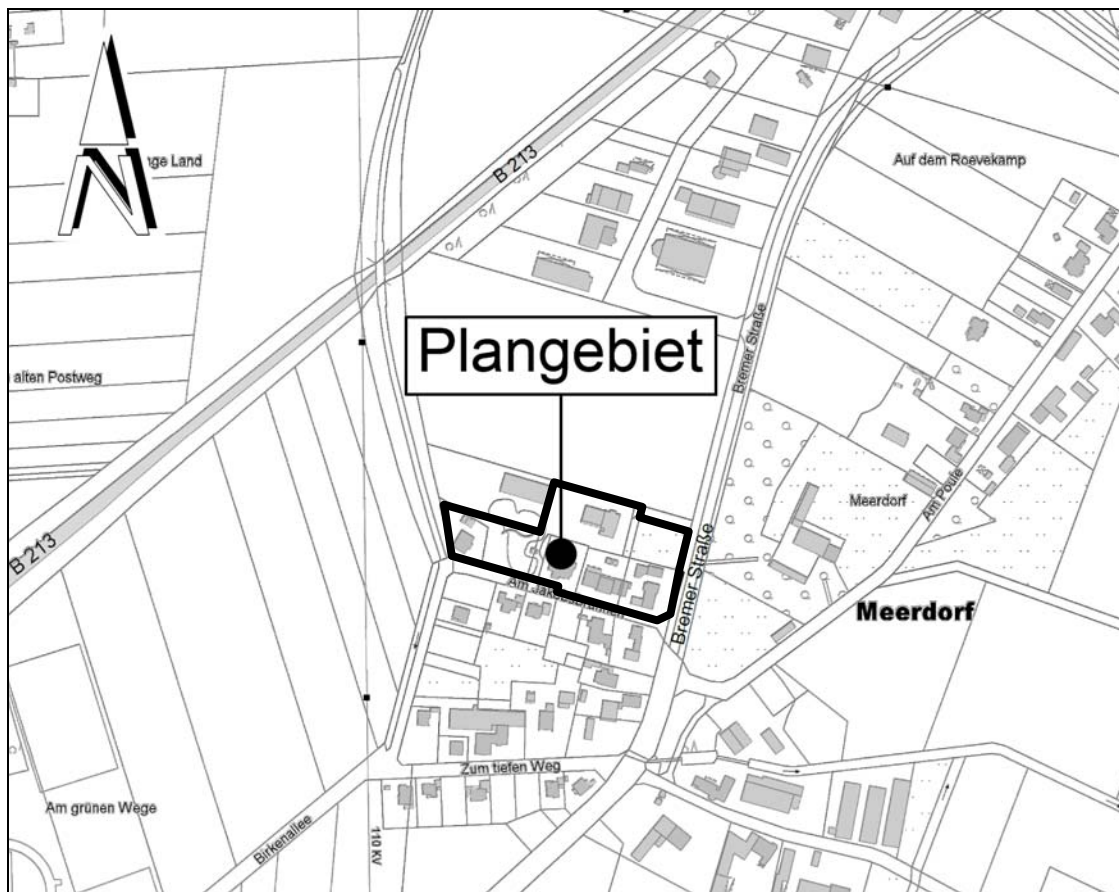


Begründung
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 84
„Gewerbegebiet Meerdorf“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	4
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	6
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	10
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	11
5 VER- UND ENTSORGUNG	12
6 HINWEISE	13
7 PLANUNGSSTATISTIK	14
8 VERFAHREN	14
ANLAGE	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbegebiet Meerdorf“, rechtskräftig seit dem 15.11.1999, befindet sich im Ortsteil Meerdorf ca. 500 m nordöstlich der Ortslage von Lönigen nördlich der Straße „Am Jakobsbrunnen“.

Das Gebiet der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst mit den Flurstücken Nr. 48/3, 48/5, 48/6, 48/9, 48/12 und 48/13 sowie Teilen der Flurstücke Nr. 48/10 und 48/11 der Flur 82, Gemarkung Lönigen, Teilflächen im südlichen Bereich des Ursprungsplanes. Die Fläche des Plangebietes ist vollständig Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, rechtskräftig seit dem 23.10.2000 (s. Anlage 1).

Das Plangebiet der 3. Änderung ist im Osten durch die Bremer Straße und im Süden durch die Straße „Am Jakobsbrunnen“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Birkenallee.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Meerdorf“ besteht aus zwei Teilflächen und setzt diese als Gewerbegebiet fest. Bedingt durch den tatsächlichen Grundstücksbedarf bei der Realisierung der Planung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, rechtskräftig seit dem 23.10.2000, der Verlauf einer Erschließungsstraße in der nördlichen Teilfläche des Ursprungsplanes geändert (außerhalb des vorliegenden Plangebietes). Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst jedoch die gesamte Fläche des Ursprungsplanes.

Die vorliegende Planung umfasst einen Großteil der südlichen Teilfläche des Ursprungsplanes und befindet sich mittlerweile im Eigentum einer Unternehmerfamilie, die nordwestlich des Plangebietes einen Gewerbebetrieb betreibt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes hat sich mit einer Gaststätte, einem Bürogebäude und mehreren Wohngebäuden jedoch eine Mischnutzung entwickelt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Ursprungsplanes, deren Aufstellung am 14.12.2005 vom Rat der Stadt Lönningen beschlossen wurde, sollten diese Flächen entsprechend als Mischgebiet (MI) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) vorgesehen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist jedoch nicht rechtskräftig geworden.

Der Eigentümer der oben genannten Flächen hat nun bei der Stadt die Ausweisung eines Mischgebietes für die südwestliche Gewerbegebietsfläche im Bereich des Flurstückes Nr. 48/7 der Flur 82, Gemarkung Lönningen beantragt. Dort soll neben einer Betriebsleiterwohnung ein Bürogebäude für den ansässigen Betrieb entstehen. Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen jedoch auch die Festsetzungen der ehemals geplanten 2. Änderung zum überwiegenden Teil übernommen werden, um die bereits entstandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich abzusichern.

Mit dieser Planung wird daher der südliche Teil des bisherigen Gewerbegebietes insgesamt als Mischgebiet ausgewiesen. Durch diese Festsetzung entsteht eine abgestufte Nutzungssituation zu den südlich gelegenen Wohnhäusern.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird somit eine städtebaulich gewünschte Nutzungsabstufung erreicht. Gleichzeitig wird die Planung an den Bestand angepasst und es werden die Bauwünsche des Eigentümers ermöglicht. Die vorliegende Änderung ist deshalb erforderlich und soll daher durchgeführt werden.

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 Stadt 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 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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 des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.200 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung, welche das Gebiet vollständig als Gewerbegebiet ausweist. Das Gebiet ist zum großen Teil bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 5.320 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist 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 somit nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 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 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist einschließlich der nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Lönningen als gewerb-

liche Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll der südliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher durch Darstellung einer gemischte Baufläche berichtigt (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Wie bereits unter Punkt 1.2 beschrieben, ist im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Norden des Plangebietes, bzw. nordwestlich angrenzend, befindet sich entsprechend dieser Festsetzung ein Gewerbebetrieb (Fensterhersteller). Die Freiflächen des Betriebsgeländes werden im östlichen Bereich im Wesentlichen als Zufahrt, Lager oder Stellplatzfläche genutzt und sind fast vollständig versiegelt. Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Betriebswohnhaus errichtet und eine Teichanlage realisiert. Die übrigen Flächen nördlich und östlich des Wohnhauses stellen sich als Rasenfläche dar. Zur unmittelbar südlich verlaufenden Straße „Am Jakobsbrunnen“ und zur westlich verlaufenden Straße „Birkenallee“ ist dieser Bereich zum Teil durch Gehölze abgegrenzt.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes hat sich mit einer Gaststätte, einem Bürogebäude und mehreren Wohngebäuden eine Mischnutzung entwickelt.

Östlich angrenzend zum Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die Bremer Straße, dahinter folgt unbebaute Fläche. Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Am Jakobsbrunnen“, an die sich südlich Grundstücke mit Wohnhäusern anschließen. Westlich angrenzend verläuft die Straße „Birkenallee“. Hier grenzen ansonsten unbebaute Flächen an. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Mit der vorliegenden Planung wird eine im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebietsfläche als eingeschränkte Gewerbegebiets- bzw. Mischgebietsfläche festgesetzt. Dadurch werden die zulässigen Emissionen des Plangebietes eingeschränkt und die Immissionssituation für die angrenzende Bebauung verbessert.

Verkehrsimmissionen

Mit der B 213 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 175 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und der Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Mischgebiet,

sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Südöstlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits festgestellt, dass es sich um einen auslaufenden Betrieb handelt. Das Plangebiet liegt zu diesem Betrieb zudem außerhalb der Hauptwindrichtung. Weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet sind daher erhebliche landwirtschaftliche Immissionen nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die städtischen Schulen mit Sportanlagen befinden sich in einem Abstand von ca. 450-600 m südwestlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sind die Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um den Belang des Schallschutzes im Ursprungsplan angemessen zu berücksichtigen, wurde das Gewerbegebiet weitergehend gegliedert und der östliche Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) für Betriebe und Betriebsteile festgesetzt, die nicht wesentlich stören. Dieser Bereich wurde somit bereits auf den Störgrad eines Mischgebietes festgeschrieben.

Im übrigen Bereich des Gewerbegebietes wurden die Schallemissionen durch flächenbezogene Schalleistungspegel von 60/50 dB (A) tags/nachts im westlichen Teil und 58/43 dB (A) tags/nachts im zentralen Bereich ebenfalls eingeschränkt.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Ausstellungshalle eines im Übrigen westlich angrenzenden Betriebes. Dieser Teilbereich des Plangebietes soll weiterhin ausschließlich mit Ausstellungs- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden genutzt und damit auf wenig störende Nutzungen beschränkt bleiben. Der Bereich wird daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und auf Betriebe, Betriebsteile und Anlagen beschränkt, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 48/5) wurde eine Regenrückhalteanlage (RRA) geschaffen und im südöstlichen Bereich hat sich, wie bereits beschrieben, eine Mischbebauung (Gaststätte, Büro- und Wohngebäude) entwickelt. Bereits mit der geplanten 2. Änderung wurde daher

vorgesehen, diese Teilflächen aus dem Gewerbegebiet herauszunehmen und entsprechend der entstandenen Nutzungen als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung (RRA) bzw. als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im südwestlichen Bereich befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Hier soll ergänzend ein Büro- und Verwaltungsgebäude des ansässigen Gewerbebetriebes entstehen. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Planung der gesamte südliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt werden.

Dieser Bereich bildet damit einen Übergangsbereich zwischen den Gewerbegebietsflächen im Norden und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Insgesamt wird so eine abgestufte Nutzungssituation geschaffen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Vergnügungsstätten

In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Auch in Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Gewerbegebiet wird bereits gewerblich genutzt und soll auch weiterhin dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Auch das Mischgebiet ist in wesentlichen Teilen bebaut. Für eine noch freie Teilfläche ist bereits konkret die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant. Aufgrund dessen und der Funktion des Gebietes als Übergangsbereich zur südlich angrenzenden Wohnbebauung, sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet nicht entstehen können. Vergnügungsstätten werden deshalb im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Ursprungsplan wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet auf 0,8 und damit auf den im § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwert für Gewerbegebiete festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) und den westlichen Teil des Mischgebietes auf den Wert von 0,6 festgesetzt, und damit der für ein Mischgebiet zulässige Höchstwert gewählt.

Der östliche Teil des Mischgebietes wird überwiegend wohnbaulich genutzt. In diesem Bereich wird die GRZ mit einem Wert von 0,4 entsprechend dem Bestand und damit gleichzeitig entsprechend dem Bedarf festgesetzt.

Im Bereich des verbleibenden Gewerbegebietes wird entsprechend dem Bedarf mit der gewählten GRZ von 0,6 der Höchstwert von 0,8 unterschritten. Im Gegenzug wird für diesen Teilbereich für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen und damit der tatsächlich entstandenen Situation Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die 1. Änderung setzt für das gesamte Plangebiet eine zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen fest. Dieser Wert soll bestehen bleiben und wird für die Baugebiete daher unverändert übernommen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt. Mit der 2. Änderung sollte die zulässige Gebäudehöhe auf einheitlich max. 12 m reduziert werden, um eine zur südlich gelegenen Wohnbebauung gestaffelte Höhenentwicklung zu schaffen. Der Wert von max. 12 m wird daher entsprechend dem Bestand und dem Bedarf mit der vorliegenden Änderung für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims), wobei untergeordnete Anlagen oder Gebäudeteile, wie z.B. Antennen, unberücksichtigt bleiben. Auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten) oder Immissionsschutzanlagen, wie Schornsteine, für deren Funktionsfähigkeit Höhen über 12 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein können, sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen. Für derartige Anlagen wird, analog zu der im Ursprungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung, ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im eingeschränkten Gewerbegebiet und im westlichen Teil des Mischgebietes zur vollständigen Ausnutzung der GRZ von 0,6 bei einer zweigeschossigen Bebauung auf den Wert von 1,2 entsprechend dem Bedarf festgesetzt. Im überwiegend wohnbaulich genutzten östlichen Teil des Mischgebietes ist eine GFZ von 0,7 aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ausreichend.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, da dieser Teil des Plangebietes bereits fast vollständig versiegelt ist.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Mit der 1. Änderung des Ursprungsplanes wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen bis max. 50 m Länge festgesetzt. Die offene Bauweise wird für die geplanten Mischgebietsflächen im Süden des Plangebietes übernommen. Das entspricht sowohl der bestehenden, als auch der geplanten Bebauung in diesem Gebiet.

Für das uneingeschränkte Gewerbegebiet wurde keine Bauweise festgesetzt, weil sich die Baukörper in diesem Bereich nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten und Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden sollten. Für das verbleibende Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes bleibt diese Festsetzung unverändert bestehen.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Bremer Straße (ehem. K 161). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes galt daher u. a. die 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG entlang der Bremer Straße. Die Bremer Straße wurde mittlerweile zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Damit entfallen für diesen Bereich die Baubeschränkungen des NStrG, sodass der Bauteppich in diesem Bereich ausgeweitet werden kann und mit einem Abstand von 5 m zur Bremer Straße neu festgesetzt wird.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Regenrückhaltebecken realisiert. Dieses wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend an die bestehende Situation angepasst. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung werden zur Grünfläche nicht überbaubare Bereiche von 3 bzw. 5 m festgesetzt. Die übrigen Baugrenzen bleiben unverändert erhalten.

Im Ursprungsplan wurden Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nach Auffassung der Stadt ist eine derartige grundsätzliche Einschränkung jedoch nicht erforderlich. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher festgesetzt, dass lediglich in einem Abstand bis 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen unzulässig ist, wenn es sich um Gebäude handelt. Damit sollen gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleistet und Verkehrsgefährdungen ausgeschlossen werden.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

In der 1. Änderung des Ursprungsplanes sind für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde auf dem Flurstück 48/5 jedoch eine Regenwasserrückhalteanlage für das anfallende Oberflächenwasser angelegt.

Diese Fläche wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine Gewerbegebietsfläche teilweise überplant und als Mischgebiet bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ ausgewiesen. Die verbleibende Gewerbegebietsfläche wird zudem hinsichtlich der zulässigen Emissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert.

Mit diesen Änderungen werden im Wesentlichen lediglich die entstandenen Nutzungen planungsrechtlich nachvollzogen. Auch die Einschränkung des verbleibenden Gewerbegebietes ist unproblematisch, da sich der ansässige Betrieb mit den dort bestehenden Nutzungen (Ausstellungshalle, Stellplätze) in den gesetzten Rahmen einfügt.

Da die vorliegenden Änderungen durch die Eigentümer selbst initiiert sind und die geplanten bzw. bestehenden Nutzungen der vorliegenden geplanten Baugebietsfestsetzung entsprechen, ergeben sich keine nicht gewollten Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen

Für die benachbarte Wohnbebauung ergibt sich durch die Aufhebung des Gewerbegebietes (Änderung in ein Mischgebiet bzw. eine Grünfläche) und die Einschränkung der verbleibenden Gewerbegebietsfläche eine Verbesserung der zu erwartenden Immissionssituation. Insgesamt wird dadurch eine abgestufte Nutzungssituation geschaffen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

4.2 Belange von 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 § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3, S. 5 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 12.200 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 84. Der Wert von 2 ha wird somit bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt. Zum Teil sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet bislang nicht getroffen wurden, jedoch jederzeit beseitigt werden können.

Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes, mit bestehender Bebauung, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten aber nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten und umliegend vorhandenen 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 Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) durchgeführt werden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden. Die vorhandene Bebauung ist bereits an die Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind, soweit nicht bereits vorhanden, in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist durch den bestehenden An-

schluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lönningen gewährleistet.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Fall wurde im nordöstlichen Teil des Plangebietes bereits eine Regenwasserrückhalteanlage angelegt, über das das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt der Vorflut zugeleitet wird. Die Regenrückhalteanlage ist ausreichend dimensioniert, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind entsprechende Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5.1.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.1.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 01.01.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die

Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Lönningen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

7 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.954 qm	24,2 %
Mischgebiet	7.571 qm	62 %
Öffentliche Grünfläche „RRA“	1.682 qm	13,8 %
Plangebiet	12.207 qm	100 %

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 (einschl.) öffentlich im Rathaus der Stadt Lönningen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

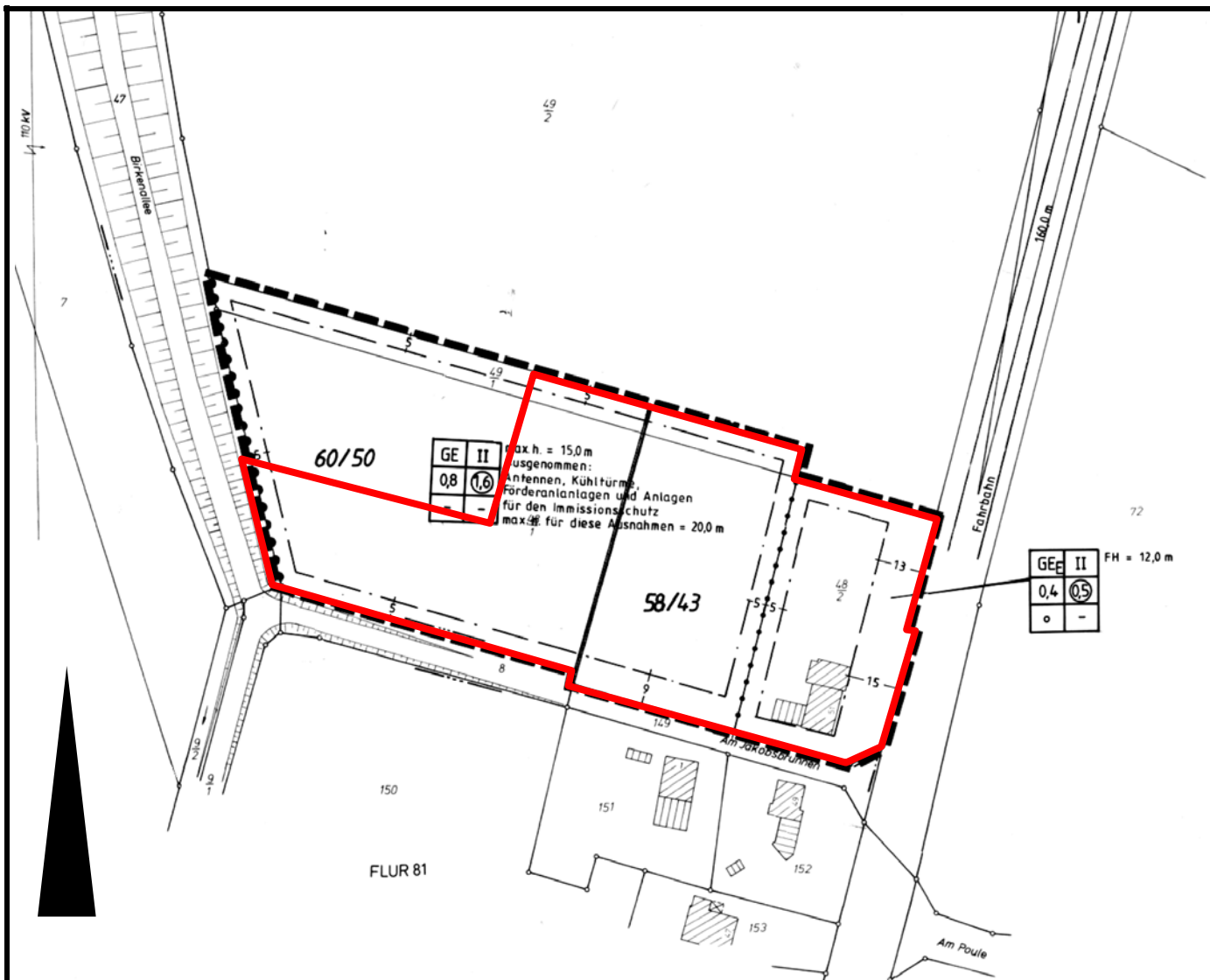
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.03.2018.

Löningen, den 12.03.2018

gez. Willen
Bürgermeister

Anlage

1. Zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 84, 1 Änderung
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 84, 3. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 84, 1. Änderung

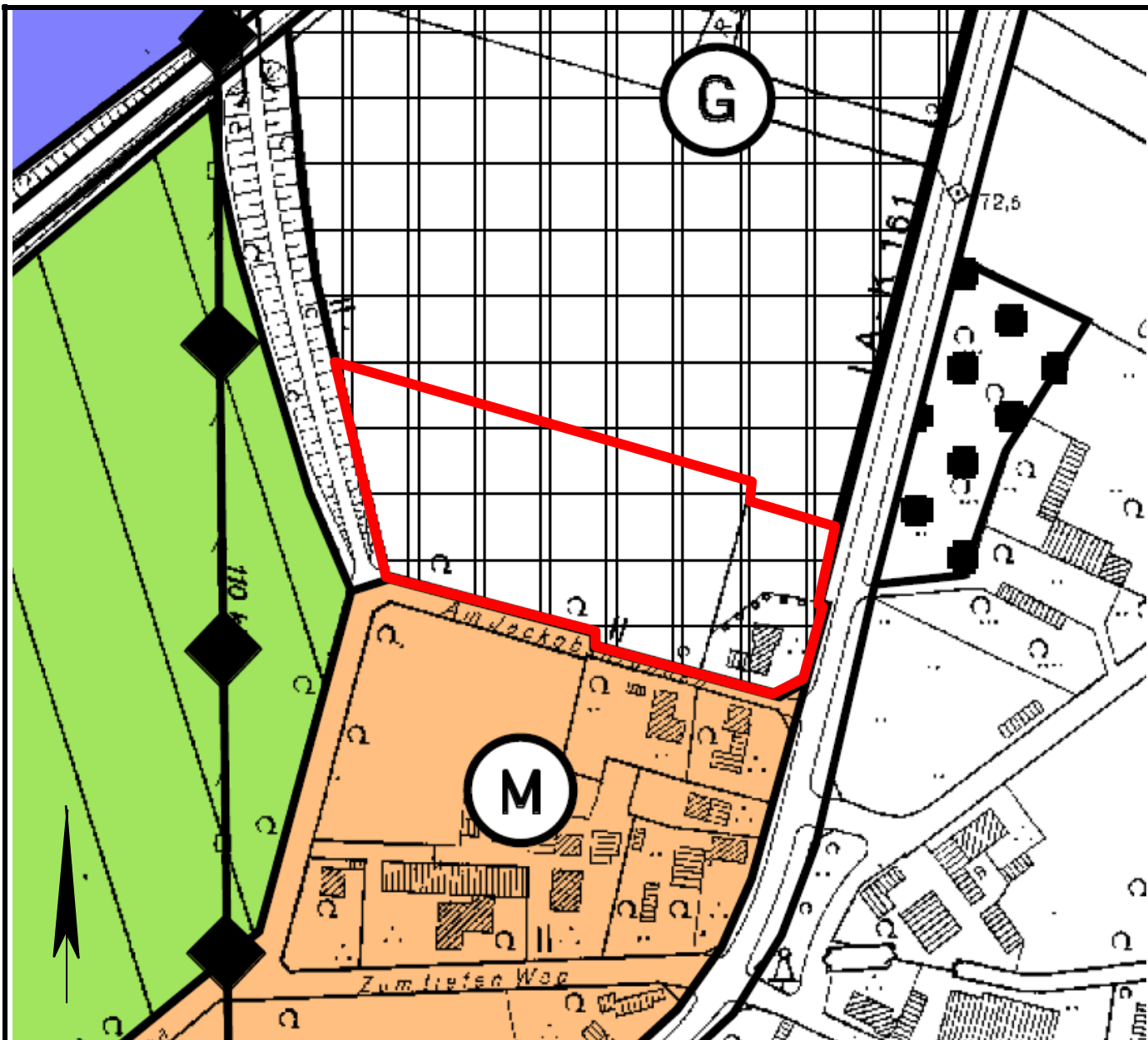
Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 84, 1. Änderung

GE	Gewerbegebiet
GE _E	Eingeschränktes Gewerbegebiet
0,8 0,4	Grundflächenzahl
(1,6) (0,5)	Geschossflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
15,0 m 12,0 m	max. Höhe
o	offene Bauweise
58/43 60/50	flächenbezogene Schalleistungspegel
— —	Baugrenze
●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■ ■ ■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Stadt Löningen

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 84,
3 Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 84,
1. Änderung
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 84, 3. Änderung

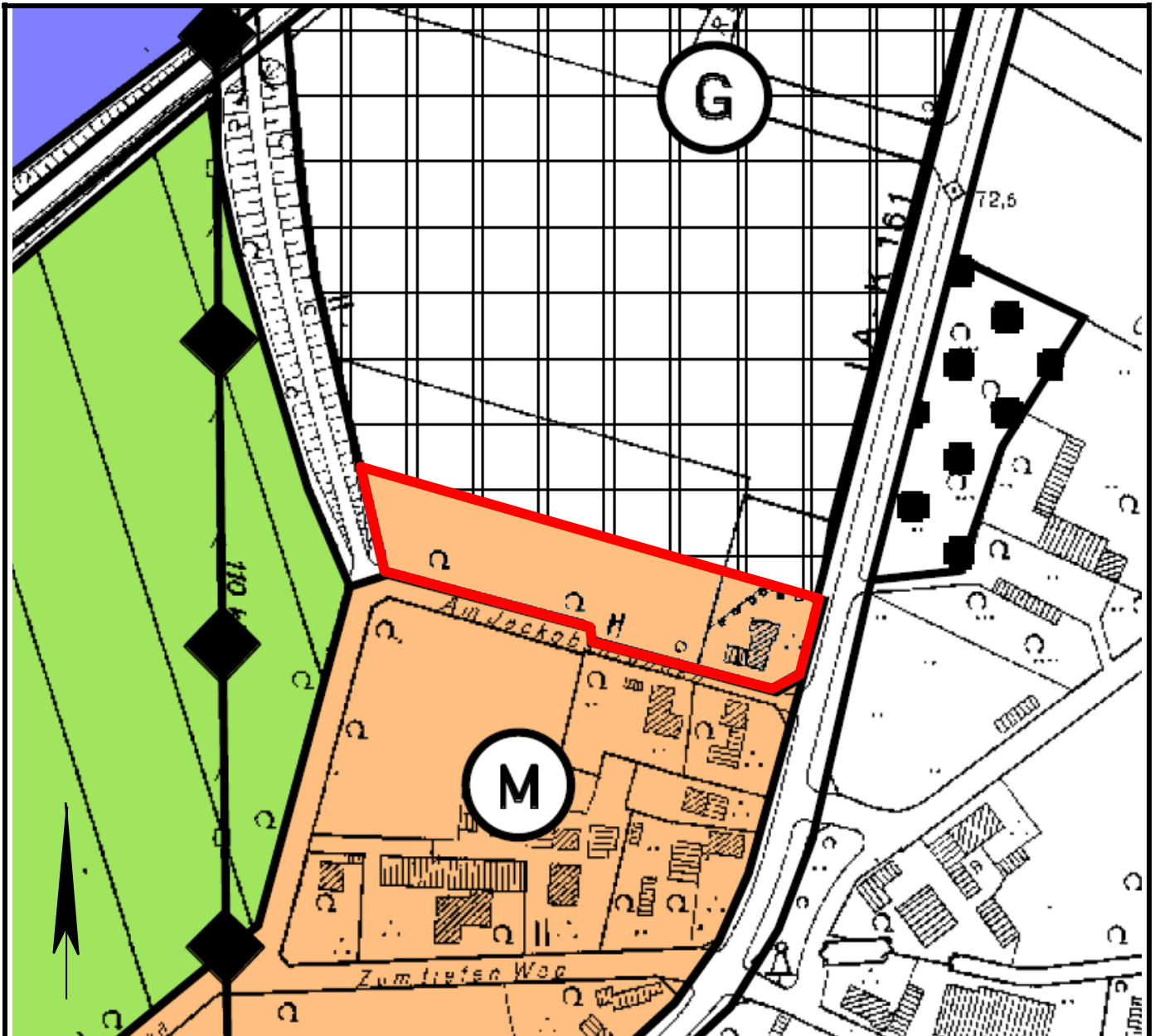
- M Gemischte Bauflächen
- G G Gewerbliche Bauflächen
- Grünfläche Sportplatz

Stadt Löningen

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 84,
3. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich der geplanten 3. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- M Gemischte Bauflächen
- G G Gewerbliche Bauflächen
- Grünfläche Sportplatz

Stadt Löningen

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 84,
3. Änderung**

**Geplante Berichtigung der
Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
(3. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -