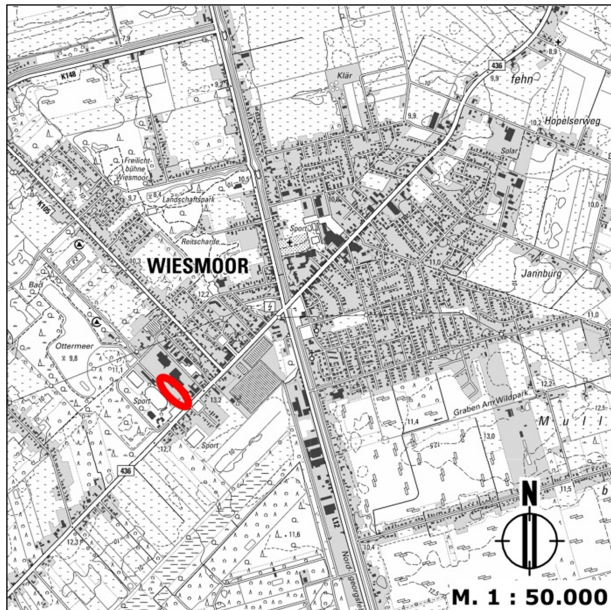
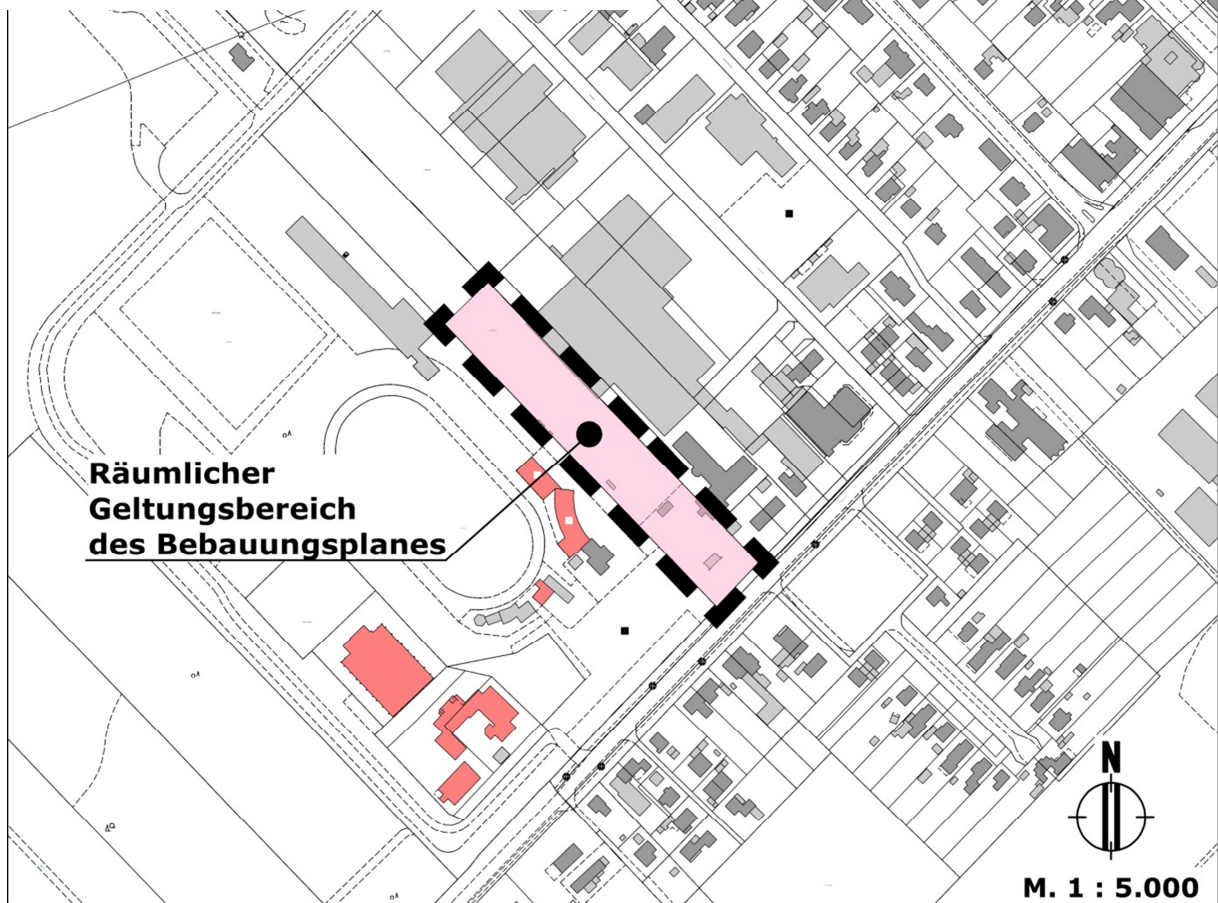


Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C 3 9. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
23.07.2025

Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Fa. Bohlen & Doyen GmbH das an der Hauptstraße gelegene Bürogebäude zu sanieren und zu erweitern. Hierzu reicht die in den Bebauungsplänen C 2 und C 3 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht aus.

Der betroffene Bereich liegt im Südwesten der Hauptstraße direkt nordöstlich der dortigen Sportanlage mit Feuerwehr. Die Flurstücke nordöstlich des für die Sanierung und Erweiterung vorgesehenen Bereiches sind noch dem Betriebsgelände der Fa. Bohlen & Doyen GmbH zugehörig. Für die weiter nordöstlich im Mischgebiet gelegenen, nicht mehr zum Betriebsgelände zählenden Flächen sind derzeit maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dies gilt auch für den gesamten, im Bebauungsplan C 2 als Industriegebiet festgesetzten Teil des Betriebsgeländes. Der südwestliche Teil des Betriebsgeländes ist im angrenzenden Bebauungsplan C 3 als Gewerbegebiet mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der für die Sanierung und Erweiterung vorgesehene Bereich wird also im Südwesten von der Sportanlage mit Feuerwehr und im Nordosten vom eigenen Betriebsgelände flankiert. Im Nordwesten des hier vorgesehenen Bereichs setzt sich das Betriebsgelände fort. Im Südosten grenzt die Hauptstraße (B 436) an.

Als Erweiterung ist ein Anbau an das im Bebauungsplan C 2 gelegene Bürogebäude im Südwesten in Form eines 4-geschossigen Querriegels vorgesehen. Dieser Anbau betrifft beide Bebauungspläne. Das bestehende Bürogebäude soll außerdem aufgestockt werden. Derzeit hat es dem Bebauungsplan C 2 entsprechend 3 Vollgeschosse. Optisch wirkt es infolge zahlreicher Dachaufbauten auf dem gegebenen Schrägdach bereits wie ein 4-geschossiges Gebäude. Der Charakter der Bebauung wird optisch insofern nicht maßgeblich verändert. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind dementsprechend gering:

Bei dem erweiterungswilligen Betrieb handelt es sich zudem um ein für die Stadt äußerst bedeutsames, sich gut entwickelndes, zukunftsträchtiges Unternehmen mit einer großen Zahl an Arbeitsplätzen. Die Stadt Wiesmoor möchte diesem Unternehmen daher ausreichende Möglichkeiten für seine künftige Weiterentwicklung zur Verfügung stellen.

Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

Im Einzelnen soll dem Unternehmen eine angemessene Weiterentwicklung am gegebenen Standort ermöglicht werden, um zusätzlichen Flächenbedarf andernorts zu vermeiden und den Standort langfristig zu sichern. Zugleich sollen dem Unternehmen auch mit Blick auf die Arbeitsplätze ausreichende Entwicklungsperspektiven eingeräumt werden. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der umliegenden Bevölkerung soll sich die Erweiterung außerdem in das gegebene Ortsbild einfügen, indem die Höhe der Gebäude auf ein allen Belangen gerecht werdendes Maß begrenzt wird.

Anstatt der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der Gebäude daher in den vorgesehenen Änderungsbereichen beider Bebauungspläne auf eine maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt, die eine 4-geschossige Bebauung erlaubt, jedoch keinen hierüber hinausgehenden Dachgeschossausbau.



Der sich über zwei Bebauungspläne erstreckende Planungsbereich wird dabei so abgrenzt, dass das Flurstück des bestehenden Bürogebäudes und das westlich angrenzende Flurstück zugunsten der künftigen Entwicklung in der Breite voll erfasst werden. In der Tiefe reichen die Änderungsbereiche beider Bebauungspläne von der Hauptstraße ausgehend bis zur rückwärtigen Flurstücksgrenze hinter dem großflächigen Betriebsgebäude bzw. deren Verlängerung in Richtung Südwesten. Diese Abgrenzung dient dazu, dem Unternehmen ausreichende Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen.

2. Auswirkungen der Planung

Planungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient mit der Ermöglichung zusätzlicher Vollgeschosse in beiden Bebauungsplänen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hier nicht vorbereitet, da die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung bereits zulässig ist. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da hier keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Ebenso bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass mit der Erweiterung der Gebäudehöhe Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die für die Maßnahmen zur Innenentwicklung erforderlichen Änderungsbereiche haben zusammen eine Größe von 2,18 ha, so dass infolge der hierin zulässigen Grundfläche auch kumulativ die für den Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegte Grenze von 20.000 qm nicht erreicht wird. Ein detaillierter Umweltbericht ist hier insofern ebensowenig erforderlich wie eine Eingriffsbilanzierung.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der hier vorliegenden Änderung wird die Höhe der Gebäude von der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf eine maximale Gebäudehöhe über NHN umgestellt. Hiermit wird zwar insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes C 3 eine größere Höhe als bisher ermöglicht, diese fügt sich aber in das gegebene Ortsbild ein. Erhebliche negative Auswirkungen sind derzeit insofern nicht erkennbar.

Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltbelange inkl. Artenschutz

Mit der alleinigen Umstellung der derzeitigen Zahl der Vollgeschosse auf maximalen Gebäudehöhen über NHN sind nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Rahmen der Umweltbelange oder des Artenschutzes verbunden, zumal auch Mensch und Bevölkerung infolge des Einfügens in das Ortsbild nicht erheblich betroffen sind.

3. Verfahrensablauf

Wie oben angegeben handelt es sich hier um eine Bebauungsplan-Änderung, die als Unterfall nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. In diesem Rahmen wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.



Mit dem Planentwurf erfolgt nun die Beteiligung der Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Sven Lübbers)

