

## Begründung

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Heckenstraße“**

5. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

**Stadt Freren**  
Landkreis Emsland

**Impressum**

Auftraggeber: Stadt Freren

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Meppener Str. 104  
43808 Lingen (Ems)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch (Projektleitung Städtebau)

Bearbeitungszeitraum: Oktober bis Januar 2019

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
<b>2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsabsichten</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	9
<b>5</b>	<b>Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
7.1	Umweltprüfung	12
7.2	Eingriffsregelung	13
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>14</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Übersichtsplan (ohne Maßstab)	1
Abbildung 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ und seiner 5. Änderung (ohne Maßstab)	2
Abbildung 3:	Übersichtsplan Gebietsstruktur (ohne Maßstab)	3
Abbildung 4:	Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Heckenstraße“ (ohne Maßstab)	5
Abbildung 5:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)	6
Abbildung 6:	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 7:	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 8:	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 3:	Abgrenzung des Ursprungsplanes und der innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegenen Änderungsbereiche (ohne Maßstab)	9



# 1 Ausgangslage und Planungsziele

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

- **Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ liegt am südlichen Rand des Ortskerns der Stadt Freren. (siehe Abbildung 1)

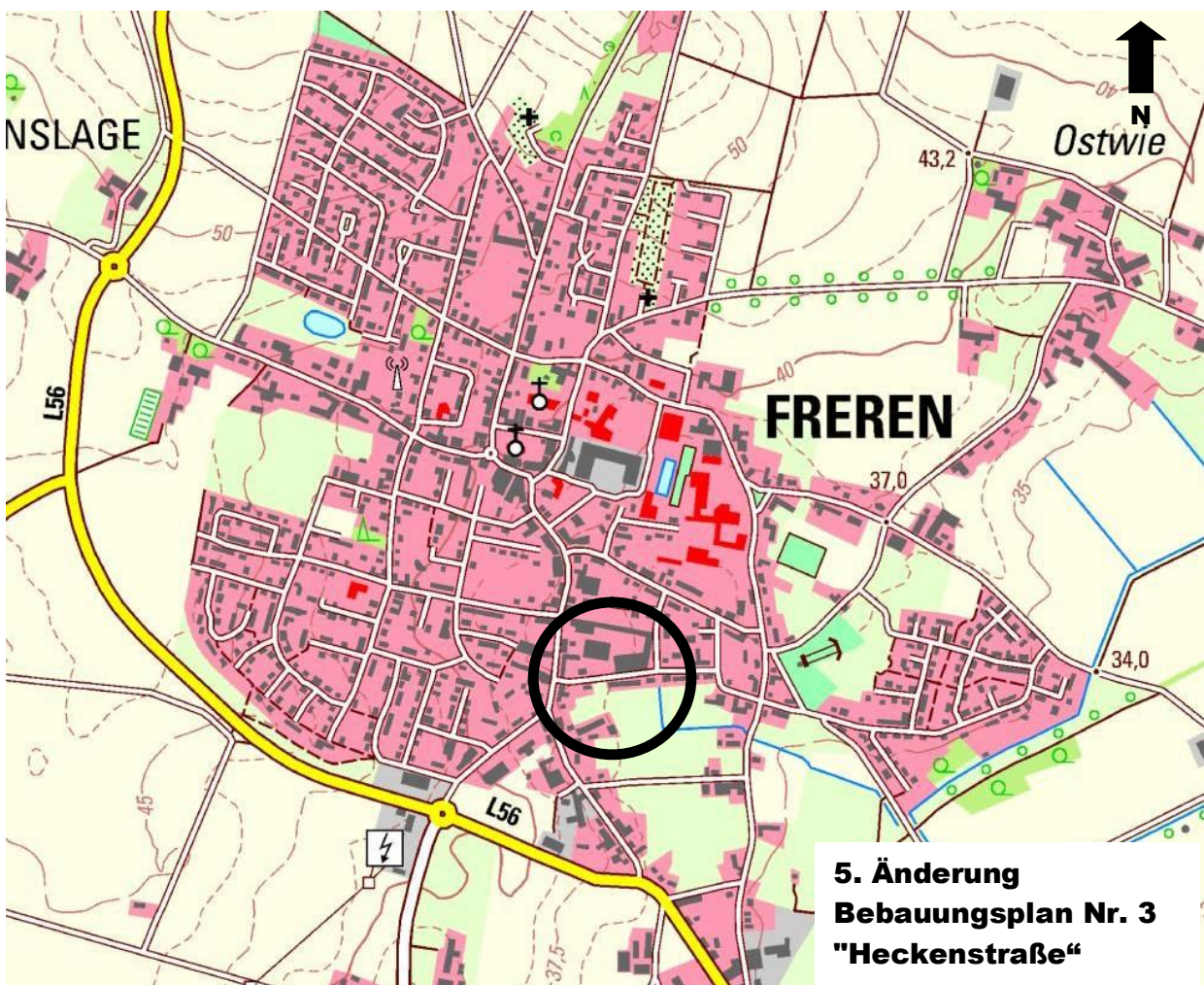


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- **Geltungsbereich**

Diese Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 1 ha große Fläche innerhalb des westlichen Teils des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“. Der Änderungsbereich verläuft von der Bahnhofstraße beidseitig entlang der Heckenstraße nach Osten. Im östlichen Teil der Bebauungsplanänderung erstreckt sich eine Grundstückszeile südlich der Heckenstraße bis in Höhe der Straße Am Stadtgraben. (siehe Abbildung 2)

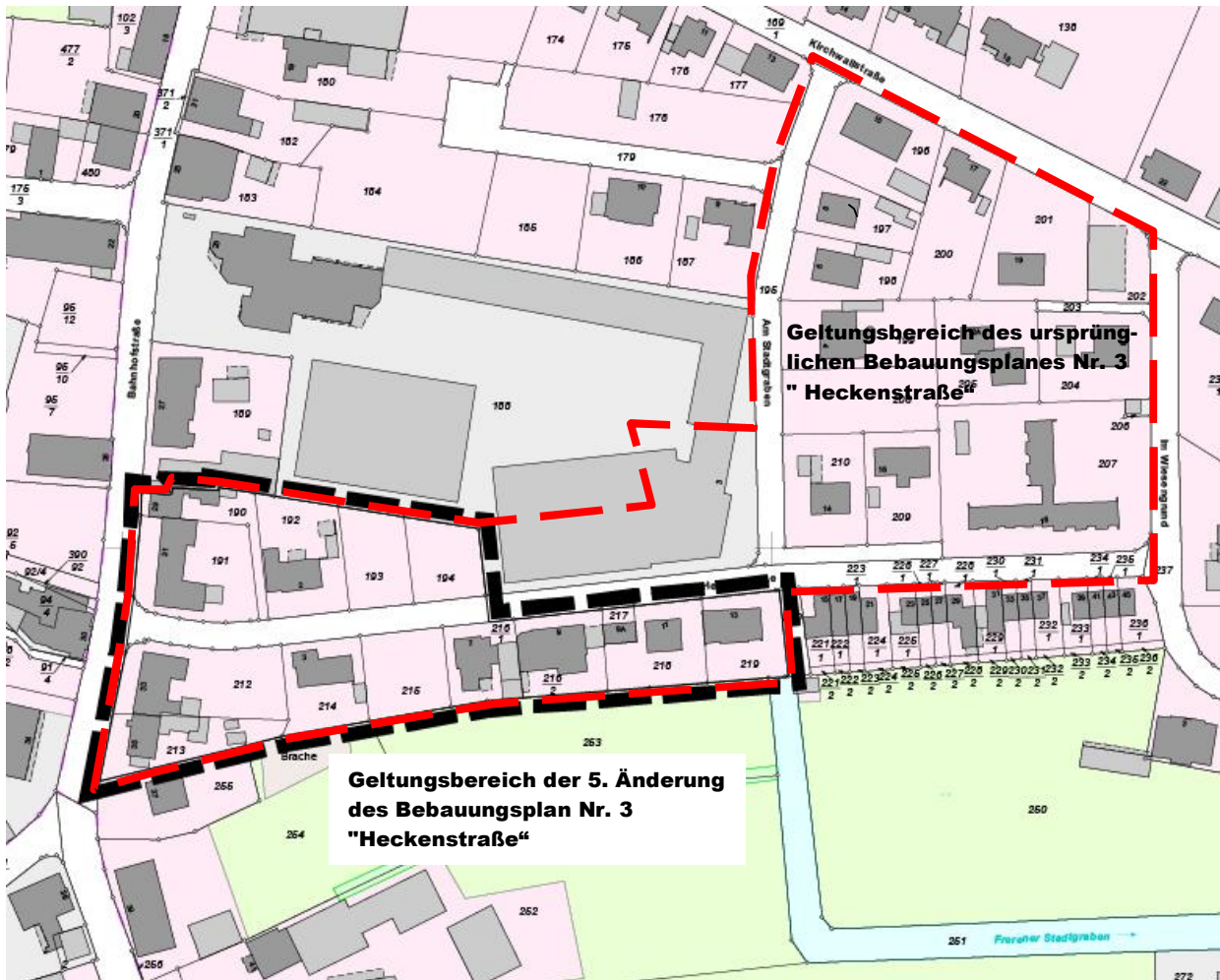


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ und seiner 5. Änderung (ohne Maßstab)

• **Vorhandene Nutzungen**

Das städtische Umfeld im Planbereich am südlichen Rand der Frerener Innenstadt ist weitgehend heterogen strukturiert und lässt sich in zwei unterschiedliche Gebietstypen gliedern.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches entlang der Bahnhofstraße ist als typische innerstädtische Mischgebietslage zu charakterisieren. Das äußere Erscheinungsbild dieses Innenstadtrandbereiches ist überwiegend geprägt durch den vorhandenen heterogenen Gebäudebestand, der sowohl mit historischen als auch mit neuzeitlichen Baukörpern durchmischt ist. In diesem Teil der südlichen Innenstadt sind die typischen Mischgebietsstrukturen und Versorgungsbereiche vorzufinden. Hierbei sind im Erdgeschoss zumeist Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen untergebracht; in den Obergeschossen wird zumeist gewohnt.

Diese heterogene Stadtstruktur geht im östlichen Teil des Plangebietes in eine innenstadtnahe Wohnbebauung über, in der sich ein Dienstleistungsunternehmen (Versicherungsbüro) angesiedelt hat. Unmittelbar westlich bzw. südwestlich des Änderungsbereiches verlaufen die Bahnhofstraße und die Beestener Straße, die eine lokale Hauptverkehrsfunktion mit einem hohen Verkehrsaufkommen besitzen. (siehe Abbildung 3)



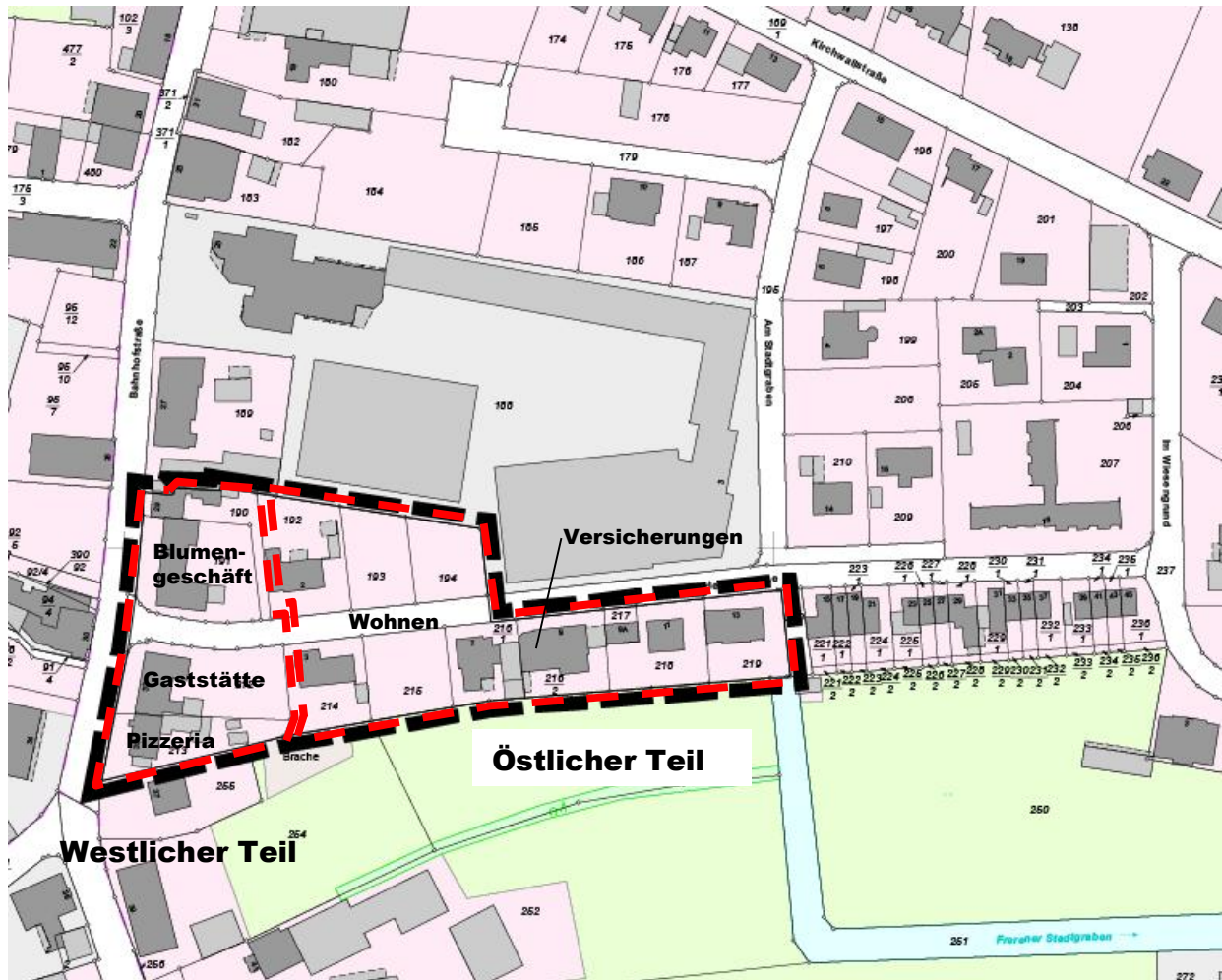


Abbildung 3: Übersichtsplan Gebietsstruktur (ohne Maßstab)

## 2 Planungsanlass

Die Stadt Freren beabsichtigt mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ Korrekturen des Bebauungsplanes Nr. 3 an dessen westlichem Plangebetsrand im Hinblick auf die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorzunehmen.

Im unmittelbaren Stadtkern und in verschiedenen Baugebieten hat die Stadt Freren schon vor Jahren im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingeschränkt bzw. teilweise ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die ausgewiesenen Kerngebiete in den Geltungsbereichen der beiden innerstädtischen Bebauungspläne Nr. 7/II „Ortskern“ und Nr. 8 „Schulzentrum“ sowie für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 „Östlich der Beestener Straße“.

Diese Stadtquartiere (Kern- und Mischgebiete) weisen sehr gute Voraussetzungen für den Betrieb von Vergnügungsstätten auf. Sie zeichnen sich vor allem als Standorte im Bereich von Stadteinfallsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen aus, in denen die Werbeanlagen einer Vergnügungsstätte, (insbesondere Spielhallen) gut einsehbar sind und die eine Vorpprägung und damit eine Frequentierung durch den Einzelhandel aufweisen. Darüber hinaus verfügen sie über eine gute autoorientierte Erreichbarkeit, die Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen, sowie die Nachbarschaft zu Gaststätten und (Schnell-)Restaurants.

Aufgrund dieser Standortvoraussetzungen bestand die Gefahr einer Konzentration insbesondere von Spielhallen in diesen Gebieten, so dass die Stadt Freren eine bauplanungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bebauungsplänen vorgenommen hat.

Da diese v. g. Standortkriterien auch auf den südlich der Frererer Innenstadt gelegenen Randbereich entlang der Bahnhofsstraße und der Beestener Straße zutreffen, besteht auch im Umfeld dieser Hauptgeschäftsstraßen ein zunehmender Ansiedlungsdruck von Spielhallen.

Dieser steigende Nachfragedruck zeigt sich darin, dass seit einiger Zeit wieder vermehrt mündliche Anfragen gegenüber der Verwaltung auf Ansiedlung von Spielhallen eingehen. Zudem liegt aktuell ein Antrag auf Bauvorbescheid für eine Nutzungsänderung eines Objektes auf der Westseite der Bahnhofstraße zur Einrichtung einer Spielhalle vor. Gerade der Bereich beidseitig der Bahnhofstraße von der Internatstraße bis zur Abzweigung der Beestener Straße sieht für die in den maßgebenden Bebauungsplänen Nr. 3 „Heckenstraße“ und Nr. 9 „Zwischen Internats- und Beestener Straße“ festgesetzten Mischgebiete diesbezüglich noch keine Regelung vor.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dort zu steuern, sind daher entsprechende Bebauungsplanänderungen erforderlich.

### **3 Planungsabsichten**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Heckenstraße“ trat am 15.05.1965 in Kraft. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes diente dem Zweck, Mischgebiete sowie allgemeine Wohngebiete östlich des Straßenverlaufs der Bahnhofsstraße im Rahmen der städtischen Eigenentwicklung in Freren zu schaffen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 soll innerhalb der Mischgebiete im Plangebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gesteuert werden.

Durch die eingeleitete Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in der Nähe des Stadtzentrums, entlang der östlichen Seite der Bahnhofstraße, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und hier speziell von Spielhallen zu verhindern, um die Funktionsfähigkeit des gewachsenen, zentrumsnahen Stadtquartieres nicht zu gefährden.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

- **Ursprungsbebauungsplan Nr. 3**

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 ist die Art der baulichen Nutzung auf beiden Seiten der Heckenstraße zwischen der Bahnhofstraße und bis in Höhe der Straße Am Stadtgraben als Mischgebiet ausgewiesen.

Zwischen der Kirchwallstraße im Norden, der Straße Im Wiesengrund im Osten und der Straße Am Stadtgraben im Nordwesten setzen sich diese Mischgebietsflächen nördlich der Heckenstraße weiter fort. Mit einbezogen in das Plangebiet wurden drei Grundstücke westlich der Straße Im Wiesengrund als allgemeines Wohngebiet (WA). (siehe Abbildung 4)



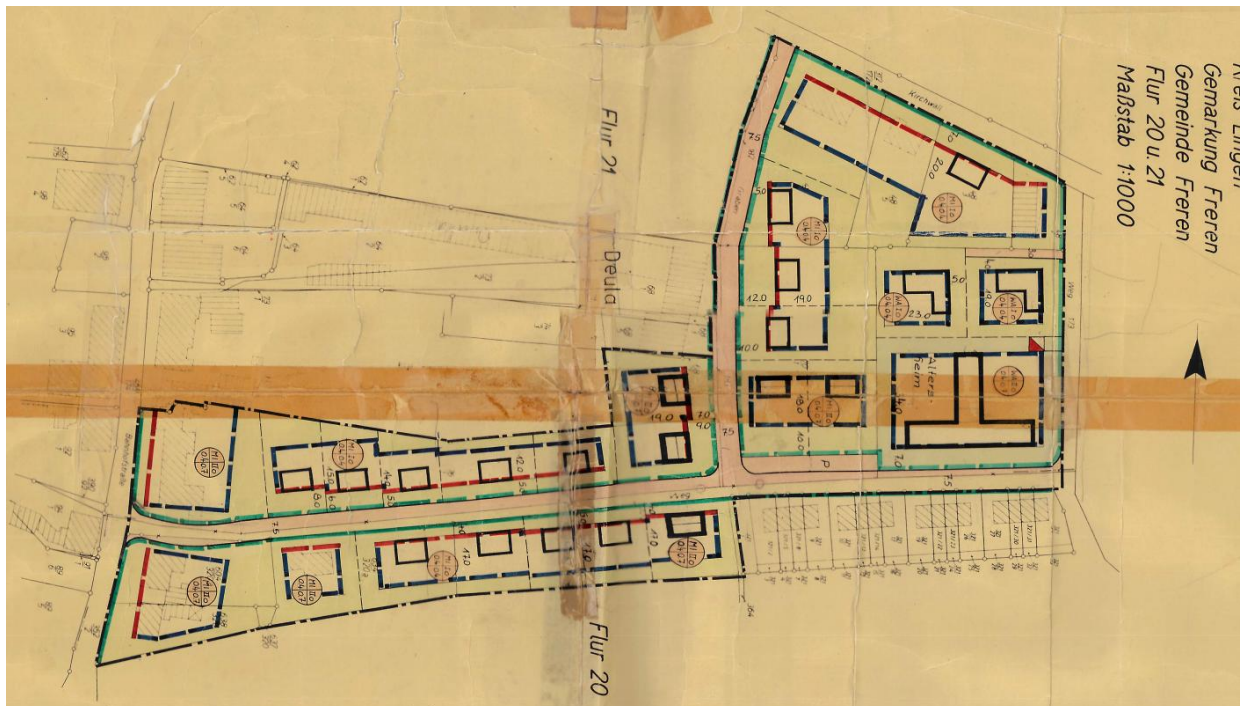


Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Heckenstraße“ (ohne Maßstab)

- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Die 1. Änderung des B-Planes aus dem Jahr 1970 beinhaltet eine Änderung der bisher an der Bahnhofstraße festgesetzten Baulinie. Die Baulinie auf der Nordseite der Heckenstraße wurde aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt, die in ihrem Verlauf gegenüber der ursprünglichen Baugrenze z. T. begradigt wurde.

Gleichzeitig wurden die Baufenster der dort ausgewiesenen Mischgebietsflächen zu einem geschlossenen Baufeld zusammengefasst und die Zahl der Vollgeschosse auf II-Vollgeschosse erhöht.

Darüber hinaus wurden der westliche (entlang der Bahnhofstraße) und der östliche Teil der Bauzeile (westlich der Straße Am Stadtgraben) von einer offenen zu einer geschlossenen Bauweise umgewidmet, sowie die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,8 erhöht. (siehe Abbildung 5)

Diese 1. Änderung liegt mit ihrem östlichen Teil außerhalb des Geltungsbereiches der nunmehr eingeleiteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

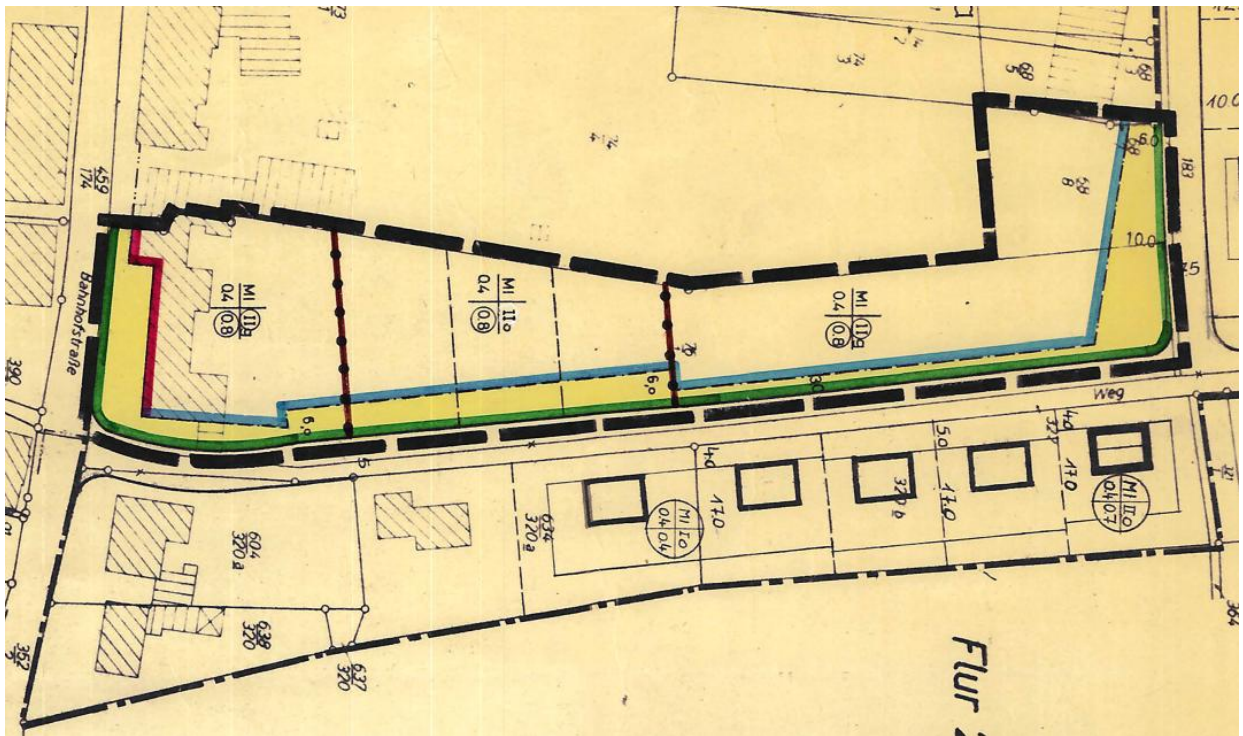


Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

• **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Jahr 1976 wurde das Baufenster für das Mischgebiet (MI) auf der Ostseite der Straße Am Stadtgraben mit dem Baufenster der nördlich an der Kirchwallstraße gelegenen Mischgebietsflächen verbunden und zusätzlich mit einer Firstrichtung rechtwinklig zum Straßenverlauf der Straße Am Stadtgraben ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde die Baulinie entlang der Straße Am Stadtgraben durch eine Baugrenze ersetzt und an den Zugschnitt des neuen Baufensters angepasst. (siehe Abbildung 6)

Diese 2. Änderung liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der nunmehr eingeleiteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Sowohl der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als auch die umliegenden Mischgebiete zwischen der Kirchwallstraße, der Straße Im Wiesengrund und der Straße Am Stadtgraben wurden nicht in die 5. Änderung einbezogen, da sich in diesen Teilen des ursprünglichen Bebauungsplanes überwiegend eine Wohnbebauung, abseits der Bahnhofstraße/Beestener Straße entwickelt hat. Vor allem aufgrund dieser peripheren Lage zu den Hauptverkehrsstraßen verfügt dieser Stadtteil nicht über die Standortvoraussetzungen, die von Vergnügungsstätten nachgefragt werden (siehe Kapitel 2 Planungsanlass), so dass sich die Gefahr einer gebietsunverträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht abzeichnet.



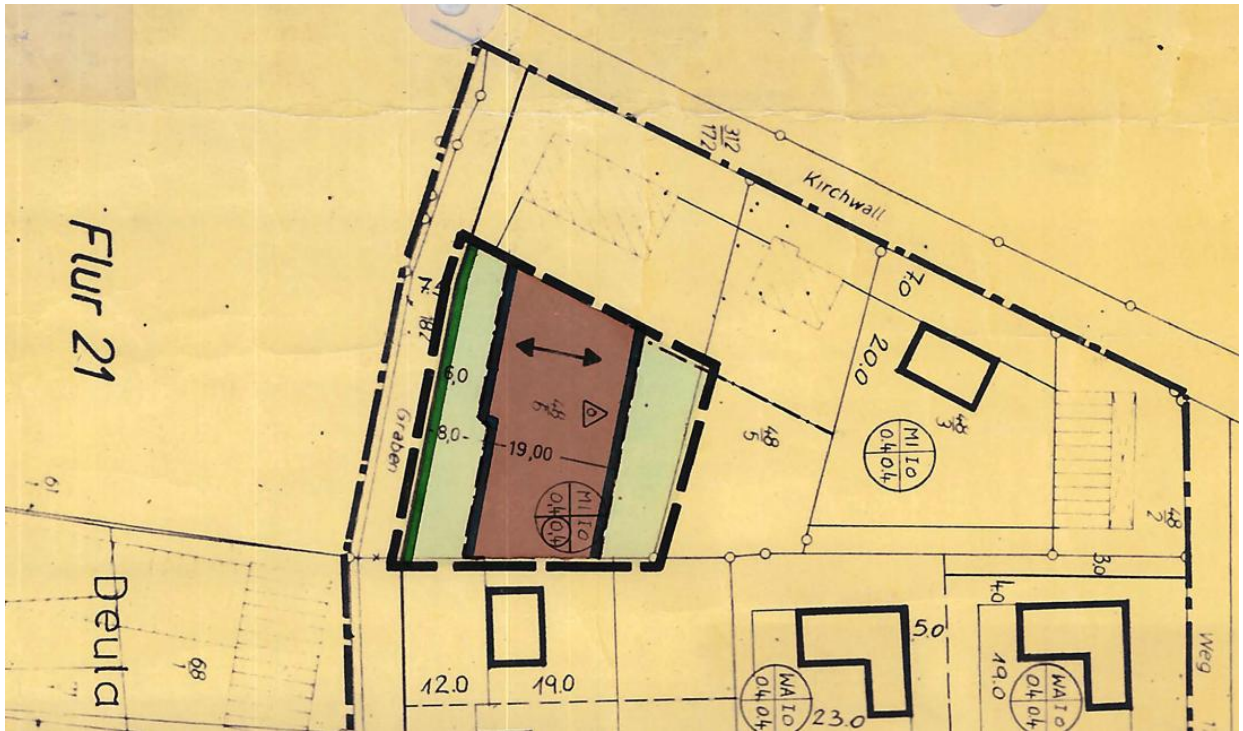


Abbildung 6: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

• **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Die im Jahr 1989 beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betraf im östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes drei Mischgebietsgrundstücke entlang der Südseite der Heckenstraße.

Auch im Rahmen dieser Änderung wurden zwei Baufenster zu einer Mischgebietsfläche zusammengefasst und die Baulinie entlang der Heckenstraße in eine Baugrenze umgewandelt. (siehe Abbildung 7)

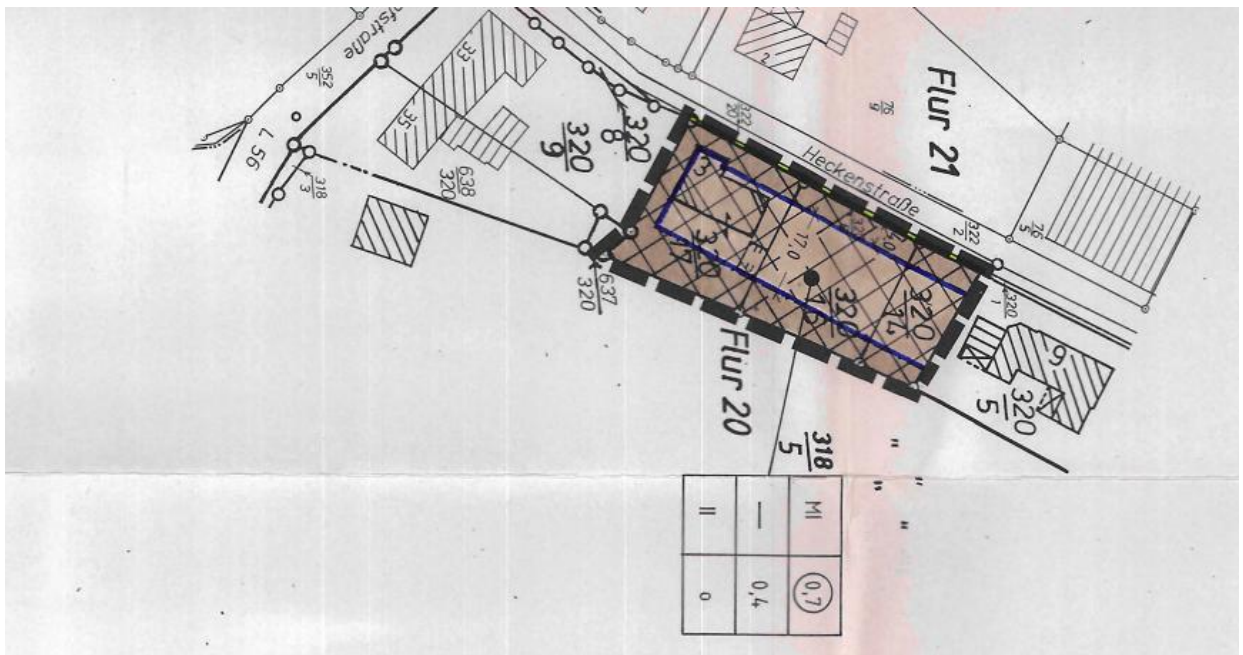


Abbildung 7: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

• **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Im Jahr 2014 erfolgte die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Sie sah vor, für zwei Grundstücke im Einmündungsbereich der Heckenstraße in die Bahnhofstraße (Bahnhofstraße Nr. 33 und Nr. 35) den überbaubaren Bereich zu vergrößern. Hierzu wurde die Baugrenze nach Norden und Osten bis auf einen Grenzabstand von 3 m parallel zur Straßenverkehrsfläche der Heckenstraße sowie zur Grundstücksgrenze des Gebäudes Heckenstraße Nr. 3 erweitert. (siehe Abbildung 8)

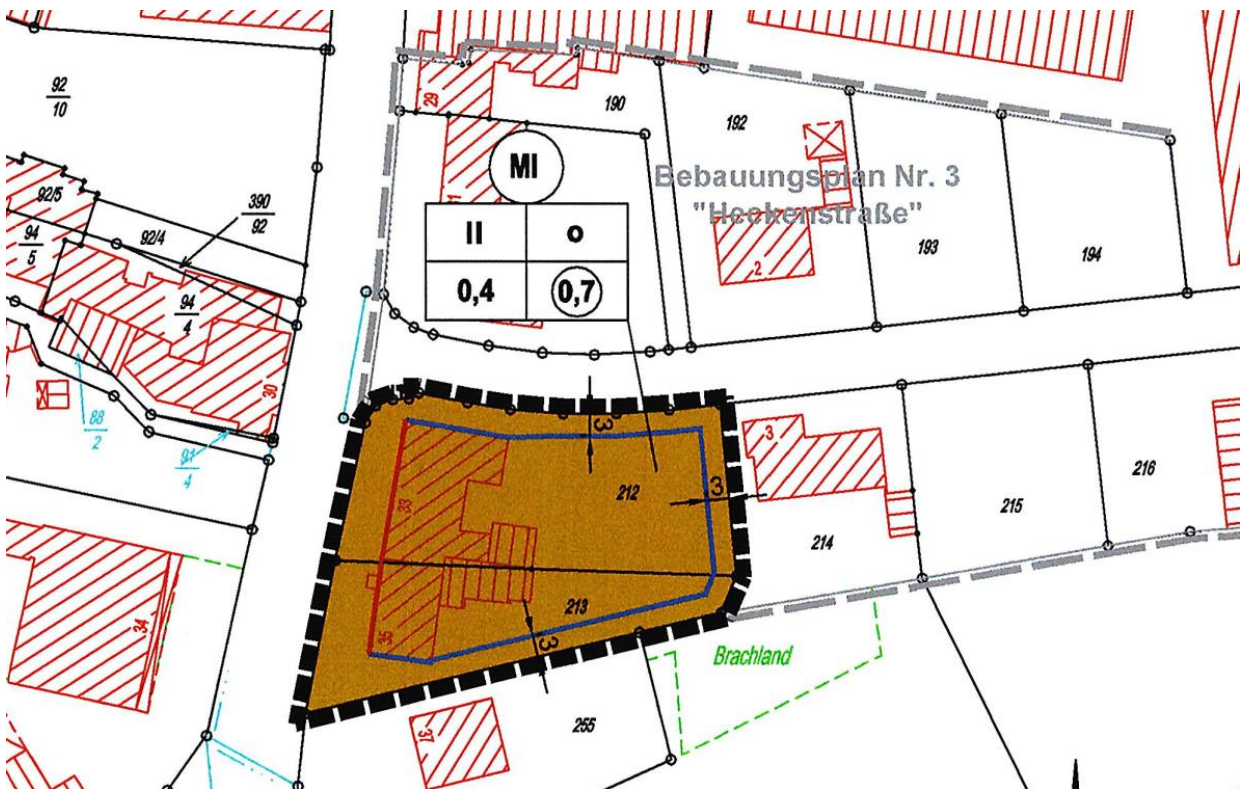


Abbildung 8: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

Somit gelten innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes sowohl die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1965, als auch die seiner 1. Änderung (tlw.) sowie der 3. und 4. Änderung. (siehe Abbildung 3)



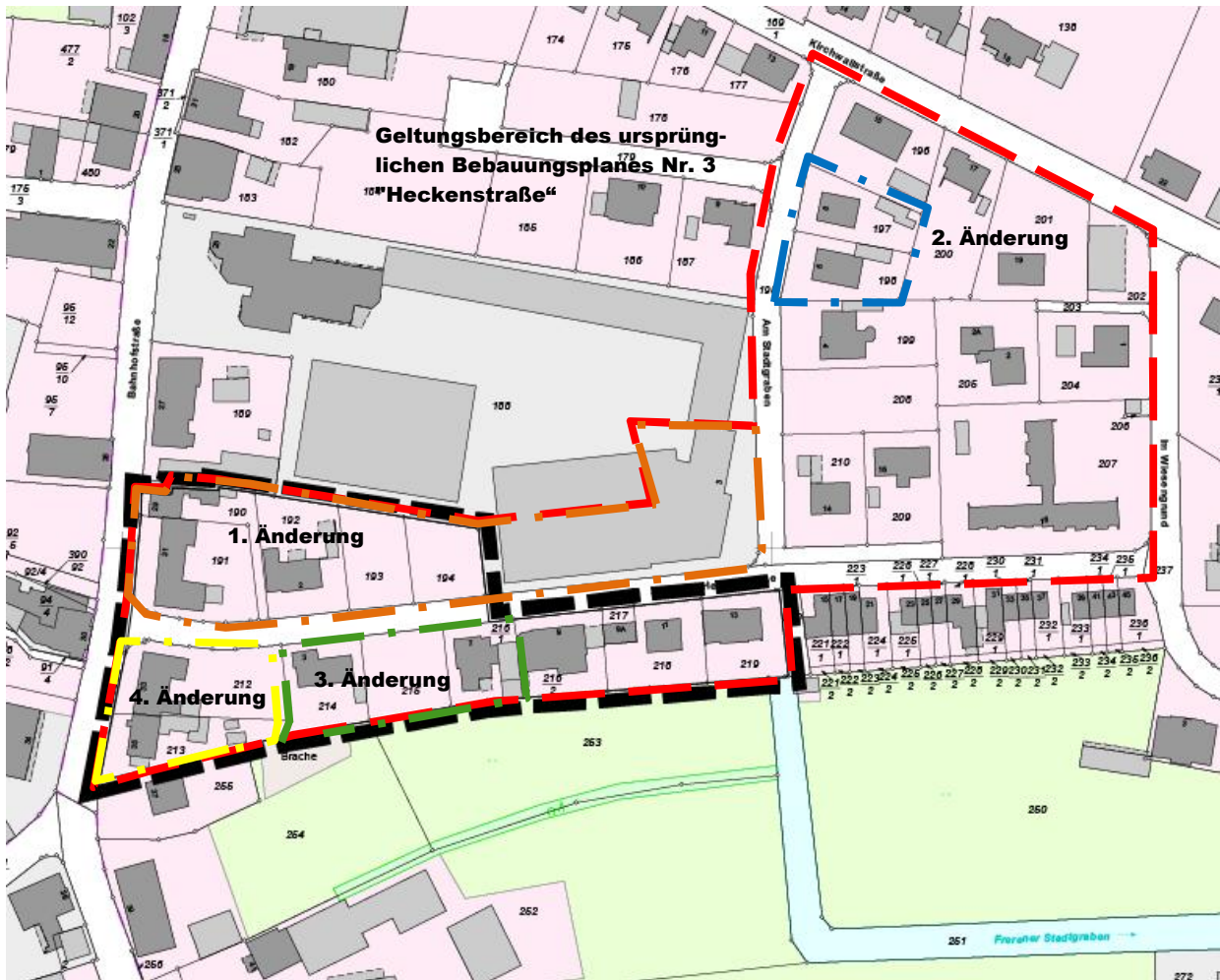


Abbildung 9: Abgrenzung des Ursprungsplanes und der innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegenen Änderungsbereiche (ohne Maßstab)

#### 4.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Es ist vorgesehen, die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Um das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden zu können, sind für den definierten Anwendungsbereich gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen.

Der Anwendungsbereich des § 13 BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13 Abs. 1 BauGB eingrenzen.

- o Grundzüge der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird der planerische Grundgedanke, der dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegt nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung, die Zielsetzung zum Erhalt des gewachsenen Gebietscharakters und die dem Ursprungsplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption werden nicht verändert.

- UVP-pflichtige Vorhaben

Im Plangebiet sind aufgrund des festgesetzten Nutzungstypus Mischgebiet (MI) nur Nutzungen zulässig, für deren Realisierung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich ist. Auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhaltet, erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

- FFH-Gebiet und europäische Vogelschutzgebiete

Bedingt durch die innenstadtnahen Lage des Änderungsbereiches bzw. aufgrund der vorhandenen Abstände des Plangebietes zu bestehenden Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten der Stadt Frenn, ist keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete bzw. der dort vorkommenden Pflanzen- und Tierarten zu befürchten.

- Auswirkungen von schweren Unfällen

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **5 Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

Die primäre Intention zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Bahnhofstraße und der Heckenstraße besteht darin, den vorhandenen Gebietscharakter und den hier entstandenen Versorgungsbereich in diesem Stadtquartier zu sichern.

Im Falle einer Ansiedlung von AutomatenSpielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, wären in diesem Stadtquartier erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum zu befürchten. Es besteht die Gefahr negativer Auswirkungen auf die gewachsene Gebietsstruktur im Plangebiet, die städtebauliche Spannungen auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen.

Der Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ wird im planungsrechtlichen Sinne als Gewerbebetrieb besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Mittelpunkt steht verstanden.

Nach Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar, 12. Auflage, S. 570, Rn. 22.2“ fallen unter diesen Begriffstypus „trotz der Vielseitigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.“

Städtebauliche Auswirkungen als sog. „Trading-Down-Effekte“ können insbesondere durch eine Häufung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entstehen.

Mit diesem Begriff ist eine negative Veränderung der Attraktivität von Standorten, besonders des Einzelhandels und kleinerer Dienstleistungsbetriebe gemeint.

Im Vergleich zu anderen Nutzungen lassen sich mit Vergnügungsstätten hohe Flächenumsätze sowie hohe Gewinnmargen erzielen und es können im Vergleich mit anderem Gewerbe (u. a. Einzelhandel) höhere Mieten gezahlt werden.

Spielhallen können somit auch die Vermietbarkeit von Ladengeschäften in ihrem Umfeld erschweren. Außerdem kann eine Häufung von Spielhallen zu einer Verknappung des Flächenangebotes für die gewünschten Nutzungen im Gebiet führen. Diese „Trading-Down-Effekte“ können das Plangebiet vor allem deshalb betreffen, weil es auch eine Nahversorgungsfunktion innerhalb der Stadt Freren übernimmt und an Attraktivität verlieren würde, wenn Geschäfte durch Spielhallen ersetzt werden. Es besteht die Gefahr das Käuferschichten, die auf solche Nahversorgungsmöglichkeiten angewiesen sind, Geschäfte im Umfeld solcher Vergnügungsstätten meiden. Eine Ausbreitung dieser Nutzungen hätte somit eine Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen zur Folge, die vor allem die vorhandenen und funktionierenden Nutzungs- und Sozialstrukturen negativ stören, so dass eine solche Entwicklung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung zuwiderläuft.

Neben der nachteiligen Strukturveränderung würde sich die Errichtung von Spielhallen auch zu einem Störfaktor im Stadtbild entwickeln. Durch auffallend gestaltete Eingangsbereiche und dominante Außenwerbung sowie durch den Abschottungseffekt aufgrund mangelnder Einsehbarkeit der Schaufenster, wie sie für Spielhallen typisch sind, können optische Beeinträchtigungen des Straßenbildes entstehen. Lärmbelästigungen durch den Zielverkehr auch zur Nachtzeit sind häufig nicht zu unterbinden.

Doch nicht nur die v. g. Effekte, die eine Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild bewirken und die gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Verlust der Angebotsvielfalt und eine Nivellierung der Angebotsqualität nach sich ziehen, sind der Grund für die Einschränkung von Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen. Auch die evtl. auftretenden ortsgestalterischen, funktionalen aber auch sozialstrukturellen Probleme (Fragen des Jugendschutzes, des Sicherheitsempfindens von Passanten in den Abend- und Nachtstunden, mögliches anstößiges Verhalten von Besuchern) können einen Grund darstellen die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich empfindlich zu stören.

Dies trifft vor allem deshalb zu, weil bereits im näheren Umfeld des Plangebietes sensible Nutzungen angesiedelt sind (Grundschule; Förderschule: Paul-Moor-Schule, Oberschule: Franziskus-Demann-Schule, Kindergarten an der Internatsstraße, Kindergarten an der Franziskus-Demann-Straße sowie die DEULA), eine Zunahme von Vergnügungsstätten am Standort wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Darüber hinaus können diese v. g. Störfaktoren auch eine Veränderung der Zusammensetzung oder Verdrängung der Wohnbevölkerung im Plangebiet, aber auch in den angrenzenden Wohnquartieren bewirken.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und hier speziell von Spielhallen im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die Funktionsfähigkeit des gewachsenen, zentrumsnahen Stadtquartieres nicht zu gefährden.

## **6 Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ wie folgt ergänzt:

- **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten (MI)**

Aufgrund der v. g. städtebaulichen Zielsetzungen zur Erhaltung der gewachsenen Gebietsstruktur werden im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“, auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. (Textlichen Festsetzung Nr. 2.1)

Diese Festsetzung hat vor allem das Ziel, Nutzungen auszuschließen, für die an anderer Stelle in der Stadt bereits Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden sind oder nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Eine primäre Intention zur städtebaulichen Entwicklung östlich der Bahnhofstraße in Freren ist es, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in dessen Umfeld zu sichern. Demzufolge werden Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

- **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet**

Da innerhalb eines Teilbereiches des Plangebietes die Wohnnutzung überwiegt und somit dieses Quartier nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, werden in Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Mischgebiet ebenfalls nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Spielhallen betrifft somit nur einen Teilbereich der Stadt, ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen innerhalb des Stadtgebietes erfolgt durch die 5. Bebauungsplanänderung nicht.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Umweltprüfung**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 und § 10 BauGB abgesehen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.



Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

## **7.2 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die gebietsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich lediglich auf die Nutzungsart. Festsetzungen zu baulichen Veränderungen werden nicht getroffen. Eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung kann daher entfallen.

## **8 Hinweise**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ enthält folgenden Hinweis:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der  
Stadt Freren (Stand: 03.12.2018)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück 29.11.2018	<p><b><u>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH:</u></b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Vergnügungsstätten verbunden.</p> <p>Baumaßnahmen im Plangebiet sind grds. baugenehmigungspflichtig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Bauherrn aufgefordert, sich über die Lage der Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren.</p>	nicht erforderlich
2	EWE NETZ GmbH, Cloppenburg 01.11.2018	<p><b><u>Stellungnahme EWE NETZ GmbH</u></b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Vergnügungsstätten verbunden, aus der keinerlei Änderungen oder Anpassungen des Leitungs-</p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der  
Stadt Freren (Stand: 03.12.2018)**



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>netzes resultieren.</p>	



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der  
Stadt Freren (Stand: 03.12.2018)**

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Lingen 25.10.2018	<p><b><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></b></p> <p>Es bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung.</p> <p>Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Berndsen darf durch die Änderung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Vergnügungsstätten verbunden. Eine zusätzliche Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Berndsen erfolgt nicht.</p>	nicht erforderlich
4	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“, Lingen 30.10.2018	<p><b><u>Stellungnahme Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband</u></b></p> <p>Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa" (ULV) ist unterhaltungspflichtig für das Gewässer zweiter Ordnung Frererener Stadtgraben, welches an das beplante Gebiet grenzt, jedoch lt. Planunterlagen zum jetzigen Zeitpunkt nicht berührt wird. Vorhandene Zufahrten zum Gewässer müssen zwecks maschineller Unterhaltung erhalten bleiben.</p> <p>Ansonsten bestehen seitens des ULV keine Bedenken. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Vergnügungsstätten verbunden. Die vorhandenen Zufahrten zum Gewässer zweiter Ordnung „Frererener Stadtgraben“ bleiben erhalten.</p> <p>Eine Änderung der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist mit dieser Planung nicht vorgesehen.</p>	nicht erforderlich
5	Westnetz GmbH, Bad Bentheim 22.11.2018	<p><b><u>Stellungnahme Westnetz GmbH</u></b></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.10.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der  
Stadt Freren (Stand: 03.12.2018)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p>	<p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Vergnügungsstätten verbunden. Veränderungen oder Erweiterungen der bestehenden Erschließungsanlagen sind daher im Plangebiet nicht vorgesehen, so dass die bestehenden Leitungen und Anlagen in ihrem Bestand nicht verändert werden. Auch werden im Plangebiet keine zusätzlichen Baumpflanzmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Baumaßnahmen im Plangebiet sind grds. baugenehmigungspflichtig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Bauwilligen aufgefordert, auf bestehende Versorgungseinrichtung Rücksicht zu nehmen.</p>	

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der  
Stadt Freren (Stand: 03.12.2018)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Be- lange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen
		Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.		

**Weitere eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen:**

- Amprion GmbH, Dortmund, E-Mail vom 09.11.2018
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 24.10.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk), Bayreuth, E-Mail vom 26.10.2018
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, E-Mail vom 28.11.2018
- Erdgas Münster GmbH (über Nowega GmbH), Münster, E-Mail vom 29.10.2018
- Ericsson Services GmbH, Düsseldorf, E-Mail vom 21.11.2018
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück, Schreiben vom 02.11.2018
- Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück, E-Mail vom 03.12.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen, Schreiben vom 30.10.2018
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Katasteramt Lingen), Lingen, E-Mail vom 20.11.2018
- Landkreis Emsland, Meppen, Schreiben vom 21.11.2018
- Landkreis Osnabrück, Osnabrück, E-Mail vom 26.11.2018
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen, Schreiben vom 12.11.2018
- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, E-Mail vom 24.10.2018
- Samtgemeinde Lengerich, Lengerich, Schreiben vom 08.11.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, Osnabrück, Schreiben vom 20.11.2018
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, E-Mail vom 19.11.2018
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover, E-Mail vom 28.11.2018
- Wasserverband Lingener Land, Lingen, Schreiben vom 05.11.2018

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heckenstraße“ der Stadt Freren wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.**