

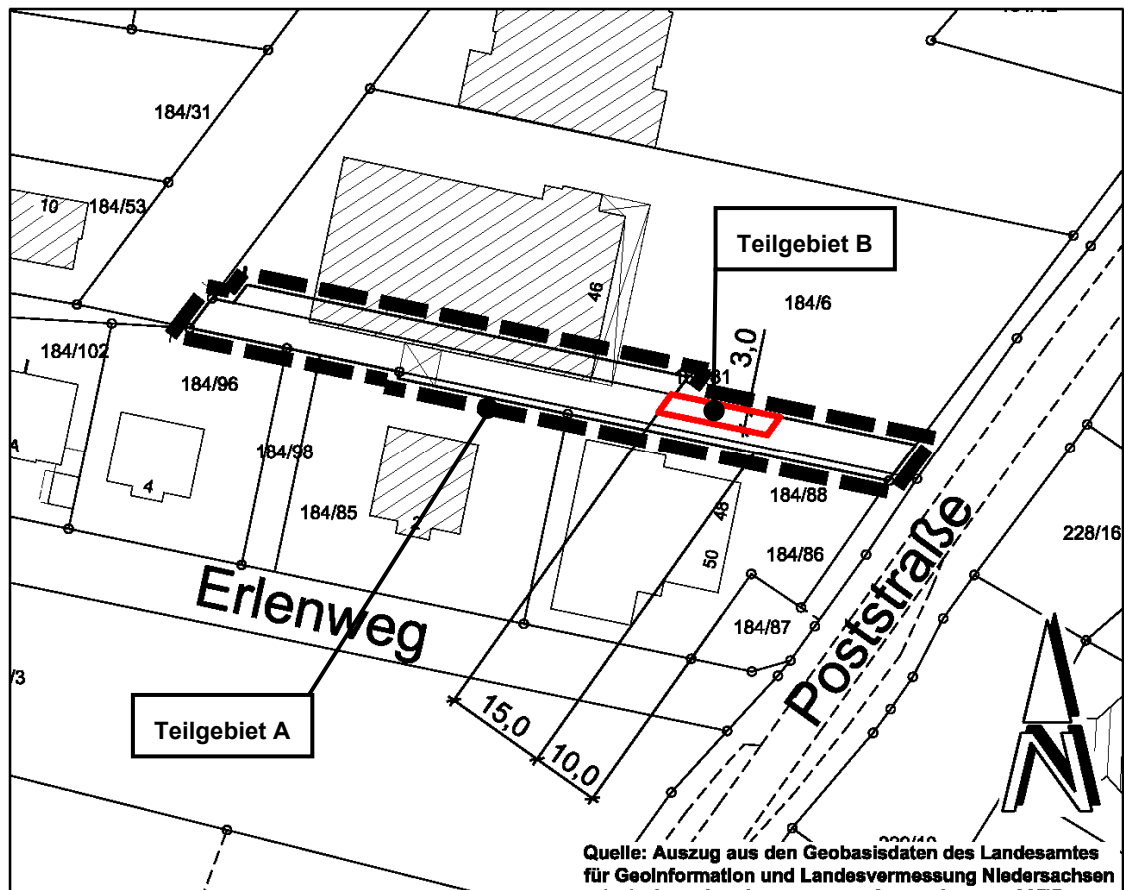


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ 1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
3 FESTSETZUNGEN	5
3.1 AUFHEBUNG BESTEHENDER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	5
3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL	5
3.3 BAUGRENZEN.....	6
3.4 	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	8
7 VERFAHREN	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen. Das Gebiet des Ursprungsplanes liegt westlich angrenzend zur Poststraße (K 116). Südlich angrenzend des Plangebietes verläuft der Erlenweg.

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.

Das **Teilgebiet A** umfasst ein Gebiet im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes. Das **Teilgebiet B** liegt innerhalb des **Teilgebietes A** und umfasst eine Teilfläche dieses Teilgebietes. Diese Teilfläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und ist als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ ist das Plangebiet überwiegend als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Gleichzeitig sind örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung getroffen worden. Entsprechend dieser Festsetzungen hat sich im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 und im nördlich an-

grenzenden Bereich (Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I) ein Discounter angesiedelt. Die Betreiber des Marktes haben bei der Gemeinde nun einen Antrag auf die Neuerrichtung eines vergrößerten Marktgebäudes mit zeitgemäßer Architektur gestellt. Diesem Vorhaben stehen jedoch die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach-Fassaden- und Stellplatzgestaltung und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entgegen.

Zudem wurde entlang der östlich verlaufenden Poststraße (K 116 ein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt, der dem Vorhaben ebenfalls entgegensteht.

Aus Sicht der Gemeinde ist es städtebaulich sinnvoll, am Standort des bestehenden Discounters, der sich im zentralen Bereich innerhalb der Ortslage von Esterwegen befindet, die Neuerrichtung und Vergrößerung eines Discounters in einer zeitgemäßen Architektur zuzulassen.

Um eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches zu ermöglichen und einen zeitgemäßen Discounter am bestehenden Standort errichten zu können, sollen mit der vorliegenden Planung daher die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung ersatzlos aufgehoben werden (**Teilgebiet A** der vorliegenden 1. Änderung). Zudem soll der Bauteppich im östlichen Bereich des Plangebietes erweitert werden (**Teilgebiet B** der vorliegenden 1. Änderung). Gleichzeitig soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu einem Wert von 0,9 durch Nebenanlagen zugelassen werden.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Zur Ermöglichung der baulichen Entwicklung des Discounters ist auch eine Änderung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zu der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 durchgeführt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung

die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das **Teilgebiet A** umfasst ein Gebiet im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes. Mit der Änderung sollen die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung ersatzlos aufgehoben werden und eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um mehr als 50 % durch Nebenanlagen zugelassen werden, um eine zeitgemäße Bebauung und eine bauliche Vergrößerung des bestehenden Marktes zu ermöglichen.

Das **Teilgebiet B** umfasst eine Teilfläche des **Teilgebietes A**. Diese Teilfläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes. Hier soll die Baugrenze verlegt und somit der Bauteppich bzw. der überbaubare Bereich erweitert werden.

Durch die Verlegung der Baugrenze, die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung und die mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu einem Wert von 0,9 durch Nebenanlagen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die vorliegende Planänderung umfasst ein Gebiet im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes mit einer Größe von ca. 800 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB wird somit deutlich unterschritten.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen. Im Osten begrenzt die Poststraße (K 116) und im Süden der Er-lenweg das Gebiet des Ursprungsplanes. Der östliche Bereich des Ursprungsplanes ist als Kerngebiet (MK) und der westliche Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Diese Nutzungen setzen sich nach Norden fort. Hier befindet sich ein mit dem Bebauungsplan Nr. 22, Teil I ausgewiesenes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet, großflächiger Einzelhandel“.

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten. Das **Teilgebiet A** umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 800 m² im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes. Diese Fläche und das nördlich angrenzende Gebiet sind mit einem Discounter bebaut und die Freiflächen werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Das **Teilgebiet B** umfasst eine Teilfläche des **Teilgebietes A**. Diese Teilfläche befinden sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und ist bisher als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

3 Festsetzungen

3.1 Aufhebung bestehender örtlicher Bauvorschriften

Im Ursprungsplan sind örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung getroffen. Demnach dürfen Gebäude nur mit geneigten Dächern mit roten und rotbraunen Dachpfannen und die Fassaden aus rotem und rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden. Zudem ist die Neigung der Dächer auf mindestens 20° bei einem Vollgeschoss und mindestens 20° bis maximal 50° bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die Stellplatzflächengestaltung ist außerdem festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf zudem eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten. Diese getroffenen örtlichen Bauvorschriften stehen jedoch einer zeitgemäßen Bebauung bzw. der geplanten Gestaltung des neuen Discounters und den Bedarf an Stellplatzflächen entgegen. Die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung werden daher im **Teilgebiet A** (gesamtes Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung) ersatzlos aufgehoben.

3.2 Grundflächenzahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 0,6 festgesetzt. Entsprechend dem § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zu-

fahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Der geplante Neubau des Discounters hat eine größere Verkaufsfläche als der zurzeit bestehende Markt. Es sind daher auch mehr Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen (z. B. Lagerfläche) notwendig. Um den Neubau des Discounters mit den notwendigen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen, wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Damit wird dem konkreten Bedarf entsprochen und gleichzeitig dem Grundsatz der Bauleitplanung, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, entsprochen.

3.3 Baugrenzen

Im **Teilgebiet B** wird zusätzlich der bisher festgesetzte Bauteppich nach Osten erweitert. Der Bauteppich wird so erweitert, dass in Verbindung mit dem nördlich gelegenen festgesetzten Bauteppich des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I, bzw. der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I, ein durchgehender Bauteppich entsteht. Diese Fläche wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Dadurch wird eine angemessene bauliche Entwicklung des geplanten neuen Discounters ermöglicht. Die Gemeinde entspricht damit ebenfalls der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Immissionssituation

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ist durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Bauteppichs in diesem bereits vollständig bebauten Gebiet innerhalb der zentralen Ortslage von Esterwegen nicht zu erwarten.

Übrige Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift

Die übrigen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift 2.4 „Oberflächenwasser“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

3.4

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung werden die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung im Plangebiet ersatzlos aufgehoben (**Teilgebiet A** der vorliegenden 1. Änderung) um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Zudem wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist, damit der Discounter die notwendigen Kundenstellplätze und Nebengebäude (z. B. für Lagerflächen) errichten kann.

Im **Teilgebiet B** wird zusätzlich der bisher festgesetzte Bauteppich nach Osten erweitert. Durch die Vergrößerung des Bauteppichs wird die bauliche Entwicklung des geplanten Discounters entsprechend dem Bedarf ermöglicht. Somit wird auch der Forderung des BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, entsprochen.

Durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung, die geringe Erweiterung der Baugrenze und die ermöglichte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig erweitert werden, und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Immissionssituation

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ist durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Bauteppichs in diesem bereits vollständig bebauten Gebiet innerhalb der zentralen Ortslage von Esterwegen nicht zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 800 m² und unterschreitet damit die Grenze von 20.000 m² erheblich. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit bereits aufgrund der geringen Größe des Plange-

bietes gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung, bzw. wegen der bestehenden fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften und der geplanten Erweiterung des Bauteppichs sowie der Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

Übrige Hinweise

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Esterwegen, den

.....

Gemeindedirektor