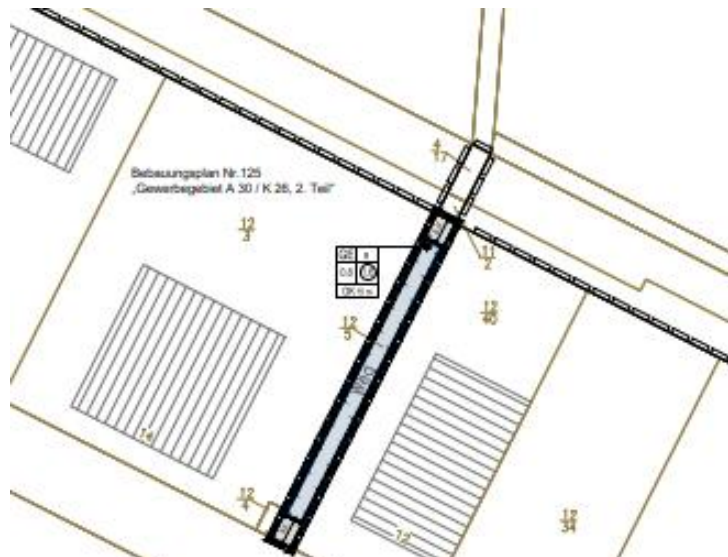




**Stadt
Bad Bentheim**

**LANDKREIS
GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 125 „Gewerbegebiet
A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung**



Begründung

ABSCHRIFT

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(im Verfahren gemäß § 12 BauGB)

Projektnummer: 222287

Datum: 21.02.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....2

2 Verfahren / Abwägung2

3 Geltungsbereich3

4 Bestandssituation3

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation4

5.1 Flächennutzungsplan 4

5.2 Bebauungsplan..... 4

6 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.....4

6.1 Art der baulichen Nutzung 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6.3 Bauweise, Baugrenzen..... 5

6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5

7 Gewerbliche Schallimmissionen.....6

8 Erschließung6

9 Umweltbelange.....6

10 Abschließende Erläuterungen.....6

10.1 Hochwasserschutz 6

10.2 Altlasten 6

10.3 Denkmalschutz 7

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk7

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling
Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 21.02.2024

Proj.-Nr.: 222287

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 9001-2015

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30/K 26, 2. Teil“ ist eine öffentliche Grünfläche zur Verbindung der Kopenhagener Straße mit dem nördlich angrenzenden Grünzug festgesetzt (Notweg).

Dieser Notweg war festgesetzt worden, um insbesondere im Brandfall eine weitere Zufahrtmöglichkeit zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt des Gewerbebereichs für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen, da die Kopenhagener Straße seinerzeit als Stichstraße vorgesehen war. Dieser Weg ist allerdings seit über 20 Jahren in der Örtlichkeit nicht zu erkennen und wurde als Verbindungsweg zwischen diesen zwei Bauabschnitten auch nie angelegt bzw. freigehalten.

Die fehlende Erforderlichkeit dieses Notwegs ist insbesondere in der zwischenzeitlichen Weiterführung der Kopenhagener Straße und Anbindung an die Stockholmer Straße im Zuge der Erschließung des südlich anschließenden dritten Bauabschnitts dieses Gewerbebereichs in den 1990er Jahren begründet. Insofern bestehen auch ohne diesen Notweg zwei Zufahrtmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Da die Flächen dieses Notwegs seitens eines Gewerbebetriebs für entsprechende Erweiterungsabsichten benötigt werden, sollen sie dem angrenzenden Gewerbegebiet unter Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zugeschlagen werden. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten des Gewerbebetriebs ist daher eine (selbstständige) Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich. Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da sie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat am 19.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen dieser (selbstständigen) 5. Änderung zu ändern und die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind hier gegeben, da die Planung anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB wird der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern, um einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung zu tragen (vgl. BR-Drs. 558/06, S. 23; VG Berlin, Urt. v. 15.11.2011, 13 A 184.08, BeckRS 2011, 56816; Krautzberger, in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 132 Lfg. 2019, § 13a Rn. 30).

Außerdem wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines

FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Bad Bentheim sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab. Aufgrund der Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im näheren Umfeld wird eine förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.12.2023 bis einschließlich 21.01.2024 durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2024. Alle Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgetragen. Im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens Behörden und Träger öffentlicher Belange insb. folgende Stellungnahme vorgebracht:

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) wurde für den Geltungsbereich eine Luftbildauswertung empfohlen. Die Stadt Bad Bentheim geht davon aus, dass keine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereichs vorliegt, wird jedoch der Empfehlung folgen und bis zur Bauausführung eine Luftbildauswertung beantragen.

Unter Berücksichtigung aller gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Gesamtabwägung einzustellenden Belange kommt die Stadt Bad Bentheim zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan Nr. 125 „GE-Gebiet A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung aufgestellt werden kann

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 ist Teil der Gemarkung Gildehaus, Flur 83 und umfasst das Flurstück 12/5.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im zweiten Bauabschnitt des Gewerbeparks und umfasst eine ebenerdige Brachfläche zwischen zwei Gewerbegrundstücken mit einer Breite von 4 m, die als zweiter Rettungsweg aus dem ersten Bauabschnitt zur Kopenhagener Straße führend konzipiert worden war, aber nie umgesetzt worden ist.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Bad Bentheim sind die hier für die Bebauung vorgesehenen Flächen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

5.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil“ vor (Ursprungsplan). Dieser Bebauungsplan hat zwischen Juli und August 1991 öffentlich ausgelegen, weshalb bereits die BauNVO von 1990 für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gilt.

Dieser Ursprungsplan setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl), 1,6 (Geschossflächenzahl; nur in Gewerbegebieten), 7,0 (Baumassenzahl; nur im Industriegebiet), 12 m (höchstzulässige Gebäudehöhe über der Erschließungsstraße). Für die Errichtung baulicher Anlagen gilt die abweichende Bauweise, wobei die Gebäude grundsätzlich wahlweise ohne bzw. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können und Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig zusammenhängend festgesetzt und halten in der Regel einen Abstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen, zu (privaten und öffentlichen) Grünflächen sowie zur Grenze des Geltungsbereichs ein.

Im Rahmen mehrerer (unselbstständiger) Änderung sind einzelne (textliche) Festsetzungen dieses Ursprungsplans geändert und ergänzt worden. Die 2. Änderung beinhaltet den Ausschluss von Betrieben, die Handel mit verunfallten Kraftfahrzeugen betreiben, die 3. Änderung den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und die 4. Änderung den vollständigen Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe auf 15 m über der Erschließungsstraße.

6 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den angrenzenden Gewerbegebieten zugeschlagen. Die aktuell gültigen Nutzungsregelungen dieser Gewerbegebiete zum Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Sortimenten, Betrieben, die Handel mit verunfallten Kraftfahrzeugen betreiben, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten werden unverändert übernommen, damit innerhalb des Plangebiets keine abweichenden Regelungen gelten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,8, die Geschossflächenzahl von 1,6 und die höchstzulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (15 m) werden unverändert von den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen, damit innerhalb des Plangebiets keine abweichenden Regelungen gelten und möglichst optimale und weitreichende Ausnutzungsoptionen für die gewerbliche Entwicklung der Flächen zur Verfügung zu stellen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die abweichende Bauweise, wonach Gebäude wahlweise ohne bzw. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können - wird ein Grenzabstand zur seitlichen Grenze eingehalten, so muss auch zum Schutz des Nachbarn der Mindestabstand den landesrechtlichen Vorschriften entsprechen - und Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, wird unverändert von den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen, damit innerhalb des Plangebiets keine abweichenden Regelungen gelten und die Realisierung funktionsgerechter gewerblicher Gebäude möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und hält im Norden und Süden einen Abstand zur Plangebietsgrenze von 5,0 m, wodurch eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den angrenzenden Gewerbegebieten entsteht.

6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wonach das Niederschlagswasser von den Dachflächen zur Verringerung der Regenwasserabflüsse dezentralen Versickerungsmulden auf den einzelnen Grundstücken zuzuführen ist, wird unverändert von den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen, damit innerhalb des Plangebiets keine abweichenden Regelungen gelten und die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes beachtet werden.

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wonach zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen die Fassaden der Gebäude mindestens zu 30 % der Wandflächen zu begrünen und an einer Grundstückslängsgrenze zur weiteren Gliederung des Baugebietes großkronige Bäume anzupflanzen sind, werden unverändert von den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen, damit innerhalb des Plangebiets keine abweichenden Regelungen gelten und ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen.

7 Gewerbliche Schallimmissionen

Durch die hier vorgesehene Zuschlagung der Flächen dieses Notwegs – festgesetzt derzeit als öffentliche Grünfläche mit einer Länge von 70 m und einer Breite von 4 m – werden keine planexternen Betroffenheiten schutzbedürftiger Nutzungen durch gewerbliche Schallimmissionen ausgelöst.

8 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Kopenhagener Straße hinreichend verkehrlich und technisch erschlossen.

9 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die hier vorgesehene Zuschlagung der Flächen dieses Notwegs nur geringfügig beeinträchtigt. Im hier anstehenden beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von weitergehenden Vorgaben zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird abgesehen, da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und hier keine abweichenden Regelungen als in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten sollen. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind aufgrund der derzeitigen Beschaffenheit dieser Brachfläche sowie der Vorprägung des Plangebiets durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen erkennbar nicht betroffen.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

10.2 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Bad Bentheim sind Altstandorte oder Altablagerungen weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

10.3 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 125 „GE-Gebiet A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Bentheim ausgearbeitet.

Wallenhorst, 21.02.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 „GE-Gebiet A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung hat gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 21.02.2024 zugrunde gelegen.

Bad Bentheim,

gez. Dr. Pannen

.....

Der Bürgermeister