

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

1.2 Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} - bezogen auf die allgemeinen Wohngebiete östlich des Plangebietes - nach der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)
Im Uhrzeigersinn von 0° (Nord)
Sektor A (43 - 101,5 °) 0 / 1 dB(A)
Sektor B (101,5 - 143 °) +7 / +7 dB(A)

Bezugspunkt (B) für die Richtungssektoren
(UTM-Koordinaten x = 32408698,0, y = 5856004,0)

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

1.2 Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} - bezogen auf die allgemeinen Wohngebiete östlich des Plangebietes - nach der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)
Im Uhrzeigersinn von 0° (Nord)
Sektor A (43 - 101,5 °) 0 / 1 dB(A)
Sektor B (101,5 - 143 °) +7 / +7 dB(A)

Bezugspunkt (B) für die Richtungssektoren
(UTM-Koordinaten x = 32408698,0, y = 5856004,0)

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Nördlich Sögeler Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 110, rechtskräftig seit dem 30.04.2018, außer Kraft.

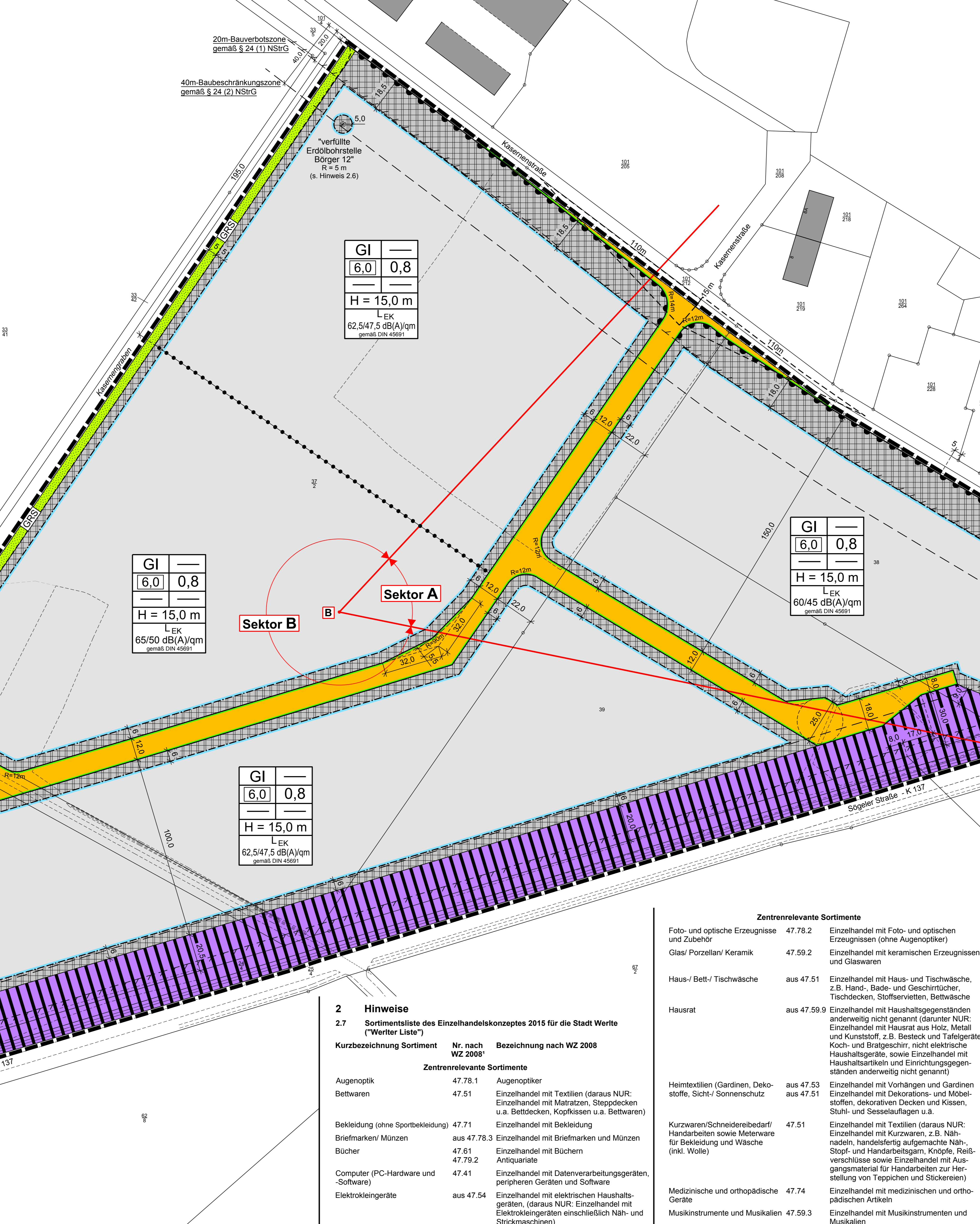
2.2 Bodenfunde
Sollen bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Baufragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NSrStG).

2.3 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 45691 Geräuschkontingenterung, Dez. 2006.

2.5 Artenschutz
Die Baufreihberechtigung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

2.6 Verfüllte Erdbohrstelle
Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.



Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with columns: Baugewbiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingente.

Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

GI 6,0 0,8
H = 15,0 m
L_{EK} 65/50 dB(A)/qm

GI 6,0 0,8
H = 15,0 m
L_{EK} 65/50 dB(A)/qm

GI 6,0 0,8
H = 15,0 m
L_{EK} 62,5/47,5 dB(A)/qm

2 Hinweise

2.7 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2015 für die Stadt Werlte ("Werter Liste")

Table with columns: Kurzbezeichnung Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung nach WZ 2008, Zentrenrelevante Sortimente.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 20m-Bauverbotszone
20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NSrStG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.2 40m-Baubeschränkungszone
40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NSrStG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.3 Einfriedungen
Die privaten Baugrundstücke sind entlang der K 137 und der Kasernenstraße dauerhaft mit einer festen lückellosen Einfriedung zu versehen.

3.4 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang des Gewässers "Kasernengraben" und des neu anzulegenden Grabens ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Gemarkung Wehm Flur 9
Maßstab 1:1000
Projekt: 17-7009
Datum: 07.08.2017

Zentrenrelevante Sortimente

Table listing various retail categories and their corresponding codes, such as Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, etc.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Table listing food and household goods categories and their corresponding codes, such as Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, etc.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 110 "Nördlich Sögeler Straße", 1. vereinfachten Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Nördlich Sögeler Straße", beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

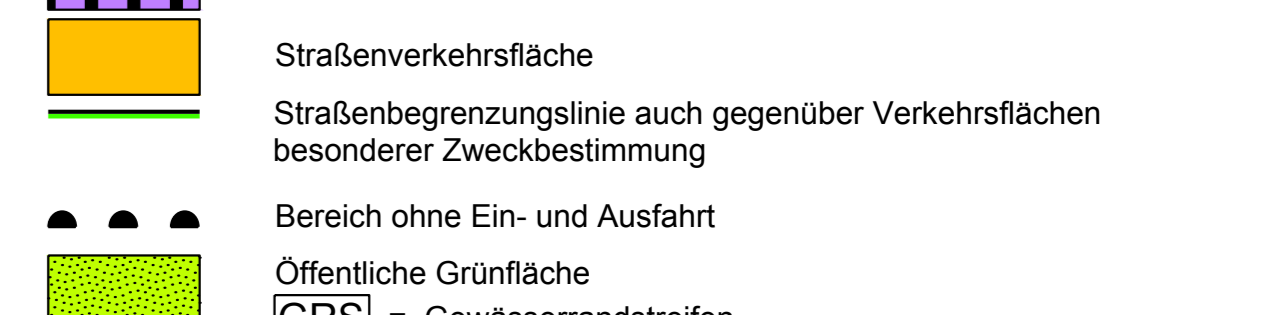
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauutzungsverordnung 2017

GI Industriegebiet
BMZ Baumassenzahl
GRZ Grundflächenzahl
H = 15,0 m
LEK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm gemäß DIN 45691)

Baugrenze
Bahnanlagen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentliche Grünfläche
GRS = Gewässerrandstreifen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
A = Abscheideanlage
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Werlte

Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 110

"Nördlich Sögeler Straße", 1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Vervollständigungsvermerke
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Wehm Flur: 9 Maßstab: 1 : 1000

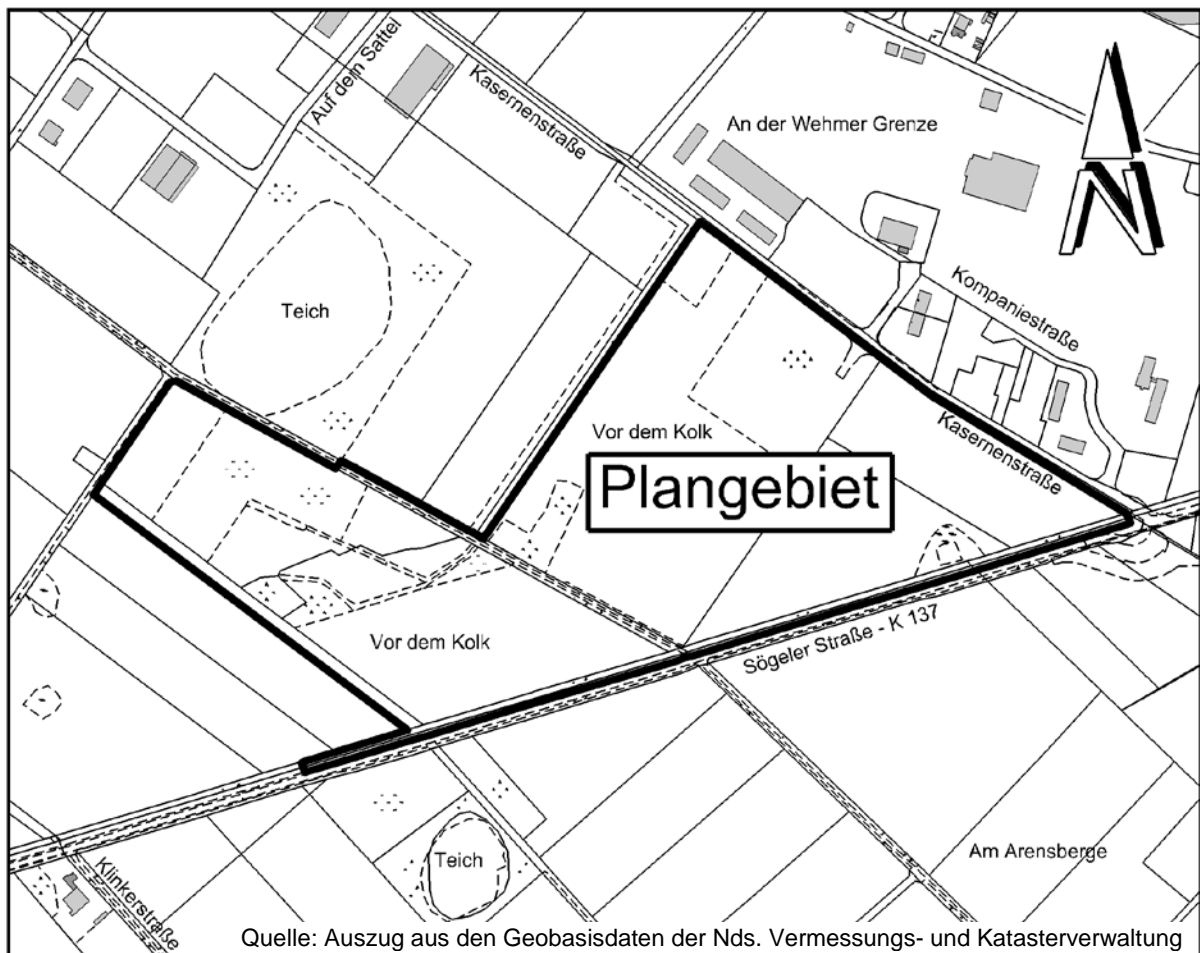
Erläuterungsvermerk:
Vervollständigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraf 5 und Paragraf 9 NVRMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

BPM10-1Ae.DWG



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 110
„Nördlich Sögeler Straße“
1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	9
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	11
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE	15
7 VERFAHREN	16
ANLAGE	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 „Nördlich Sögeler Straße“ befindet sich südwestlich der Ortslage von Werlte, westlich angrenzend zum Kreuzungsbereich der Sögeler Straße (K 137) mit der Kasernenstraße und der Ortskernentlastungsstraße Werlte (K 137).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht mit ihrem Geltungsbereich dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 30.04.2018.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 110 wurden südwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes im westlichen Bereich von Werlte weitere Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen. Zudem sollte der bisher in der Ortslage von Werlte gelegene Güterbahnhof in den Bereich des Plangebietes verlegt werden sowie ein neuer Standort für die Museumseisenbahn geschaffen werden.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen vertieft. Dabei haben sich weitere Nachfragen nach einer intensiveren Nutzung des Güterbahnhofes ergeben, sodass die Planungen hierfür angepasst werden müssen. U.a. ist die Ladestraße breiter als ursprünglich vorgesehen zu planen. Dadurch wird auch eine teilweise Verschiebung der inneren Erschließungsstraße erforderlich.

Für den geplanten Standort des Bahnhofs der Museumseisenbahn hat sich ein anderer Standort außerhalb des Plangebietes ergeben, sodass die im Bebauungsplan Nr. 110 hierfür vorgesehene Fläche nicht mehr benötigt wird. Aufgrund der starken Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese Fläche stattdessen städtebaulich sinnvoll für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Aufgrund der in diesem Bereich konkret vorliegenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, soll daher die hier geplante Erschließungsstraße verlegt werden.

Darüber hinaus wurde für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) eine Höhenbeschränkung von 30 m festgesetzt. Dieser Wert könnte sich nach den derzeitigen Planungen im Bereich der Verladestelle am Güterbahnhof als zu gering erweisen und soll in diesem Teilbereich daher geändert werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit einer Fläche von ca. 30 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 110. Im Bebauungsplan Nr. 110 sind Industriegebietsflächen (GI) mit einer Größe von insgesamt ca. 20,5 ha sowie Bahnanlagen in einer Größe von ca. 3,2 ha festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird eine geringfügige Umverteilung dieser getroffenen Flächenfestsetzungen vorgenommen. Dadurch werden auch die geplanten inneren Erschließungsstraßen teilweise verschoben und die Baugrenzen werden an diese Änderungen angepasst.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden fast unverändert übernommen. Lediglich auf einer Teilfläche und nur für Einzelanlagen bis 500 qm wird die zulässige Höhenentwicklung ausgeweitet. Durch diese Änderungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht berührt. Die im Ursprungsplan ebenfalls festgesetzten öffentlichen Grün- und Wasserflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben dagegen unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 110 diente und dient dem Bau einer Industriezone nach Nr. 18.5 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü-

fung (UVPG). Die vorliegende Planung dient der Änderung dieses Bebauungsplanes, d.h. sie liegt nicht im Außenbereich sondern in einem sonstigen Gebiet im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (bestehender Bebauungsplan). Es kann damit im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles festgestellt werden, ob für die vorliegend geplante Änderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird oder nicht.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob im vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.9.2017

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Das Gebiet ist bereits bisher als Industriegebiet mit einer Baufläche von insgesamt ca. 20,5 ha festgesetzt. Weitere ca. 3.2 ha sind als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Die innere Erschließungsstraße wird teilweise verschoben. Für eine Teilfläche werden für Einzelanlagen (Schüttgutverladestation) größere Höhen zugelassen. Durch die Planänderung erfolgt eine geringfügige Umverteilung dieser Flächenfestsetzungen um insgesamt ca. 2.440 qm zugunsten des Industriegebietes (+2.290 qm) und der Straßenverkehrsflächen (+ 150 qm).
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Zusammenwirken wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ermittelt und bewertet. Durch die teilweise Umverteilung und geringfügige Verschiebung der Flächenfestsetzungen sind wesentliche Veränderungen nicht zu erwarten.
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben	Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die auch bisher grundsätzlich mögliche Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet.
1.4	Abfallerzeugung	Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abfallerzeugung.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Plangebiet erfolgt eine geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen, wodurch das bereits ausgewiesene Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 20,5 ha um ca. 2.290 qm zu Lasten der Fläche für Bahnanlagen vergrößert wird. Durch diese Änderungen sind erhebliche Auswirkungen auf die zu erwartende Immissionsituation nicht zu erwarten.

1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle	Die Änderung hat keine Auswirkungen auf mögliche Unfallrisiken.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind nach dem derzeitigen Informationsstand im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Durch die geplante geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen ist nicht von einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung auszugehen.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich ? ↓
2.1	<p><u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p><u>Siedlung:</u> Das Gebiet diene und dient unverändert dem Bau einer Industriezone und eines Güterbahnhofs als Teil des Industrie- und Gewerbestandes von Werlte</p>	-
		<p><u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Das Gebiet wird noch land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Auswirkungen durch die geplante industrielle Nutzung wurden im Rahmen des Ursprungsplanes ermittelt und bewertet.</p>	-
		<p><u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.</p>	-
		<p><u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Der ursprüngliche Bebauungsplan mit den geplanten Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen ist noch nicht umgesetzt. Durch die teilweise Umverteilung der Flächenfestsetzungen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.</p>	-
2.2	<p><u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p><u>Wasser:</u> Vorhandene und geplante Wasserflächen und Gewässer werden von der Planänderung nicht berührt. Das im Gebiet vorhandene Kleingewässer wird nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes im Gebiet verlagert und im Verhältnis 1:2 ersetzt. Diese Regelung bleibt von der Planänderung unberührt bestehen.</p>	-

		<p><u>Boden:</u> Das Maß der zulässigen Flächenversiegelung wird durch die Planänderung nicht erhöht. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird von der Planänderung nicht berührt.</p>	-
		<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. Das im Gebiet vorhandene Kleingewässer wird nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes im Gebiet verlagert und im Verhältnis 1:2 ersetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden unverändert übernommen. Für Arten und Lebensgemeinschaften sind daher durch die Änderung über die bisherige Planung hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.</p>	-
		<p><u>Landschaftsbild:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der bestehenden Festsetzungen und des bereits bestehenden Gewerbestandortes keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen von 15 m bleibt im Grundsatz unverändert bestehen. Die bereits bestehende Ausnahmeregelung für Immissionsschutz- und Einzelanlagen wird lediglich für einen kleineren Teilbereich ausgeweitet. Durch diese Planung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.</p>	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-

2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	Im Plangebiet ist ein schutzwürdiges Kleingewässer vorhanden. Dieses wird nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes im Plangebiet im Verhältnis von 1 : 2 ersetzt. Diese Zielsetzung bleibt unverändert bestehen.	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Werlte hat die Funktion eines Grundzentrums. Die Planung erfolgt im Bereich eines bereits als Industriegebiet festgesetzten Teils des Gewerbestandes von Werlte.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Die Stadt hat in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Plangebiet eine archäologische Prospektion durchführen lassen. Die weitere Vorgehensweise erfolgt ebenfalls in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)
<p>Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p>3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</p> <p>3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p> <p>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</p> <p>3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</p> <p>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</p> <p>3.6 Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</p> <p>3.7 Möglichkeit die Auswirkungen wirksam zu vermindern</p>

Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen	<p>Für das festgesetzte Industriegebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 20,5 ha, die Flächen für Bahnanlagen und die Straßenverkehrsflächen erfolgt eine geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen. Die Baugrenzen werden an diese Flächenverschiebungen angepasst. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Übrigen fast unverändert. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wird die Höhenentwicklung für Einzelanlagen ausgeweitet.</p> <p>Die Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe bzw. dem Emissionsverhalten bleibt im Grundsatz bestehen. Da auch von den Bahnanlagen Lärmemissionen ausgehen, wird durch die Verschiebung der Flächenfestsetzungen die zu erwartende Lärmsituation für die umliegende Bebauung nicht wesentlich geändert.</p>
Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild	<p>Das Gebiet ist bereits als Industriegebiet festgesetzt. Eine Bebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich. Die im Ursprungsplan für Teilflächen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben bestehen. Das schutzwürdige Kleingewässer wird unverändert im Gebiet im Verhältnis 1:2 ersetzt.</p>
Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassen Vorhaben und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen	<p>Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Vorbelastung des Siedlungsbereichs durch den bestehenden Gewerbestandort als Vorbelastung berücksichtigt. Daraus wurde die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet abgeleitet und die zulässigen Emissionskontingente festgesetzt. Durch die Planänderung erfolgt lediglich eine geringfügige Verschiebung der Flächenfestsetzungen. Die im Ursprungsplan getroffene Gliederung der Art der Betriebe bzw. deren Emissionsverhalten bleibt im Grundsatz bestehen.</p>

Ergebnis:

Die Flächen im Plangebiet sind bereits größtenteils als Industriegebiet, Fläche für Bahnanlagen oder Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es kann auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen jederzeit eine Bebauung vorgenommen werden. Durch die Planänderung erfolgt nur eine geringfügige Umverteilung dieser getroffenen Flächenfestsetzungen.

Weitere, im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Flächen, bleiben von der Planung unberührt bestehen.

Für das Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 20,5 ha und die Flächen für Bahnanlagen in einer Größe von 3,2 ha soll in geringem Umfang eine Umverteilung der Flächenfestsetzungen vorgenommen werden. Die Fläche für die Ladestraße entlang der Bahngleise soll verbreitert werden. Gleichzeitig entfallen jedoch Flächen, die bislang als Bahnhof für die Museumseisenbahn vorgesehen waren und stattdessen für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden können. Die innere Erschließungsstraße muss durch diese Planungen teilweise verschoben werden. Insgesamt ergibt sich eine Flächenverschiebung zugunsten des Industriegebietes um ca. 2.290 qm. Der Anteil der Straßenverkehrsfläche erhöht sich um weitere ca. 150 qm.

Da durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus lediglich in einem Teilbereich der Fläche für Bahnanlagen (Verladestation) für Einzelanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 qm der zulässige Höhenwert erhöht wird, sind durch die Änderung auch allgemein keine erheblichen darüber hinausgehenden Umweltbelastungen zu erwarten.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls kann somit festgestellt werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 110 wurde die A 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte durchgeführt. Darin ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplanten Bahnanlagen wurden entsprechend als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Durch die sich aus der vorliegenden Umverteilung der Flächenfestsetzungen ergebende Grenzverschiebungen zwischen den Gewerbeflächen und den Flächen für Bahnanlagen wird das grundsätzliche Konzept des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Abweichung ist daher als geringfügig anzusehen.

Teilflächen im nordwestlichen Bereich wurden in der A 37. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 110 entsprechend festgesetzt. Da diese Festsetzung unverändert bestehen bleibt, werden die Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes durch die vorliegende Änderung insgesamt nicht in Frage gestellt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan Nr. 110 wurde am 30.04.2018 rechtskräftig und soll den nordöstlich angrenzenden, großflächigen Industrie- und Gewerbestandort von Werlte erweitern. Zudem sollen im Plangebiet ein zusätzliches Bahngleis und ein Güterbahnhof realisiert werden. Die Planung wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wird daher im überwiegenden Bereich noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Innerhalb der Flächen finden sich eingestreut einzelne Gehölzflächen und im südöstlichen Randbereich befindet sich das Stillgewässer „Wehmer“. Im westlichen Bereich wird das Gebiet von einer Gemeindestraße durchquert.

Im Nordwesten verläuft angrenzend der Kasernengraben. Der Graben ist, wie auch die weiteren anschließenden Flächen, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 85, welcher die Flächen größtenteils als Industriegebiet ausweist. Diese Planung ist umgesetzt. Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden von einem Fahrzeugwerk als Lagerfläche genutzt.

Vom Bebauungsplan Nr. 85 größtenteils umschlossen, grenzt nordöstlich des westlichen Plangebietsteils eine Wasserfläche („Pökers Pohl“) an das Gebiet. Die weiteren nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordosten wird das Gebiet durch die Kasernenstraße begrenzt, an die sich nach Osten der weitere Gewerbestandort von Werlte anschließt.

Die südliche Abgrenzung bildet eine Bahntrasse, welche parallel zur südlich gelegenen Sögeler Straße (K 137) verläuft und die an ihrer Nordseite abschnittsweise von einem Gehölzstreifen begleitet wird. Die Sögeler Straße (K 137) bildet unmittelbar südöstlich des Plangebietes einen Knotenpunkt (Kreisverkehrsplatz) mit der Kasernenstraße und der Ortskernentlastungsstraße (K 137) von Werlte.

Südlich der Sögeler Straße grenzt südöstlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, rechtskräftig seit dem 15.8.2017, der Stadt Werlte an, welcher ebenfalls eine gewerbliche Nutzung der Flächen vorsieht. Mit der Umsetzung der Planung ist bereits begonnen.

Südlich des Plangebietes befinden sich in Entfernungen von ca. 650 m bzw. 720 m Stallanlagen landwirtschaftlicher Betriebe.

3 Geplante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die mit dem Bebauungsplan Nr. 110 am Südrand festgesetzte Fläche für Bahnanlagen verbreitert werden. Im Gegenzug wird im östlichen Bereich des Bebauungsplanes die Fläche für Bahnanlagen reduziert, da ein bislang hier vorgesehener Bahnhof für die Museumseisenbahn an diesem Standort nicht mehr benötigt wird. Die Fläche wird dem angrenzend bereits festgesetzten Industriegebiet zugeordnet. Aufgrund des geplanten breiteren Ausbaus der Ladestraße sowie aufgrund von konkret vorliegendem Bedarf durch Gewerbebetriebe ist es zudem erforderlich, auch die innere Erschließungsstraße teilweise zu verschieben.

Die im Bebauungsplan Nr. 110 getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden fast vollständig unverändert übernommen und der Bebauungsplan Nr. 110 wird insgesamt neu überplant. Damit bleiben für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl

von 6,0 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m bzw. für Immissionsschutzanlagen und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche ein Höchstwert von 30 m festgesetzt. Lediglich im Bereich der geplanten Verladestation für Schüttgüter am Güterbahnhof wird mit der Planänderung für Einzelanlagen bis zu einer Fläche von insgesamt 500 qm eine größere Höhe von 50 m zugelassen. Der Bereich wird im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für die Industrieflächen gestaffelt festgesetzten zulässigen Emissionskontingente zwischen 60-65 dB(A)/qm tags und 45-50 dB(A)/qm nachts bleiben im Grundsatz unverändert und werden auch für die neu zugeordneten Teilflächen übernommen. Die festgesetzten Kontingente berücksichtigen noch keine Abschirmung oder Bodendämpfung, sodass durch Abschirmungen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Zudem bleiben auch der bereits im Ursprungsplan getroffene Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Werlter Liste“ (s. Hinweis Nr. 2.7 im Bebauungsplan) bestehen.

Für produzierende Gewerbebetriebe, produzierende Handwerksbetriebe und Tankstellen sollen jedoch, ebenfalls wie bisher, ausnahmsweise Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) sowie für Zeitungen/Zeitschriften zugelassen werden können, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und die Verkaufsfläche für diese Sortimente insgesamt nicht mehr als 100 qm umfasst.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 110 wurde am 30.04.2018 rechtskräftig. Mit der Umsetzung der Planung wurde noch nicht begonnen. Damit sind Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt im Wesentlichen eine geringfügige Umverteilung der im Ursprungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen. Dabei wird am Südrand des Plangebietes die festgesetzte Fläche für Bahnanlagen zu Lasten des Industriegebietes ausgeweitet. Parallel dazu werden auch Teile der inneren Erschließungsstraße verschoben, um für die geplanten Betriebe Flächen mit einer ausreichenden Tiefe zu erhalten. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden im Gegenzug jedoch Flächen für Bahnanlagen zurückgenommen und als Industriegebiet festgesetzt. Insgesamt wird das Industriegebiet durch die Planung um ca. 2.290 qm vergrößert.

Auswirkungen können sich aus diesen Planänderungen insbesondere für umliegende Nutzungen ergeben. Dabei sind für den Menschen insbesondere geänderte Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen denkbar.

Für das Industriegebiet wurden im Ursprungsplan gestaffelte Emissionskontingente zwischen 60-65 dB(A)/qm tags und 45-50 dB(A)/qm nachts festgesetzt.

Die für das Plangebiet maßgebliche, innerhalb ausgewiesener allgemeiner Wohngebiete gelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 900 m östlich bzw. ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes. Weitere einzelne, im Außenbereich gelegene Wohngebäude befinden sich westlich des Plangebietes, wobei das nächstgelegene Wohngebäude einen Abstand von ca. 400 m aufweist.

Mit der Planänderung bekommen die dem Industriegebiet im östlichen Bereich neu zugeordneten Teilflächen z.T. das gleiche Emissionskontingent zugewiesen, wie am Südrand an andere Stelle durch die Überplanung als Fläche für Bahnanlagen entfallen. Da jedoch mit der Änderung auch die im östlichen Bereich geplante Stichstraße verschoben wird, wird einem größeren Flächenanteil mit 60 / 45 dB (A) ein um 2,5 dB (A) geringerer Emissionskontingent als bislang zugewiesen. Aus diesem Grund und aufgrund der großen Entfernung der östlich nächstgelegenen Wohnbebauung von 800-900 m ist durch diese Planänderung von keiner wesentlichen Veränderung der zu erwartenden Belastungssituation auszugehen, zumal auch durch die Nutzung der Bahnanlagen Lärmimmissionen hervorgerufen werden (Fahrverkehr, Lade- und Umschlagstätigkeiten).

Auch durch die teilweise Verschiebung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße nach Norden erfolgt eine geringfügige Verlagerung zugunsten der Industriegebietsflächen mit festgesetzten Emissionskontingenten von 62,5 / 47,5 dB (A) /qm tags/nachts. Das Industriegebiet mit höheren Emissionskontingenten von 65 / 50 dB (A)/qm tags/nachts wird dagegen reduziert, sodass sich aus dieser Planänderung ebenfalls keine negativen Veränderungen für die umliegenden Nutzungen ergeben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden fast unverändert übernommen. Damit bleibt u.a. die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet grundsätzlich auf 15 m beschränkt. Für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) war bereits bislang ein höherer Wert von 30 m zulässig, da für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein können.

Dieser Wert wird für eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes für Einzelanlagen auf 50 m erhöht, um für die hier konkret geplante Schüttgutverladestation einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Da in diesem Teilbereich auf den angrenzenden Flächen keine Bebauung vorhanden ist und die nächstgelegene Wohnbebauung einen Abstand von ca. 400 m einhält, sind erhebliche Auswirkungen auf vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Nach Auffassung der Stadt ergeben sich aus den Planänderungen daher für die umliegenden Nutzungen insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Entwicklungsziel	Fläche in qm (BP 110)	Fläche in qm (BP 110, 1. Änd.)
Industriegebiet	205.099 qm	207.386 qm
Straßenverkehrsfläche, davon • Fuß- und Radweg	15.867 qm (184 qm)	16.019 qm
Fläche für Bahnanlagen	32.068 qm	29.629 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft	6.891 qm	6.891 qm
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	2.779 qm	2.779 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37.318 qm	37.318 qm
Plangebiet	300.022 qm	300.022 qm

Mit der Planänderung erfolgt eine teilweise Umverteilung der festgesetzten Flächen für Bahnanlagen (- 2.439 qm) zugunsten der Industriegebietsfläche (+ 2.287 qm) und der Straßenverkehrsfläche (+ 152 qm). Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, öffentliche Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen.

Im Industriegebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. der Flächen für Bahnanlagen im Ursprungsplan ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wurde, bleiben das Maß der möglichen Versiegelung und damit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt unverändert.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von Nordosten über eine Anbindung an die Kasernenstraße. Der bestehende Gewerbestandort nordöstlich der Straße verfügt bereits über einen Anschluss an die Kasernenstraße. Die für das vorliegende Gebiet geplante Erschließungsstraße soll, wie bisher, in Höhe dieser bestehenden Erschließung an die Kasernenstraße anbinden und somit eine neue Kreuzung bilden.

Die Erschließung bleibt im Grundsatz unverändert und wird durch die teilweise Verschiebung der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes nicht verändert.

Auch eine Erschließung des Plangebietes durch eine Bahnanlage ist durch die bestehende Eisenbahnstrecke bereits gegeben.

In Bezug auf die Kreisstraße 137 liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 110, berücksichtigt:

- Entlang der K 137 soll ein zweites Gewerbegleis und eine Ladestraße realisiert werden. Dadurch wird die Einhaltung der 20 m-Bauverbotszone bereits in weiten Teilen sichergestellt. Im Übrigen werden die Baugrenzen entlang der Kreisstraße mit einem entsprechenden Abstand von mind. 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt.
Im Hinblick auf die mögliche Umstufung der Kasernenstraße zu einer klassifizierten Straße werden die Baugrenzen auch entlang der Kasernenstraße mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Entlang der K 137 und der Kasernenstraße werden entlang der Baugebiete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Zugang zu den Gewerbegrundstücken nur über die geplanten inneren Erschließungsstraßen möglich ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die privaten Baugrundstücke entlang der K 137 und der Kasernenstraße dauerhaft mit einer festen lückenlosen Einfriedung versehen werden müssen.

Zudem können aus der geplanten Nutzung störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist daher bei Bedarf zur Kasernenstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Sichtschutz herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

Sichtdreiecke

An der Einmündung der geplanten inneren Erschließungsstraße in die Kasernenstraße sind Sichtfelder in der Größenordnung 15/110 m, gemessen vom zukünftigen Fahrbahnrand der Straßen, vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind.

Flächen für Bahnanlagen

Die südlichen Teilflächen des Plangebietes werden als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Ergänzend zur in diesem Bereich bereits verlaufenden Gleistrasse soll hier ein Güterbahnhof mit einem weiteren Gewerbegleis und eine Ladestraße realisiert werden.

Für einen innerhalb der Bauverbotszone der Sögeler Straße an der Gleistrasse geplanten Ladebunker wird die erforderliche Ausnahmegenehmigung beantragt.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesre-

gierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 01.01.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes wurden archäologische Fundstellen (z.B. eine neolithische Grabanlage) vorgefunden. In diesem Zusammenhang sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund weist das Plangebiet ein hohes archäologisches Potenzial auf. Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde daher von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises für das Plangebiet eine archäologische Prospektion gefordert. Diese wurde bereits durchgeführt. Auch die weitere Vorgehensweise erfolgt in enger Abstimmung mit der Behörde.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG)“.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 öffentlich im Rathaus von Werlte ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.09.2018.

Werlte, den 22.10.2018

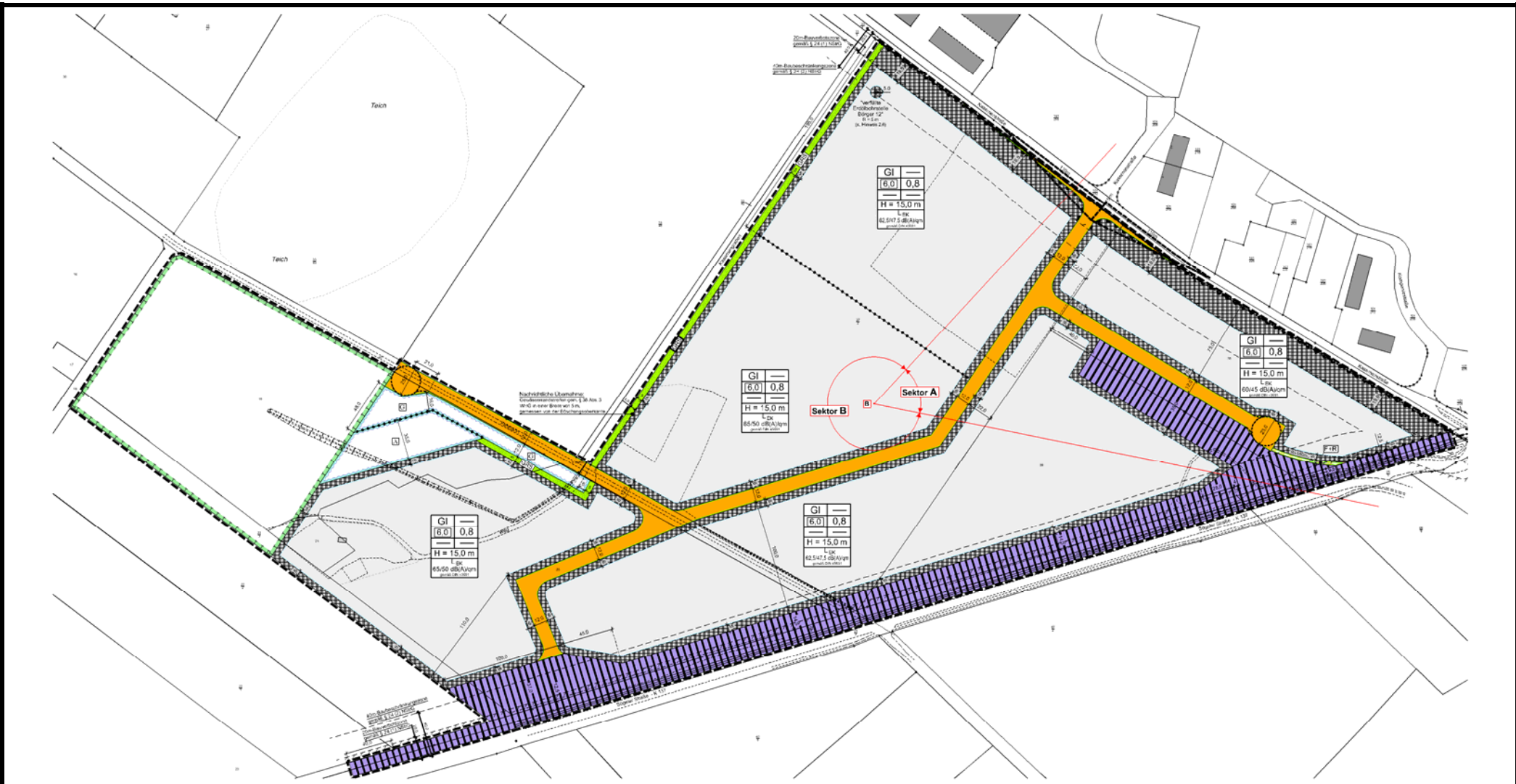
gez. Thele
Bürgermeister

L.S.

gez.Kewe
Stadtdirektor

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 110



Legende:
 ■ ■ Geltungsbereich BPlan Nr. 110
 (Entspricht der 1. Änderung)
Festsetzungen im BPlan Nr. 110:
 GI Industriegebiet
 0,8 Grundflächenzahl
 1,2 Geschossflächenzahl
 6,0 Baumassenzahl
 H maximale Gebäudehöhe

L_{EK}
 ■ ■ zulässige Emissionskontingente
 in dB (A) / qm tags/nachts
 ■ ■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
 Pflege und zur Entwicklung von Natur und
 Landschaft
 ■ ■ Öffentliche Grünfläche
 ■ ■ Fläche für die Wasserwirtschaft
 ■ ■ Straßenverkehrsfläche
 ■ ■ Fläche für Bahnanlagen

**Bisherige
 zeichnerische
 Festsetzungen
 im B.-Plan Nr. 110
 - unmaßstäblich -**

**Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 110,
 1. Änderung**
 06/2018 Büro für Stadtplanung, Werlte