

Gemeinde Hesel
Landkreis Leer



Bebauungsplan HE 16
„Gewerbegebiet Filsumer Straße“
Grundzüge der Planung

Vorentwurf

11.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hesel beabsichtigt, die Umsetzung eines Gewerbegebietes an der Leeraner Straße planungsrechtlich einzuleiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. HE16 „Gewerbegebiet Filsumer Straße“ durch.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Hesel, ist es, die zukünftige gewerbliche Entwicklung auf die Flächen südlich der Ortslage Hesel, angrenzend an die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu konzentrieren. Die Flächen eignen sich besonders aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße 436 (Leeraner Straße) und die Bundesstraße 72 (Filsumer Straße) für eine gewerbliche Nutzung. Durch das neue Gewerbegebiet soll dem langfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden. Ferner ist eine sukzessive Erschließung vorgesehen. Mit Hinblick auf den demographischen Wandel, der besonders die ländlichen Gemeinden betrifft, möchte die Gemeinde Hesel zukünftig weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen schaffen. Des Weiteren soll hierdurch auch die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Kommunen gestärkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE16 „Gewerbegebiet Filsumer Straße“ umfasst eine ca. 13,3 ha große Fläche südlich der Kreuzung der Leeraner Straße und der Filsumer Straße und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Nördlich und westlich der Fläche befinden sich bereits Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen. Anlässlich der langfristigen Weiterentwicklung der Gemeinde Hesel soll der bereits bestehende gewerbliche Bereich nunmehr erweitert werden. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend der genannten Planungsziele werden im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE 1-2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. 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 sind nicht zulässig. Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Innerhalb des Plangebietes werden die geplanten Verkehrswege zur Erschließung des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) gem. § 9 (11) BauGB festgesetzt. Als Abgrenzung und zur Eingrünung der geplanten Strukturen wird im Nordwesten bzw. Nordosten entlang der Geltungsbereichsgrenze an der Leeraner bzw. der Filsumer Straße ein Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Eine bestehende Kompensationsfläche innerhalb des Gebietes wird durch die geplante Erschließung in kleinen Teilen überplant, die Fläche wird gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Flächen im Bereich GE 1 entlang der Straße über eine Gebäudehöhe (GH) von 15,00 m gem. § 18 BauNVO sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO auf drei begrenzt. Innerhalb der Flächen im Bereich GE 2 wird abweichend vom GE 1 die Gebäudehöhe (GH) auf 25,00 m festgesetzt. Die

Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden Gewerbegebieten in der unmittelbaren Umgebung. Die festgesetzte 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. Zu den Geltungsbereichsgrenzen im Südwesten hält die Planung einen Abstand von 5 m ein. Im Osten wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum dort verlaufenden Gastenweg festgesetzt.

Generell 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 des Bebauungsplans Nr. HE 16, 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 außerdem im Bereich „Gewerbegebiet Hesel-Süd“, welches das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert. Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Ferner werden die Leeraner Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsamer Busverkehr und die Filsumer Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Aufgrund der eingangs erläuterten Standortvorteile und der Bedarfslage wird den Belangen der Wirtschaft allerdings ein Vorrang eingeräumt. Somit dient das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung der Gemeinde Hesel als Grundzentrum und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet wurde gemäß des dargelegten Entwicklungsziels im Zuge der Aufstellung der der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ bereits planungsrechtlich vorbereitet und wird über den Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" überplant im Bereich der dargestellten Verkehrsflächen für die Erschließungsplanung entlang der Leeraner Straße einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Hesel Südwest“. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung treten alle bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE16 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung zur öffentlichen Auslegung beigefügt.

2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

2.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. HE16 „Gewerbegebiet Filsumer Straße“ 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