

**Gemeinde
Hasbergen**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 69
„Vergnügungsstätte Rheiner Land-
straße“**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

ABSCHRIFT

Proj.Nr: 215423
Datum: 2016-12-15

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	3
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	5
5	Städtebauliche Planungsziele / Standortbegründung	5
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7	Erschließung	6
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
7.2	Technische Erschließung	6
8	Immissionsschutz.....	8
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
9.2	Grünordnung	9
9.3	Eingriff / Ausgleich	9
9.4	Artenschutz	9
9.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	9
10	Abschließende Erläuterungen	10
10.1	Altlasten	10
10.2	Denkmalschutz.....	10
10.3	Bodenordnung und Realisierung	10
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	11

ANLAGEN:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2016-12-15
Proj. Nr. 215423

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich zwischen der alten und der neuen „Rheiner Landstraße“ im Ortsteil Gaste der Gemeinde Hasbergen und umfasst eine Größe von ca. 1.500 m².

Planungsanlass sind die konkreten Bauabsichten des Vorhabenträgers, Herr Franz Kemper, Piärkamp 33, 49084 Osnabrück auf dem v.g. Grundstück an der alten „Rheiner Landstraße“ eine Spielhalle zu errichten. Das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Deshalb hat der Vorhabenträger gemäß § 12 (2) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Gemeinde Hasbergen beantragt.

Die Gemeinde Hasbergen hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden, da dieser Antrag im Einklang mit dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ steht, das der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen hat (siehe auch Punkt 4: „Städtebauliche Planungsziele / Standortbegründung“).

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat am 17.03.2016 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers – Herr Franz Kemper, Piärkamp 33, 49084 Osnabrück – zu folgen und gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 „Vergnügungsstätte Rheiner Landstraße“ aufzustellen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der folgende Unterlagen umfasst:

- Lageplan
- Grundriss / Ansichten
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung

Daneben wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher in der Zeit vom 23.03.2016 bis zum 13.04.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht. Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 27.09.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 06.10.2016 bis 07.11.2016. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Satzungsbeschluss gefasst.

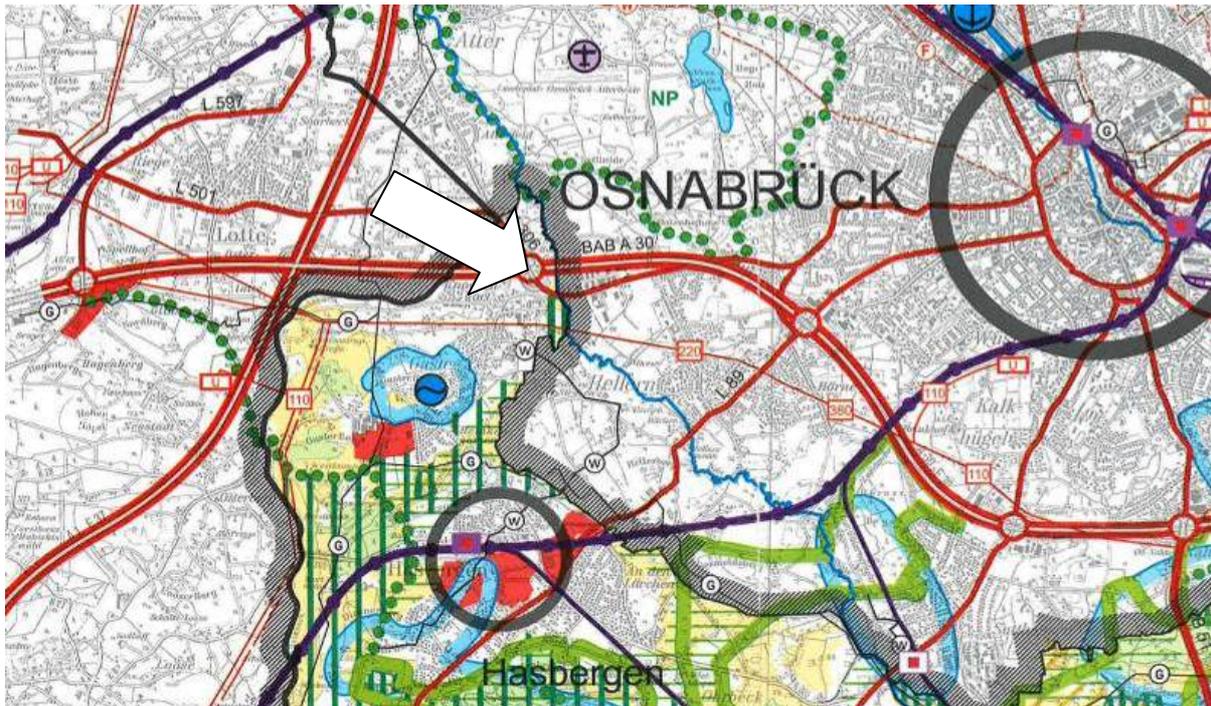
3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Gaste, Flur 3 und umfasst einen Teil des Flurstücks 55/4 mit einer Größe von ca. 1.500 m².

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ist der Gemeinde Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Für das Plangebiet ist als „weiße Fläche“ dargestellt.

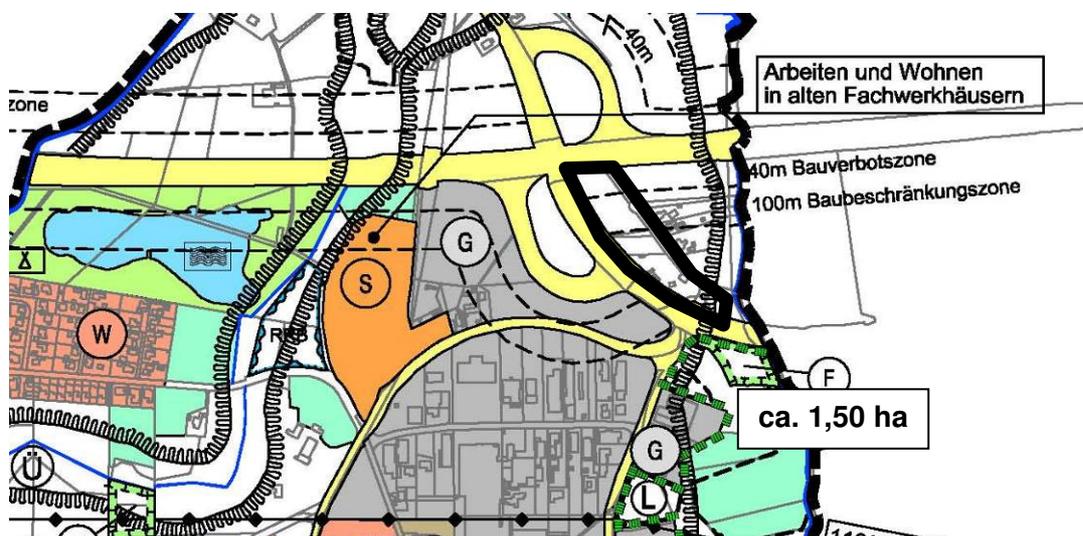


Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen wurde in den Jahren 2000 – 2002 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.01.2002 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15. März wirksam geworden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für die Zulässigkeit einer Spielhalle ist daher eine Umwidmung in eine Baufläche notwendig. Unter Berücksichtigung der Vorabstimmungen mit dem Landkreis Osnabrück wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung für eine Bauzeile zwischen der alten und der neuen „Rheiner Landstraße“ eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen (Verfahrensstand im September 2016: Offenlegung abgeschlossen).



Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

4.3 Bebauungspläne

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5 Städtebauliche Planungsziele / Standortbegründung

Nach dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“ steht, das der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen hat, befindet sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines der aufgezeigten „Suchräume“ für die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten:



Städtebauliches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Im Erläuterungsbericht des v.g. Konzepts ist ausgeführt: „Auch im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle Hasbergen / Gaste sind aus planerischer Sicht Vergnügungsstätten denkbar, da insbesondere auf den heute unbebauten und unbeplanten Flächen nördlich der „Hauptstraße“ wenig Konfliktpotential, z.B. durch vorhandene Wohngebäude besteht. Wenn die derzeit (noch) vorhandenen Wohngebäude im Bereich der alten „Rheiner Landstraße“ ausgesiedelt werden könnten, würde sich auch dieser Bereich gut für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen. Bei der Abwägungsentscheidung über diesen Gesamtbereich ist zu berücksichtigen, dass gerade ein Standort in Autobahnnähe naturgemäß auch für solche Einrichtungen interessant ist, die einen größeren, überregionalen Kundenkreis ansprechen. Dies wäre allerdings an diesem Standort aufgrund des relativ geringen Konfliktpotentials unproblematisch.“

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Obgleich Art und Maß der baulichen Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert beschrieben sind, wird für die Plangebietsfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, um an die bebauungsplanübliche Festsetzungsmethodik anzuknüpfen. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet in diesem Fall ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch die Rechtsprechung abgesichert sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Ergänzend ist textlich geregelt bzw. wird klargestellt, dass hier ausschließlich eine Spielhalle gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z.B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise. Da die Gebäudeabmessungen nicht mehr als 50 m betragen und seitliche Grenzabstände eingehalten werden, ist außerdem die offene Bauweise festgesetzt.

Die Überbaubarkeit entspricht den Abmessungen des Gebäudes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der alten „Rheiner Landstraße“ aus erschlossen. Der Knotenpunkt mit der neuen „Rheiner Landstraße“ K 6 und der „Hauptstraße“ K 306 ist in der Lage, auch den relativ geringen Mehrverkehr aus dem Plangebiet verträglich abzuwickeln.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 15 Stellplätze vorgesehen. Bezüglich der Aufenthaltsdauer der Gäste wird davon ausgegangen, dass sich jeder Gast (maximal jeweils 12 Gäste) durchschnittlich drei Stunden in der Spielhalle aufhält, so dass sich von 6 - 22 Uhr insgesamt 132 Stellplatzwechsel durch Gäste und weitere 15 durch Mitarbeiter ergeben.

Bei einem Verkehrsaufkommen auf der Rheiner Landstraße im Bereich des Knotenpunkts von ca. 15.000 Kfz/24h erhöht sich das Verkehrsaufkommen um etwa 1% und wird damit die Verkehrsqualität nicht negativ beeinflussen, bzw. keine Änderung an der Lichtsignalsteuerung erfordern.

7.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Da die Gemeindewerke Hasbergen im Bereich des Plangebiets kein Wasserversorgungsnetz betreiben, kann Trinkwasser nur nach Rücksprache mit und über die Stadtwerke Osnabrück geliefert werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers erfolgt über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine geplante Druckrohrleitung mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung des östlich vorhandenen Gebäudes (siehe Anlage: wasserwirtschaftliche Vorplanung). Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks liegt vor.

Weitergehende Details werden im Rahmen einer Entwurfs- und Ausführungsplanung aufgezeigt. Der entsprechende Wasserrechtsantrag wird mit der Entwurfsplanung eingereicht.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Hierzu ist eine wasserwirtschaftlichen Vorplanung erarbeitet worden (siehe Anlage). Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen. Für außerordentliche Regenereignisse erfolgt ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Verkehrsflächen zu dem vorhandenen Grabenprofil.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die einzelnen Baumaßnahmen auf den gewerblichen Grundstücken entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt, z.B. durch die Anlage von Löschwasserzisterne n o.ä.. Da die Gemeindewerke Hasbergen kein Trinkwassernetz in diesem Bereich betreiben, können sie somit auch nicht unterstützend bei der Löschwasserversorgung tätig werden.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken von der angrenzenden K 6 „Rheiner Landstraße“ sowie von der nahegelegenen Autobahn BAB A 30 Schallimmissionen ein. Um nachzuweisen, dass dadurch keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage).

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets überschritten werden. Da jedoch keine schützenswerten Nutzungen, wie z.B. betriebsbezogene Wohnungen oder Büronutzungen zulässig sind, sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Hinweis: Von der Bundesautobahn 30 sowie derer Verbindungsrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Gewerbelärm

Auf der östlichen Seite der alten „Rheiner Landstraße“ befinden sich drei Wohngebäude, die hinsichtlich ihres Schutzanspruchs vor gewerblichen Schallimmissionen aufgrund ihrer Lage im Außenbereich wie ein Mischgebiet zu beurteilen sind. Um sicherzustellen, dass keine unzulässige Überschreitungen der Planungsrichtwerte auftreten, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (siehe Anlage).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden für das Plangebiet Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Mit den zugewiesenen Emissionskontingenten kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - ggf. durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen. Dass dies für das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben möglich ist, wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsgebietes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

9.2 Grünordnung

Die Plangebietsfläche weist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten sowie einem Hausgarten mit Ziergehölzen und intensiv gepflegten Rasenflächen keine besonders schützenswerten Grünstrukturen auf.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der anthropogenen Überformung des Gesamtgebietes sind besondere grünordnerische Maßnahmen nicht vorgesehen.

9.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsgebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 840 WE verbleibt.

Hierfür stehen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung (Gemarkung Ohrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82). Diese Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

9.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Hinweise zur Bauzeitenregelung / zeitlich eingeschränkter Baufeldräumung, zu Fällarbeiten von Bäumen und zur „Gebäudeinspektion“ nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

9.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG. Es handelt sich um den Altstandort „Rheiner Landstraße 1“, der im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Nummer 459 021 251 5021 geführt wird. Der Altlastenstandort ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden.

Nach den der Gemeinde Hasbergen vorliegenden Informationen war das ursprüngliche und schwerpunktmäßig ausgeübte Gewerbe (seit 1995) ein forstwirtschaftliches Lohnunternehmen. Ab dem 08.05.2000 waren ergänzend „kleinere Pflasterarbeiten, Gartendienst“ als Gewerbe angemeldet. Das gesamte Gewerbe ist am 07.05.2007 abgemeldet worden. Die Gemeinde Hasbergen hat keine Anhaltspunkte dafür, dass durch diese Nutzungen Altablagerungen oder Altlasten auf dem Grundstück verblieben sind, die sich negativ auf die geplante gewerbliche Nutzung auswirken könnten.

10.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder-4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

10.3 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Vergnügungsstätte Rheiner Landstraße“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2016-12-15

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Vergnügungsstätte Rheiner Landstraße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2016 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 12.01.2017

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister