes nachrichtlich die Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich übernommen. Die nordwestlich und nordöstlich verlaufenden Kreisstraßen 223 und 270 sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist ohne besondere Ausweisung. Nordwestlich ist ein regional bedeutsamer Wanderweg entlang der K 223 dargestellt.

Nördlich des Plangebietes und der K 223 schließen sich ein Vorranggebiet für Natura 2000 (FFH-Gebiet Nr. 45 „Untere Haseniederung“) sowie ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Hase) an.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haselünne ist der bestehende Gewerbestandort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die daran anschließenden Flächen des Plangebietes sind als Waldflächen dargestellt.

4 Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung soll über die südöstlich angrenzende Hammer-Tannen-Straße erfolgen.

Durch das Vorhaben wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Für das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser werden für das Gebiet die Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet durch Bodenuntersuchungen geprüft. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, wird nicht versickerbares Oberflächenwasser, unter Vorschaltung entsprechender Regenwasserrückhalteanlagen, auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

Weitere Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im Verfahren geklärt.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden mit Gehölzen bestandene Flächen in bebaute Flächen umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen, unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG), außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ersetzt werden.

Aufgrund der Betroffenheit von Gehölzbeständen wurden für das Plangebiet bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es wurden insbesondere die Fledermäuse und Brutvögel untersucht. Die Plangebietsfläche liegt zwischen den Kreisstraßen und dem bestehenden Industriegebiet. Aus diesem Grund sind, gemäß den Aussagen aus dem Gutachten, erhebliche Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Rahmen der Planung dargelegt und erforderliche Maßnahmen durchgeführt.

Immissionssituation

Der Verkehrslärm der Entlastungsstraße (K 270) wird ermittelt und falls erforderlich, Festsetzungen zum Schutz von Wohn- und Büroräumen getroffen.

Eine Untersuchung von landwirtschaftlichen Immissionen ist nicht erforderlich, weil der nächstgelegene Tierhaltungsbetrieb über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt ist.

Emissionen des Plangebietes

Um die aus dem Plangebiet zu erwartenden Emissionen zu beschränken, sollen für die geplanten Industriegebietsflächen Emissionskontingente festgesetzt werden. Es wird daher ein Gutachten bezüglich des Gewerbelärms erstellt. Dabei werden die Vorbelastung aus den bestehenden Gebieten und die maßgeblichen Immissionsorte berücksichtigt.

Das Ergebnis des Gutachtens wird in die Planung und in die Abwägung einfließen.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit den Planentwürfen einschließlich der Begründungen mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Gewerbelärmgutachten
- Verkehrslärmermittlung
- Bodenuntersuchung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge liegen bereits vor:

- Faunistische Bestandsaufnahme (Anlage 1)