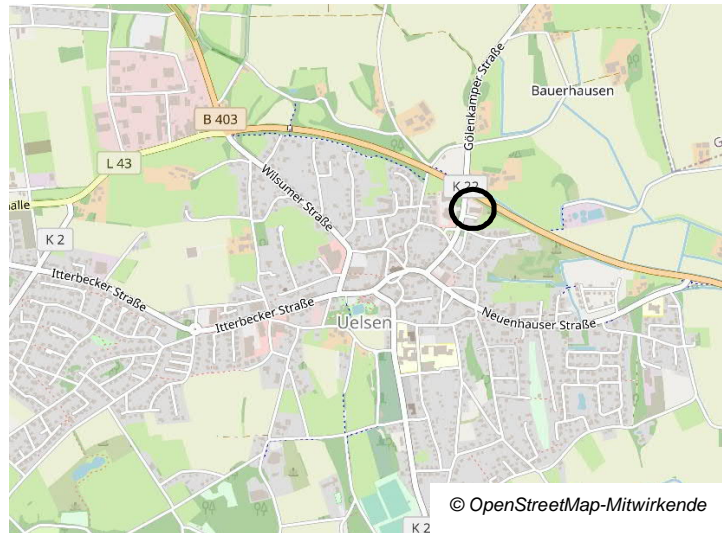




**Gemeinde Uelsen**

Landkreis Grafschaft Bentheim

## **Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“**



### **Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

### **Entwurf**

Projektnummer: 220308

Datum: 2021-03-30

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Regionales Einzelhandelskonzept.....	8
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) .....	8
<b>5</b>	<b>Geplantes Vorhaben</b> .....	<b>9</b>
5.1	Auswirkungsanalyse.....	10
5.2	Immissionen „Gewerbelärm“ .....	11
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	12
6.4	Fläche für Stellplätze.....	13
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	13
6.6	Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
6.7	Anpflanzen von Bäumen .....	14
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
9.2	Technische Erschließung .....	15
<b>10</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag</b> .....	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>18</b>

## ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Mrz. 2021
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Nov. 2020
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Feb. 2021
  
- Baugrunduntersuchung, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Nov. 2020
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in Uelsen, GMA Dez. 2020

---

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-03-30

Proj.-Nr.: 220308

**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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## **1 Planungsanlass / Allgemeines**

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks Kamp“ hat das Ziel, für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb im Nordosten von Uelsen eine Erweiterung zu ermöglichen.

Anlass sind die konkreten Planungsabsichten der mg architekturgesellschaft mbh für den Vorhabenträger Georg Dobelmann zur Erweiterung der Betriebsstätte Postenbörse an der „Gölenkamper Straße“ in Uelsen. Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung zu ermöglichen, soll das vorhandene Gebäude durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Es ist geplant den Sonderpostenmarkt Postenbörse auf rund 1.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Hierfür hat der Vorhabenträger gemäß § 12 (2) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Gemeinde Uelsen beantragt.

Die Gemeinde Uelsen hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Aus Sicht der Gemeinde besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse die aktuellen Strukturen des Einzelhandelsstandortes zu sichern und Erweiterungen / Arrondierungen zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Steuerung der geplanten Nutzung besteht aus Sicht der Gemeinde ein entsprechendes Planungserfordernis. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sollen alle planerischen Einzelheiten der geplanten Erweiterung des Sonderpostenmarktes umfassend in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 08.06.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks Kamp“. Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet Mischgebiet fest.

Um die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, wird die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Parallel führt die Samtgemeinde Uelsen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

## **2 Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Abwägung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers Georg Dobelmann zu folgen und gemäß § 12 BauGB die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks Kamp“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten) aufzustellen.

Daneben wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 (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 zu übernehmen.

Durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 unterliegen. Daher ist für den Bebauungsplan ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom 30.12.2020 bis einschließlich 01.02.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgebracht.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (Abarbeitung Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ergänzung TF zum Ausschluss von Schottergärten, Ergänzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen, Bereitstellung von Löschwasser, Ergänzung Baubeschränkungszone entlang B 403).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachplanungen sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Daher bestand in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

### **3 Geltungsbereich / Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des bebauten Siedlungsbereiches von Uelsen. Der etwa 0,4 ha große Geltungsbereich liegt südlich der Bundesstraße 403 und unmittelbar östlich an der „Gölenkamper Straße“ und nördlich am „Geerinks Kamp“. Die Begrenzung orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich umfasst das bereits vollständig bebaute Grundstück der Betriebsstätte der Postenbörse mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freibereichen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und unterliegt, bis auf kleinflächige Grünbereiche einer vollständigen Versiegelung.



Luftbild (© 2020 LGLN)

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumannsprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (s. Pkt. 1.1 02 LROP).

Nach den Darstellungen des LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Für die Gemeinde Uelsen sind im LROP keine darüberhinausgehenden Einstufungen enthalten (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (s Pkt. 2.3 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

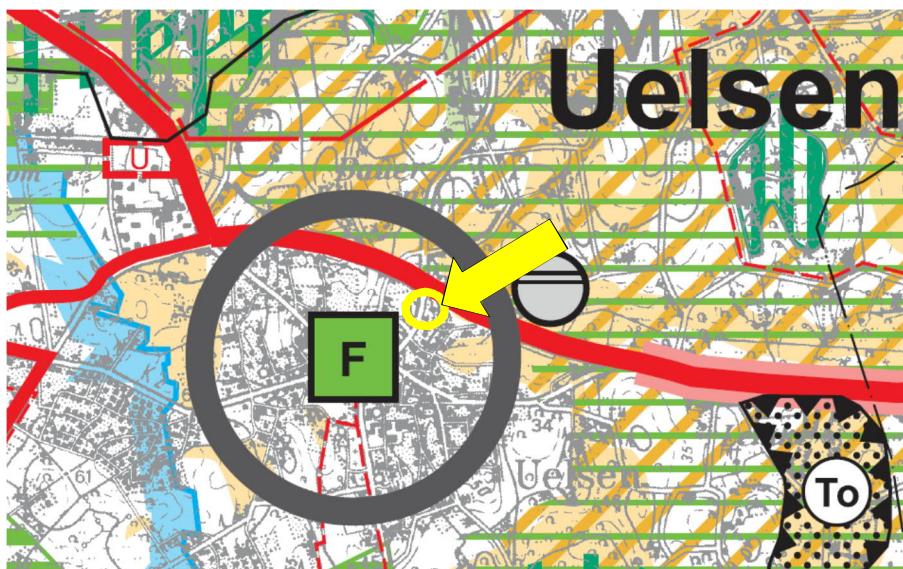
Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Grafschaft Bentheim die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ökologische Umgestaltung und Erneuerung schaffen. Die Grafschaft Bentheim soll als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Grafschaft Bentheim ist so zu gestalten, dass die besondere Eigenart der Städte und Gemeinden erhalten bleibt. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte soll der Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Der Ort Uelsen ist im RROP 2001 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind Orte zur Deckung des allgemeinen täglichen oder kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung des Nahbereichs). Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu Einzelhandelsgroßprojekten ist von den Kommunen eine raumordnerische Stellungnahme beim Landkreis als untere Landesplanungsbehörde einzuholen. In dieser Stellungnahme ist zu prüfen, ob das Vorhaben in Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entspricht und ob durch seine Realisierung ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden (s. Pkt. D 1.6 RROP).

Uelsen ist zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Schwerpunkte des Fremdenverkehrs sollen hier gesichert und weiterentwickelt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 403 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt (s. Pkt. D 3.6 05 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001

### Fazit

Mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung einer bestehenden Betriebsstätte eines Sonderpostenmarktes geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Für die Gemeinde Uelsen liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor. Zur Bewertung möglicher städtebaulicher Schädigungen des relevanten Bestandes durch das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Danach werden durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Uelsen ausgelöst. Die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 (3) BauNVO werden eingehalten bzw. erfüllt.

Gemäß raumordnerischer Beurteilung des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 18.12.2020 entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben sowohl den Zulässigkeitskriterien gemäß LROP und damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch den im REHK festgelegten Ansiedlungskriterien und ist damit als raumordnerisch verträglich einzustufen.

Da der sog. „Regionale Konsens“ gemäß REHK besteht, kann das Einverständnis der von der Planung betroffenen Nachbargemeinden und der übrigen im REHK genannten Akteure vorausgesetzt werden. Auf die Durchführung eines gesonderten Abstimmungsverfahrens kann daher verzichtet werden.

Zuvor genanntes gilt unter Einhaltung folgender Maßgaben:



1. bauleitplanerische Festsetzung des Vorhabens als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Vorgaben zur Art der Nutzung (hier: „Großflächiger Einzelhandel“) zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und zur langfristigen Sicherung der angestrebten Einzelhandelsfunktion.
2. Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Discountmarktes von 1.040 qm im Bebauungsplan

Die vorgenannten Maßgaben werden mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“ eingehalten.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss.

## 4.2 Regionales Einzelhandelskonzept

Als Grundlage und Konkretisierung der Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wurde das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aktualisiert (Münster, März 2017).

Das REHK wurde in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Grafschaft Bentheim erarbeitet und stellt die Grundlage für die Beurteilung raumordnerisch bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben dar. Es gibt weitere konkretisierte Prüfkriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen, welche 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten (Schwelle zur Großflächigkeit).

## 4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes führt die Samtgemeinde Uelsen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Bebauungspangeltungsbereiches von gemischte Baufläche in sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend dieser geänderten Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

## 4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

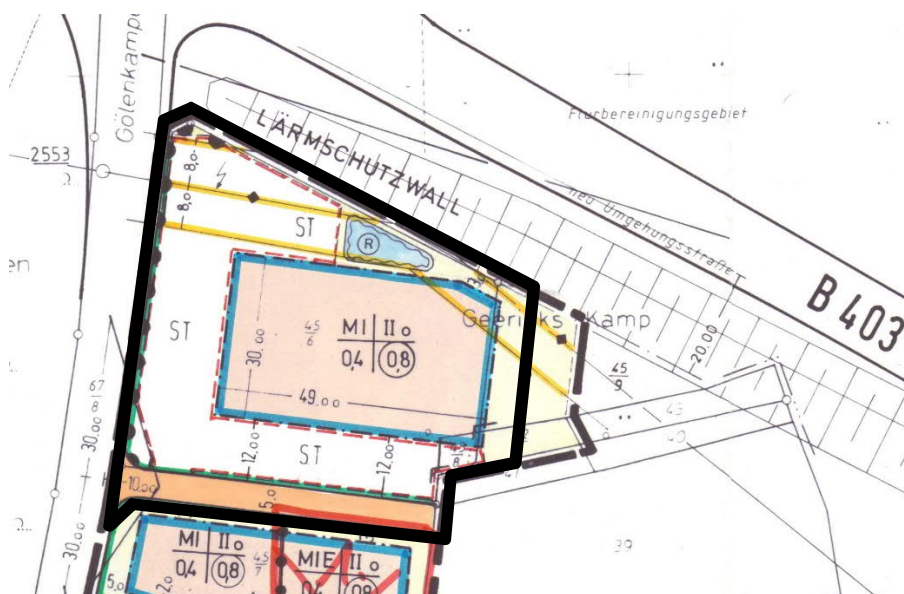
Der **Bebauungsplan Nr. 28 „Geerinks Kamp“** ist seit 1990 rechtskräftig. Mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung wird ein Teilbereich des Ursprungsplanes überplant. Dieser setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet (MI) fest.

Für das Mischgebiet wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
- offene Bauweise (o) mit begrenztem Baufenster (Baugrenze)

Die Bereiche außerhalb des Baufensters sind als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im Norden ist ein Regenrückhaltebecken sowie eine Elt-Freileitung mit Schutzstreifen vorgesehen. Zur „Gölenkamper Straße“ wurde zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 28 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Ausschnitt)

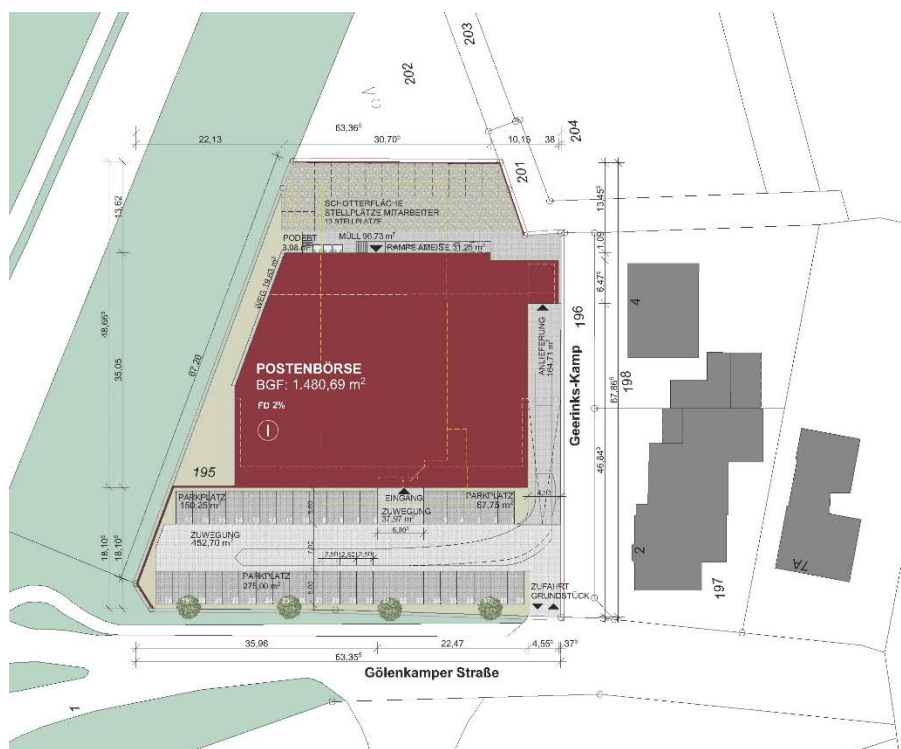
Westlich der „Gölenkamper Straße“ befindet sich der Geltungsbereich des seit 2018 rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 98 „Gölenkamper Straße“**.

## 5 Geplantes Vorhaben

Die Postenbörse wird seit fast zwei Jahrzehnten in der „Gölenkamper Straße / Am Geerinks Kamp“ auf einer Verkaufsfläche von ca. 690 m<sup>2</sup> zzgl. Freifläche (ca. 90 m<sup>2</sup>) betrieben. Es ist geplant, die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches abzureißen und durch einen Neubau am jetzigen Standort zu ersetzen. Die Neubebauung soll funktional und gestalterisch in die Umgebung eingefügt werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zusammenhang, zu Lasten von Stellplätzen, auf ca. 1.040 m<sup>2</sup> (inkl. Freifläche) erweitert werden.

Mit der Erweiterung sollen interne Prozesse, wie Warenlogistik und Auffüllen der Regale optimiert werden. Es kommt dadurch zu einem bequemerem Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege. Die Waren können übersichtlicher und ansprechender präsentiert werden.

Es soll insgesamt eine attraktive und zeitgemäße Ausgestaltung und Orientierung dieses Versorgungsbereiches von Uelsen erreicht werden.



Lageplan „Ersatzneubau einer Posten-Börse“,  
mg architekturgesellschaft mbh Nov. 2020

## 5.1 Auswirkungenanalyse

Von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde zur geplanten Erweiterung des Sonderpostenmarktes in Uelsen eine Auswirkungenanalyse durchgeführt (Köln Dez. 2020, s. Anlage). Es war zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Uelsen ausgelöst werden und ob mögliche schädliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können.

### Projektbeschreibung:

„Bezogen auf die Verkaufsfläche in der Bestandsimmobilie entfällt über die Hälfte der Verkaufsfläche auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente Gartenbedarf, Gartenmöbel, Bau-/Heimwerkerbedarf, Auto-/Fahrradzubehör und Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen, Ausstattungartikel). Geführt werden periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) auf einer geringen Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bzw. ca. 13 % der Verkaufsfläche. Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmittel beschränkt sich auf Getränke, Süßwaren, Trockensortiment.

Die weitere Verkaufsfläche entfällt auf Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires und Elektrogeräte.

Zukünftig sollen insbesondere die Sortimente Gartenbedarf (inkl. Saisonware an Pflanzen für Weihnachten, Ostern, Sommer, Frühjahr), Gartenmöbel und der Bau- und Heimwerkerbedarf ausgebaut werden. Auch das Angebot an Auto- bzw. Fahrradzubehör wird etwas erweitert. Dies betrifft auch das Sortiment Tierbedarf bzw. Ausstattung. Bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires wird hingegen die Verkaufsfläche verringert.“

Die Untersuchungen und Bewertungen lassen keine Auswirkungen auf die Ortsmitte von Uelsen erwarten. Durch die geplante Erweiterung werden keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Uelsen ausgelöst.

Die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 (3) BauNVO - Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot - werden eingehalten bzw. erfüllt.

## **5.2 Immissionen „Gewerbelärm“**

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt (IPW, s. Anhang). Hierin wurde die Verträglichkeit der Gewerbelärmemissionen des Plangebietes mit der umliegenden Wohnnutzung (MI und WA) im Nahbereich überprüft.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wurde festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Geerinks-Kamp“, 2. Änderung in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte (Tag und Nacht) der TA Lärm werden im Zuge der beispielhaft durchgeführten Gewerbelärberechnung mit den gewählten ungünstigen Annahmen (bzgl. Stellplatzwechsel, Häufigkeit der Liefertätigkeit, Art des Parkplatzpflasters und Art der Einkaufswagen sowie Anordnung der Sammelboxen für Einkaufswagen) eingehalten. Daher können dort auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten ist gewährleistet.

Darüber hinaus stellt der vorhabenbedingte Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen eine unerhebliche (nicht wahrnehmbare) Lärmerhöhung dar, die damit als nicht relevant einzuschätzen ist.

Der Schutz der Bevölkerung vor den ausgehenden Lärmemissionen kann gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist ausreichend gewährleistet.

## **6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Umsetzung des Vorhabens wird sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes richten (§ 12 BauGB).

Dennoch werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise / Baugrenzen und zur Begrünung getroffen, da sie aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll und erforderlich beurteilt werden.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) zu gewährleisten und das konkrete Vorhaben verwirklichen zu können, wird die Festsetzung eines

sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet für diesen Bereich wird überplant und damit aufgehoben.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für das bestehende Betriebsgrundstück wird im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierungen der bestehenden Betriebsstätte ermöglicht sowie eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands gewährleistet.

Die Größe der Verkaufsfläche wird im sonstigen Sondergebiet entsprechend der Erweiterungsplanung für die Postenbörse beschränkt. Danach ist im SO ein Sonderpostenmarkt mit max. 1.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Außenverkaufsfläche) zulässig.

Neben der vorgenannten Hauptnutzung sind auch zukünftig zusätzlich Geschäfts- und Büroräume, Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Um diese Anforderungen erfüllen zu können, wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine geringfügige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ermöglicht. Danach kann das Plangebiet zu 85 % versiegelt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch weiterhin eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

Als Höhenbegrenzung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe im Bereich der Erschließungsstraße beträgt derzeit etwa 43,0 m ü. NHN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 50,0 m ü. NHN begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das konkrete Vorhaben ist damit umsetzbar.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für untergeordnete technische Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis max. 55 m ü. NHN zuzulassen.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es sind

damit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze gemäß NBauO zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem konkret geplanten Vorhaben und bieten einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen.

#### **6.4 Fläche für Stellplätze**

Im sonstigen Sondergebiet wird der Bereich westlich und östlich außerhalb des Baufensters als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze für Kunden nach Westen zur „Gölenkamper Straße“ hin orientiert eingerichtet wird. Die Mitarbeiterplätze sind im Hintergrund, östlich des Baufensters, geplant.

#### **6.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist auch zukünftig von Westen, von der „Gölenkamper Straße“ aus zulässig. Die südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Gemeindestraße „Geerinks-Kamp“ wird in den Geltungsbereich einbezogen und auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **6.6 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Anlage von Freiflächen**

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die sonstigen Außenanlagen im sonstigen Sondergebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Stellplätzen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig. Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

*„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.*

*Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

*Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“*

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) beschränkt. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Mit den vorgenannten Maßnahmen kann der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

## **6.7 Anpflanzen von Bäumen**

Zur Ein- und Begrünung des sonstigen Sondergebietes sind im Plangebiet mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen. Insgesamt erfolgt durch die getroffene Festsetzung sowohl eine ökologische als auch gestalterische Aufwertung des sonstigen Sondergebietes.

## **7 Städtebauliche Daten**

<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, davon	3.434
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + Überschreitung = 85 % des Nettobaulands)	2.919
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	515
• Straßenverkehrsfläche	292
<b>Summe</b>	<b>3.726</b>

## **8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“.

Im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe kommt insbesondere der Einrichtung von Werbeanlagen besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher ist die Dimensionierung und Farbgebung von Werbeanlagen geregelt.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Hupterschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt auch zukünftig von der westlich verlaufenden „Gölenkamper Straße“ aus. Da die Zu-/Abfahrtsituation unverändert bleibt, wird der Verkehrsfluss auf der „Gölenkamper Straße“ durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **9.2 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall) sind grundsätzlich vorhanden. Sie können entweder für bauliche Entwicklungen genutzt oder entsprechend der konkreten Planung erweitert/verändert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Uelsen ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

#### **Bereitstellung von Löschwasser**

Für das sonstige Sondergebiet sind von der Gemeinde Uelsen mindestens 96 m<sup>3</sup>/h x 2h an Löschwasser über Löschwasserentnahmestellen bereitzustellen. Die Entfernung zum geplanten Bauvorhaben (Gebäude) soll 75 m nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 05.02.2021 hat der Wasser- und Abwasser- Zweckverband Niederrhein mitgeteilt, dass *„unter normalen betrieblichen Bedingungen über den Hydranten 27179 ca. 101 m<sup>3</sup> Wasser / Stunde für den Brandschutz entnommen werden können.“* Damit können die geforderten Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Eine zusätzliche Bereitstellung von Löschwasser ist nicht erforderlich.

#### **Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung**

Für die Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist in erster Linie der Grundstückseigentümer zuständig (s. § 96 NWG). Voraussetzung dafür ist, dass hydrogeologische Bedingungen vorliegen bzw. mit verhältnismäßigen Mitteln geschaffen werden können, die eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst zulassen.

Zur Ermittlung der hydrogeologischen Bedingungen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, s. Anlage). Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet oder versickert und das anfallende Schmutzwasser entsorgt werden kann, wurde für die Neuerschließung des Plangebietes eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt (IPW, s. Anlage).



Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einer zentralen Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgesehen. In der zentralen Regenrückhaltung werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Aufgrund der geplanten hohen Flächenversiegelung kommt für das betrachtete Plangebiet ein oberirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) nicht in Frage. Daher ist ein zentrales unterirdisches Becken unterhalb der Parkplatzfläche (z. B. in Rigolenfüllkörpern) vorgesehen. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird künftig über Grundleitungen gesammelt, in einer zentralen unterirdischen Rückhaltung retendiert und gedrosselt über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Marschgraben abgeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über eine neue Grundleitung aus dem Plangebiet dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Geerinks-Kamp“ zugeführt.

Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz**

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW s. Anlage).

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Planes Nr. 28 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 835 Werteeinheiten besteht. Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Werteeinheiten auf der Stiftungsfläche 198 der Naturschutzstiftung Grafschaft Bentheim (div. Flurstücke, Flur 4, Gemarkung Uelsen). Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Uelsener Berge“ und besitzt im Verbund mit weiteren Stiftungsflächen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu Fällungen/Rodungen, zur Baufeldfreimachung und zu Abbruch-/Umbauarbeiten an Gebäuden zu gewährleisten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten. Die Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

## 11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Uelsen ausgegangen. Das Plangebiet unterliegt bereits vollständig einer baulichen Nutzung.

## 12 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogene Änderung aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet alle städtebaulich relevanten Vorgaben (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Vorhabenbeschreibung)

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Uelsen und dem Vorhabenträger Georg Dobelmann geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung sowie die Planungskosten zu übernehmen.

## 13 Abschließende Erläuterungen

### Altlasten

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

### Kampfmittel

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.

### Bau-/Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Uelsen ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_-\_\_-\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“ hat dem Rat der Gemeinde Uelsen beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgelegen.

Uelsen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....

Bürgermeister