

GEMEINDE HESEL



Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

10.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hesel beabsichtigt, einem ansässigen Betrieb im Bereich der Straße An der Fabrik im Süden des Gemeindegebietes Entwicklungsspielraum einzuräumen. Hierzu stellt sie die 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ auf.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Hauptortes Hesel in einem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet, welches seit Ende der 1990er Jahre besteht und seitdem sukzessive vergrößert wurde. Der Geltungsbereich ist etwa 2,05 ha groß. Er umfasst die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/27, 10/28, 10/31 und Teile von 10/32 und grenzt im Nordwesten unmittelbar an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich an. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Gewerbebetriebe ansässig. Der östliche Teil des Plangebietes mit den Flurstücken Nr. 10/2, 10/3 und 10/31 wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 3 überplant, während sich die übrigen Flurstücke Nr. 10/27, 10/28 und 10/32 noch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 befinden. In beiden Fällen weisen die Ursprungspläne hier bereits Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO aus. Der Bereich, den derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 50 überplant, wird durch die vorliegende Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE 3 arrondiert.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 ist es, die Erweiterung eines ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Das Teilgebiet auf dem Flurstück 10/32, auf welchem der derzeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 50 eine Feuchtwiese festsetzt, soll durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. HE 3 mit einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO überplant werden. Da diese Fläche nun bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden kann, ist eine größere Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück des ansässigen Betriebes möglich.

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO aus den Ursprungsplänen übernommen. Die weiteren Nutzungseinschränkungen orientieren sich, genau wie alle übrigen Festsetzungen, an dem Ursprungsplan Nr. HE 3: Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Zusätzlich sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Im Ursprungsplan Nr. HE 3 erfolgte zusätzlich aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Die Zulässigkeit wurde demnach auf diejenigen Betriebe begrenzt, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Tagsüber war das Lärmemissionskontingent mit 63,0 db(A) und nachts mit 30,0 db(A) bestimmt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 überplant Teile des Bebauungsplanes Nr. 50 und damit Bereiche, für die bisher keine Emissionskontingente festgesetzt waren. Die zulässigen Geräuschemissionen werden somit für den Änderungsbereich erneut ermittelt und in die spätere Entwurfsfassung aufgenommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernimmt die vorliegende Planung ebenfalls aus dem Ursprungsplan Nr. HE 3. Es wird eine Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m gem. § 18 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 19 BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht ferner dem Richtwert für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 BauNVO. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen lassen sich entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde großräumige gewerbliche Anlagen realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen gem. § 23 (1) definiert und größtenteils aus den Ursprungsplänen übernommen. Zu den Geltungsbereichsgrenzen sowie dem vorhandenen privaten Graben hält die Planung einen Abstand von 5 m ein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den durch die Arrondierung aufgelösten Geltungsbereichsgrenzen werden durch die vorliegende 1. Änderung überplant, was den Zuschnitt des Baufensters gebietsweise ändert. An den festgesetzten Räumstreifen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB, die die Erreichbarkeit der vorhandenen Verbandsgewässer gewährleisten, wird ein Abstand von 6 m eingehalten.

Im Plangebiet vorhandene Gewässer selbst werden als Wasserflächen gem. § 16 a BauGB ausgewiesen. In Teilen ist jedoch eine Verrohrung der Gräben vorgesehen oder bereits vorhanden. An diesen Stellen setzt die Planung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum fest. Im Bereich des Flurstückes 10/31 wurde diese Festsetzung aus dem Ursprungsplan Nr. HE 3 übernommen. Auf dem Flurstück 10/32 gewährleistet eine Teilverrohrung des vorhandenen Grabens die Erreichbarkeit der Teilbereiche.

Abgesehen von den Ursprungsplänen Nr. HE 3 und 50 gilt es, das Vorhaben mit den Inhalten weiterer örtlicher wie überörtlicher Planungen abzustimmen. Gemäß § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. HE 3, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP- Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Der Ort Hesel hat den Status eines Grundzentrums. Dementsprechend sieht auch das LROP vor, dass sich sämtliche Entwicklungen vorrangig auf zentrale Orte konzentrieren. Wichtig ist es dem Konzept zufolge ferner, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und ein Arbeitsplatzangebot zu sichern, insbesondere im produzierenden Gewerbe. Das Plangebiet liegt ferner im „Gewerbegebiet Hesel-Süd“, welches das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 sowie das sich in der Aufstellung befindliche RROP aus dem Jahr 2024 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definieren. Da die Planung hier eine Betriebserweiterung ermöglicht, ist sie somit sowohl mit der Planung auf Landesebene (LROP) als auch mit den regionalen Vorgaben (RROP) vereinbar.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 2007 ist die gesamte Fläche bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, sodass eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung nicht nötig ist.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird im Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 nur eine zusätzliche Versiegelung von maximal 4300 m² ermöglicht wird, ist es nicht erforderlich, das Rückhaltevolumen des benachbarten vorhandenen Regenrückhaltebeckens neu zu bestimmen. Sollten dennoch in Zukunft Probleme bei der Entwässerung auftreten, wird die Gemeinde das besagte Regenrückhaltebecken vergrößern.

1.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Hesel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de