

Gemeinde Spelle – Samtgemeinde Spelle

Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 108 „HAFEN V“

ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG VON **GEWERBEFLÄCHEN ÖSTLICH DER HAFENSTRASSE** IN DER **GEMEINDE SPELLE** IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH **§ 3 ABS. 1 BAUGB** UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH **§ 4 ABS. 1 BAUGB**

Stand: 22.12.2021

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spelle

Auftragnehmer:

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0175 - 560 91 33
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	3
4	vorbereitende Bauleitplanung	5
5	Auswirkungen auf die Umwelt	6

1 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Hafen V“ der Gemeinde Spelle liegt im westlichen Teil der Gemeinde Spelle, südlich der Ortslage Venhaus. (siehe Abbildung 1)

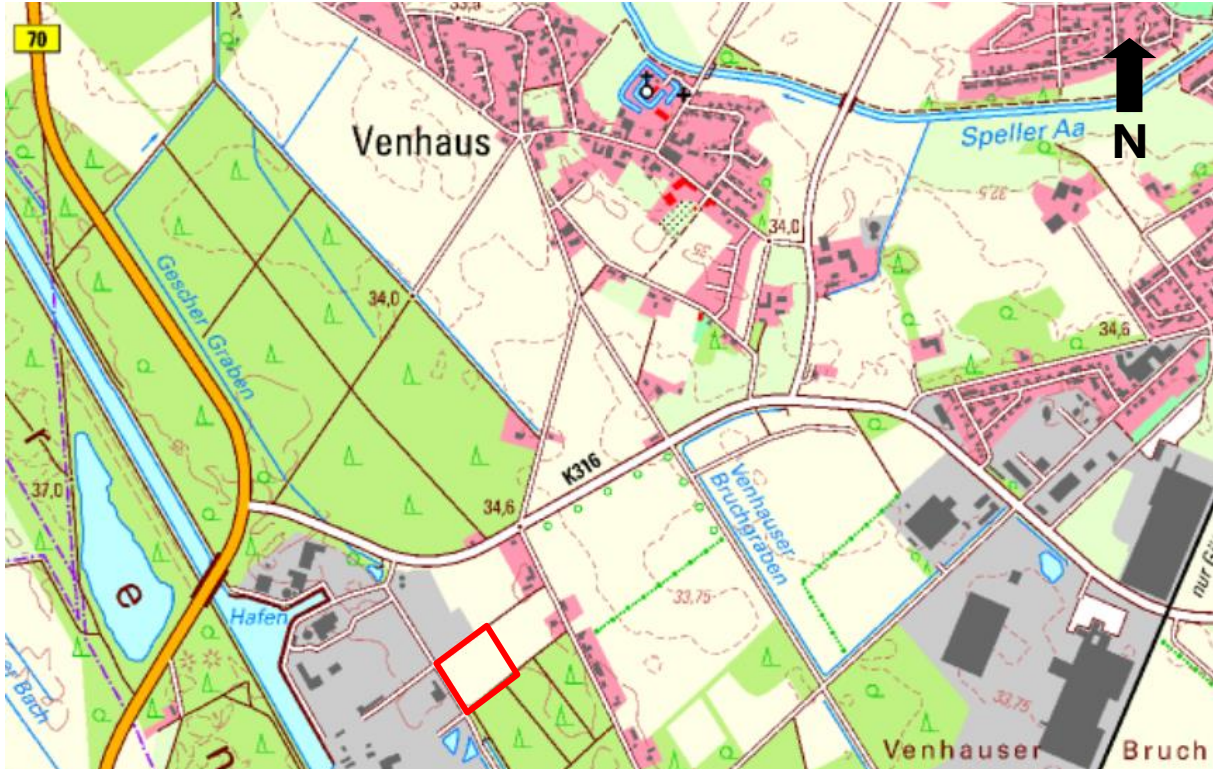


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich östlich der Hafenstraße, am östlichen Rand des Logistikstandortes „Hafen Spelle-Venhaus“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die bisher unbebaut sind. Südlich grenzen Waldflächen bzw. östlich Ackerflächen an. Im Norden und Westen ist das Bebauungsplangebiet von bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen umgeben.

Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche hat eine Größe von etwa 1,85 ha und ist als Ackerfläche einzustufen; Gehölzbestände mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Ortskern der Gemeinde Spelle mit seinen kirchlichen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern liegt in einer Entfernung von ca. 3.000 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

Die städtebauliche Struktur im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 108 wird vor allem im Westen und Norden in starkem Maße von den hier angesiedelten Industrie- und Gewerbeunternehmen bestimmt. Diese Industrie- und Gewerbeflächen sind Teile des im Zusammenhang entwickelten Gewerbeschwerpunktes östlich des Hafens Spelle-Venhaus. Im Osten bestimmen Ackerflächen und ein Wohnsiedlungsansatz entlang der Haarstraße, im Süden größere Waldflächen das Ortsbild.

2 PLANUNGSANLASS

2

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Gemeinde Spelle soll die gewerbliche Entwicklung südlich der Rheiner Straße (K 316) bzw. östlich der Hafenstraße weitergeführt werden, damit der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde entsprochen werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 108 befindet sich innerhalb eines großflächigen Industrie – und Gewerbebereiches der Gemeinde Spelle, der sich etwa zwischen der Dreierwalder Straße im Ortsteil Spelle bis zum Dortmund-Ems-Kanal im Ortsteil Venhaus entlang der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen erstreckt (sog. Industrie- und Gewerbeschiene). Diese großräumige Gewerbeflächenentwicklung wurde bereits in den 1970er-Jahren eingeleitet und wird seitdem in sukzessiven Schritten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in verschiedenen Abschnitten umgesetzt. Diese Gewerbepotentialbereiche wurden planungsrechtlich frühzeitig abgesichert, was im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle durch die entsprechende Darstellung von Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen seine Berücksichtigung gefunden hat.

Für gewerblich orientierte Unternehmen besitzt dieser Bereich eine hohe Standortqualität, was sich vor allem in der seit Jahren stetig wachsenden Bedeutung des Hafens Venhaus für die regionale und überregionale Wirtschaft widerspiegelt. Der Hafen Spelle-Venhaus hat sich vor allem seitdem im Jahr 2003 begonnenen Ausbau des Standortes zu einem prosperierenden, trimodal ausgerichteten Logistikstandort im südlichen Emsland entwickelt. Im Jahr 2005 erfolgte die Anbindung des Gewerbegebietes Südfelde an den Hafen.

Die Hafenstraße ist eine der Haupteerschließungsachsen des Hafengebietes und umschließt einen großflächigen Industrie- und Gewerbeansatz östlich des Dortmund-Ems-Kanals. Mit der Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 68 und Nr. 94 wurde diese Entwicklung bereits östlich der Hafenstraße bzw. südlich der Rheiner Straße fortgeführt. Diese Gewerbegebietserweiterung soll durch den Bebauungsplan Nr. 108 in südliche Richtung sukzessive seine Fortsetzung finden. Für diesen Standort bestehen bereits konkrete Ansiedlungsabsichten durch potentiell ansiedlungswillige Gewerbebetriebe.

Vor dem Hintergrund der konkreten Gewerbeflächennachfrage ist es seitens der Gemeinde Spelle daher notwendig, die zukünftige Gewerbegebietsentwicklung auf der Ostseite der Hafenstraße weiter voranzutreiben.

Das städtebauliche Konzept zu diesem B-Plan sieht die Bereitstellung von Flächen für eine künftige gewerbliche Nutzung, als Ergänzung der nördlich dem Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete vor. Zu diesem Zweck wird die Überplanung einer bisher als Ackerland genutzten Grundstücksparzelle vorgenommen.

Durch die Bereitstellung weiterer, südlich der seit vielen Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 28 „Hafen II“ und Nr. 68 „Hafen III“ kann eine Erweiterung dieses Gebietes vorgenommen werden.

Die geplante Projektentwicklung durch eine Ergänzung von Gewerbeflächen im Bestand entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB und ist im Gegensatz zu einer Bauflächenneuausweisung im weiteren Außenbereich als sinnvoll und wünschenswert einzustufen.

3 PLANUNGSABSICHTEN

Die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

Zur Erweiterung des Baulandpotentials für gewerbliche Nutzungen, ist die Gemeinde Spelle bemüht, durch die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen die Realisierung neuer Bauvorhaben für diese v. g. Zwecke zu ermöglichen.

Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung steht die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche bzw. die Erschließung an sie angrenzender Freiflächen im Vordergrund. Besondere Bedeutung bei zukünftigen gewerblichen Entwicklungsmaßnahmen haben somit potentielle Flächen, die als Erweiterung und Ergänzung bestehender Gewerbegebiete erschlossen werden können oder im Ortgrundriss die Verknüpfung benachbarter Gewerbeansätze ermöglichen. Um dieser Zielsetzung einer „Innenentwicklung“ i. S. d. § 1 a Abs. 2 BauGB nachzukommen, sollen im Rahmen der Neuausweisung dieses Bebauungsplanes, der lokalen Wirtschaft zusätzliche geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Diesen v. g. Planungsgrundsätzen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 108 in der Gemeinde Spelle bzw. im Ortsteil Venhaus entsprochen und das Flächenangebot für neu anzusiedelnde gewerblich ausgerichtete Unternehmen erweitert werden.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Spelle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Hafen V“, um konkret anstehende Betriebsansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Somit werden die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt bzw. die Leistungskraft der lokalen Wirtschaftsunternehmen in der Gemeinde wird weiter gestärkt.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsaufstellung ist es daher, das bestehende Flächenpotential des Industrie- und Gewerbebestandes „Hafen Spelle-Venhaus“ im Süden des Ortsteils Venhaus auszuschöpfen und diesen bereits erschlossenen Standort durch eine weitere Gewerbeflächenausweisung im Osten zu ergänzen. Gleichzeitig sind im Rahmen dieser geplanten Gewerbeflächenausweisung auch die Interessen der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen bzw. es müssen die von der neuen Gewerbefläche ausgehenden Emissionen entsprechend den Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen begrenzt werden.

Das Planungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO vor.

Das städtebauliche Konzept zu diesem Bebauungsplan sieht daher die Bereitstellung von Flächen für eine künftige Gewerbegebietsnutzung als Ergänzung der nördlich bereits bebauten Gewerbegrundstücke vor. (siehe Abbildung 2)

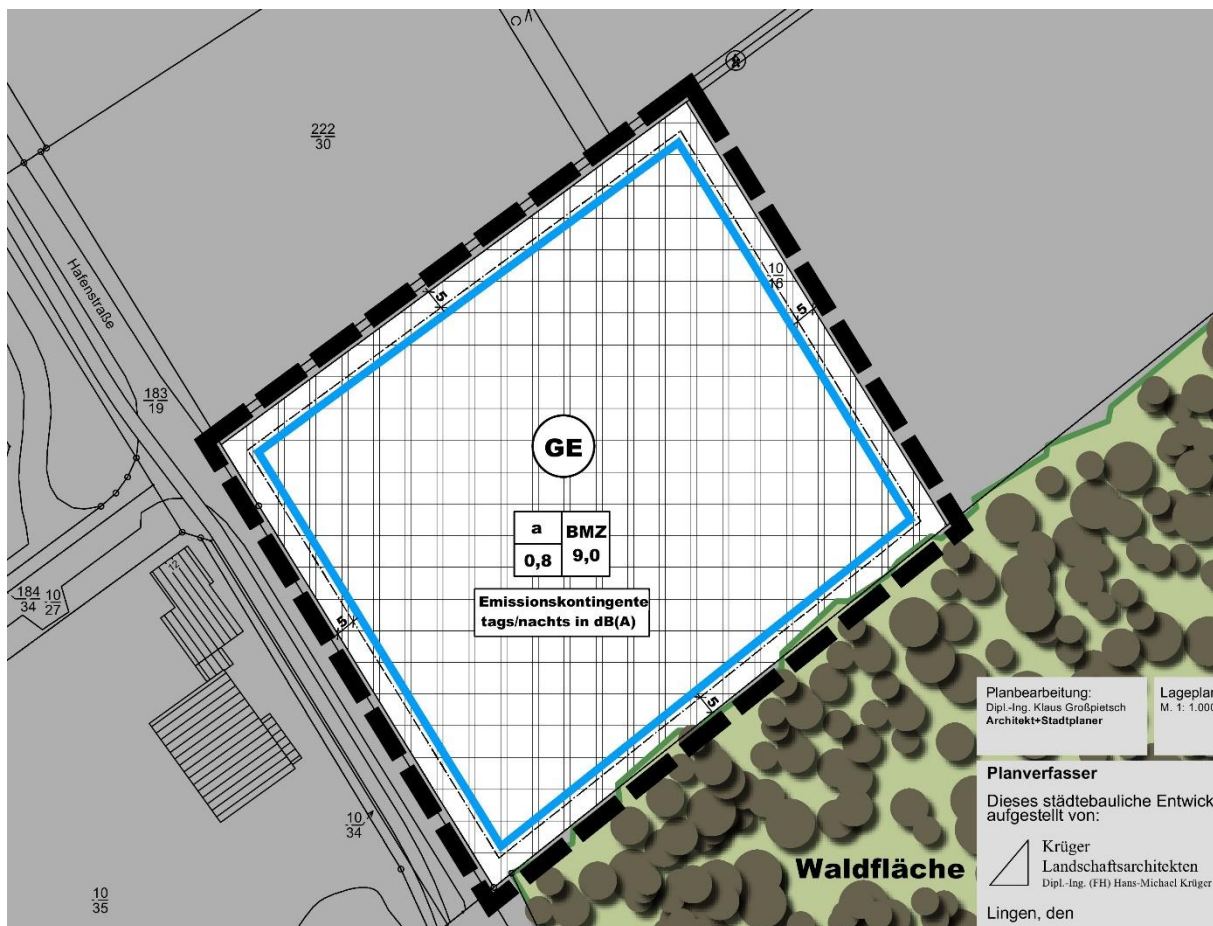


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Hafen V“ (ohne Maßstab)

Die Erschließung des Gewerbegrundstückes erfolgt direkt von der Hafenstraße, der Ausbau neuer Straßenverkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in den angrenzenden Gewerbegebieten getroffenen Festlegungen übernommen werden. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in gleicher Weise wie in den vorhandenen Gewerbegebieten erreicht bzw. gewerbliche Betriebs- und Verwaltungsgebäude realisiert werden können.

Für den Bebauungsplan Nr.108 ist daher eine Gewerbegebietsausweisung (GE) mit Festlegung einer abweichenden Bauweise (a) vorgesehen. Nach der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das neue Gewerbegebiet von 0,8 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert.

Dieser Wert sowie die Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 ist analog zu den in den benachbarten Gewerbegebieten üblichen Grund- und Baumassenzahlen gewählt worden und wird als ausreichend angesehen, um die gewünschte Gewerbebebauung entwickeln zu können.

Da die geplante Gebietsentwicklung an Wohnsiedlungsansätze im benachbarte Außenbereich der Ortslage Venhaus „heranrücken“ wird, soll durch die Ausweisung von abgestuften Lärmkontingenten den Schutzbedürfnissen der benachbarten Gebietstypen (hier: Wohngebäude im Außenbereich) Rechnung getragen werden.

Hierzu werden Ergebnisse eines noch zu erstellenden lärmtechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung in die Bauleitplanung einfließen. Somit werden die Interessen der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit berücksichtigt bzw. wird die Zulässigkeit der von den neuen Betrieben ausgehenden Emissionen entsprechend den Lärmimmissionsrichtwerten durch Festsetzungen von Lärmkontingenten im Bebauungsplan begrenzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten gewerblichen Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb der noch festzulegenden überbaubaren Bereiche wird die Errichtung von Betriebsgebäuden für die geplante Gewerbeansiedlung ohne weiteres möglich sein.

4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

4

- **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle ist in der Mitgliedsgemeinde Spelle bzw. im Ortsteil Venhaus als Art der Bodennutzung südlich der Rheiner Straße (K 316) entlang der Ostseite der Hafenstraße eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, dessen südwestlicher Teil den Bebauungsplan Nr. 108 umfasst.

Der gesamte Gewerbebereich wird diagonal von Südwesten nach Nordosten von einer oberirdische Hauptversorgungsleitung – Elektrizität überquert. Im äußersten Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 von dieser oberirdischen Versorgungsleitung tangiert.

Südlich der K 316, zwischen dem Hafenbecken und der Hafenstraße enthält der FNP die Darstellung großflächiger Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Hafen. Südlich des Bebauungsplangebietes grenzt eine Waldfläche an, die sich nach Süden weiter fortsetzt. Zwischen den gewerblichen Bauflächen auf der Ostseite der Hafenstraße und weiteren, östlich gelegenen potentiellen Gewerbeflächen befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft, innerhalb der entlang der Haarstraße ein Wohnsiedlungsansatz im Außenbereich vorhanden ist. Auch in dieser Fläche ist im Flächennutzungsplan eine oberirdische Hauptversorgungsleitung – Elektrizität dargestellt. (siehe Abbildung 3)

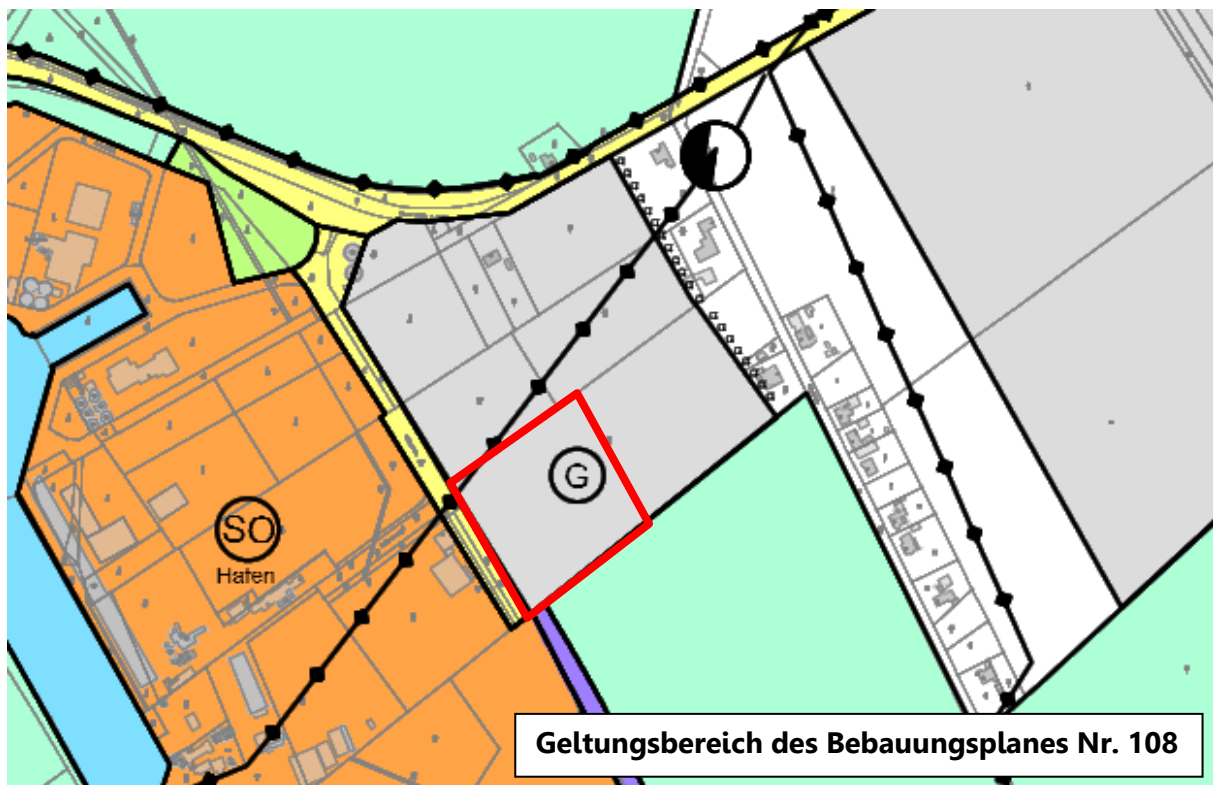


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Hafen V“ wird somit aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet. Eine Umweltprüfung ist demzufolge im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Da für die geplante räumliche Erweiterung des bereits entwickelten Gewerbegebietsstandortes „Hafen-Venhaus“ Flächen gewählt wurden, die bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen im Plangebiet als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung bezeichnet werden, da FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von diesen Planungsabsichten nicht berührt werden. Schützenswerte Gehölzbestände sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Im weiteren Verlauf der Bebauungsplanaufstellung wird eine weitergehende Präzisierung der bisher vorliegenden naturschutzfachlichen Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Umweltprüfung vorgenommen. Als Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft werden insbesondere die Ergebnisse einer noch durchzuführenden Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme herangezogen.

Bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist jedoch erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Gewerbegebietserweiterung ein entsprechender Bedarf an externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Außerdem wird bereits jetzt deutlich, dass zum Lärmschutz der dem Geltungsbereich benachbarten und seit vielen Jahren östlich vorhandenen Siedlungsansätze, die Ausweisung eines differenziert gegliederten GE-Gebietes notwendig wird, um keine für die benachbarten Bereiche unzumutbaren Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes zu erzeugen.

Bereits im Jahr 2020 hat die Gemeinde Spelle eine schalltechnische Potentialermittlung durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen erarbeiten lassen, um für die geplante großräumige Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbeansatzes östlich der Hafenstraße grundsätzliche lärmtechnische Erkenntnisse zu erhalten. Es hat sich gezeigt, dass auf den verschiedenen, für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommenden Potenzialflächen unter Ausnutzung von Zusatzkontingenten gewerbetypische Werte für Emissionskontingente möglich sind. Zu diesen untersuchten Potenzialflächen gehört auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 108, für das eine Kontingentierung der Gewerbefläche vorgeschlagen wurde. Zur effektiven Nutzung der Plangebietsflächen können richtungsabhängige Zusatzkontingente definiert werden.

Hinsichtlich der Lärmentwicklung ist jedoch die Konkretisierung dieses lärmtechnischen Gutachtens im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erforderlich. Die im Rahmen der weitergehenden schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Lärmkontingente werden im Bebauungsplan Nr. 108 zur Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Unternehmen im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend zu berücksichtigen, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 22.12.2021

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0175 - 560 91 33
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner