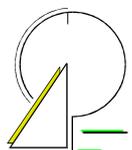


**Einfacher
Bebauungsplan Nr. 131**

„Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“

in Textform

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	6
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
6.1	Rechtsgrundlagen	7
6.2	Verfahrensübersicht	7
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
6.2.2	Öffentliche Auslegung	7
6.2.3	Satzungsbeschluss	7
6.3	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt, die Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften für Arbeitnehmer (Werkarbeiter, Leiharbeiter und Saisonarbeiter) im Hauptort zu steuern und stellt hierfür den einfachen Bebauungsplan Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ auf.

Der Planungsanlass ergibt sich aufgrund der zunehmenden Umnutzung von Gebäuden als Unterkünfte für Arbeitnehmer in innerörtlicher Lage. Diese Vorhaben wirken sich zum Teil negativ auf die bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen aus.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Unterkünften für Arbeitnehmer sind zwei Formen zu unterscheiden. Zum einen die gewerbliche Unterbringung in Arbeitnehmerwohnheimen und zum anderen die Unterbringung von maximal fünf Personen in einem Appartement, was dem Begriff des Wohnens entspricht.

Gemäß Niedersächsischen Ministerialblatt (Nr. 2/2014, S. 35) entspricht eine Nutzungseinheit nicht dem Begriff der Wohnung i.S. des § 44 NBauO, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushaltes erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toiletten) nicht vorhanden sind oder diese oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen, dienen. Eine derartige Nutzung ist den Gemeinschaftsunterkünften zuzuordnen. Von einer gewerblichen Unterbringung (Arbeitnehmerwohnheim) ist auszugehen, sofern in einem Schlafräum mehr als zwei Personen oder in einer Wohnung mehr als fünf Personen, die keine familiäre Bindung zueinander haben, leben. Die Anzahl der genannten Schlafplätze je Raum ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung, die Personenanzahl je Wohnung beruht auf Erfahrungswerten. Diese Nutzung ist den gewerblichen Anlagen i. S. d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zuzuordnen und somit in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise und in Mischgebieten allgemein zulässig, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen getroffen werden. Für diese Einrichtungen gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Unterbringung von Arbeitnehmern in Wohngemeinschaften des Landkreises Cloppenburg. Hiernach sind maximal vier Betten je Schlafräum zulässig. In den Schlafräumen müssen mindestens 8 m² Gesamtwohn- und Nutzfläche je Person zur Verfügung stehen. Außerdem muss jedes Schlaf- und Wohnzimmer über einen Flur zugänglich sein. Darüber hinaus werden Regelungen zum Umfang der Sanitäreinrichtungen sowie zu den Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen sowie Kochmöglichkeiten getroffen.

Sofern Arbeitnehmer allerdings in Appartements mit maximal fünf Personen je Wohnung und maximal zwei Personen je Schlafräum zusammen leben, entspricht dies dem Begriff „Wohnen“. Hier gelten keine Anforderungen an die Größe der Schlaf- und Aufenthaltsräume. So können ohne weiteres beispielsweise 4 Personen in einem 40 m² großen Appartement untergebracht werden. Die Wohnfläche je Person liegt in einem solchen Fall deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 46 m² je Person.

Beiden Nutzungsarten ist gemein, dass die Unterbringung von Arbeitnehmern lediglich zeitlich befristet erfolgt und keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit entsteht. Der ständig wechselnde Personenkreis kann zu einer sozial instabilen Bevölkerungsstruktur führen. Die insbesondere in den „Arbeitnehmer-Appartements“ herrschenden beengten Wohnverhältnisse stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der besonders im Ortskern eine strukturschädigende Wirkung haben kann.

Auch liegt der Stellplatzbedarf dieser Nutzungen deutlich über dem einer herkömmlichen Wohnnutzung, die sich dadurch auszeichnet, dass die Wohnfläche pro Einwohner etwa dem deutschen Durchschnitt entspricht. Gemäß Niedersächsischer Bauordnung sind je Wohnung 1 – 1,5 Stellplätze und bei Arbeitnehmerwohnheimen je 2 – 4 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen. Erfahrungsgemäß besitzt allerdings nahezu jeder Arbeitnehmer einen eigenen PKW, was dazu führt, dass zum Teil drei bis vier PKW je Wohnung untergebracht werden müssen. Das erheblich erhöhte PKW Aufkommen führt zu verkehrlichen Problemen und beeinträchtigt das Ortsbild.

Der Ortskernbereich der Gemeinde Emstek ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen geprägt. Planungsziel der Gemeinde ist es, diese Funktion zu erhalten und zu entwickeln. Die Nutzung von Gebäuden für die Unterbringung von Arbeitnehmer ist allerdings sehr lukrativ. Es besteht die Gefahr, dass es zu einer Verdrängung der Versorgungs- und Einzelhandelsnutzung sowie der „herkömmlichen“ Wohnnutzung kommt. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung gilt es aus Sicht der Gemeinde zu verhindern.

Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 131 gewerbliche Arbeitnehmerwohnheime entlang der Clemens-August-Straße der Lange Straße und der Straße Am Markt ausgeschlossen werden. Um die Unterbringung von Arbeitnehmern in Appartements, die dem Begriff Wohnen zuzuordnen sind, zu begrenzen wird zudem die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 8 beschränkt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je 100 m² zulässige Grundfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 umfasst den Ortskernbereich entlang der Clemens-August-Straße der Lange Straße und der Straße Am Markt.

Durch die genannten Regelungen soll die Unterbringung von Arbeitnehmern in Wohngemeinschaften nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern lediglich im Ortskern auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Die gewerbliche Unterbringung von Beschäftigten in Arbeitnehmerwohnheimen ist weiterhin in den im übrigen Hauptort ausgewiesenen Mischgebieten sowie in den Ortschaften der Gemeinde möglich. Außerdem sind diese Einrichtungen im unbeplanten Innenbereich, dessen Eigenarten denen eines Mischgebietes entsprechen, zulässig. Auch ist die Unterbringung von Arbeitnehmern in Nutzungseinheiten, die dem Wohnen entsprechen weiterhin im übrigen Gemeindegebiet möglich.

Insgesamt dient der vorliegende Bebauungsplan dem langfristigen Erhalt des gewachsenen Siedlungsgefüges im Ortskern Emstek und ist für dessen verträgliche Weiterentwicklung entsprechend gem. § 1 (3) BauGB städtebaulich erforderlich.

Angesichts dieses Planungsziels sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB einschließlich ihrer Schutzgutfunktionen zu erwarten. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird daher abgesehen (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte zum Satzungstext des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ in Textform wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes mit einer Gesamtflächen von ca. 11,9 ha umfasst den Ortskernbereich entlang der Clemens-August-Straße der Lange Straße und der Straße Am Markt. Die konkrete Abgrenzung ist der Beikarte, die Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst den Ortskernbereich von Emstek. Es ist geprägt durch gemischt genutzte Strukturen (Dienstleistung/ Handel, Gastronomie, Verwaltung, Wohnen, nicht störendes Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der einfache Bebauungsplan Nr. 131 einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 wird der Gemeinde Emstek die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. In den Grundzentren sind die zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Ortskerns, durch die übermäßige Umnutzung von leerstehenden Gebäuden für Arbeitnehmerunterkünfte auszuschließen. Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Über diese Bauleitplanung ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek (2009). Die vorgesehenen Planinhalte werden folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

In Teilen des Plangebietes bestehen rechtsgültige Bebauungspläne mit ihren Änderungen. Die folgenden Pläne werden teilweise von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Es handelt sich im Einzelnen um die folgenden Bebauungspläne:

5, 5f, 19, 19a, 44, 56a, 57a, 57b, 76, 92, 126

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie deren Änderungen, die nicht Gegenstand des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 "Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte" sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.

Für die übrigen Teile des Plangebietes liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Die Bereiche sind dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben haben sich hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart des Umfeldes einzufügen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über den einfachen Bebauungsplan Nr. 131 werden lediglich Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften für Arbeitnehmer getroffen. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise etc. richten sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung und den Inhalten der bestehenden Bebauungspläne. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird folglich verzichtet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES

Ziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 ist es, die Umnutzung von Gebäuden im Ortskern zu Unterkünften für Beschäftigte auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Hierzu werden für den Geltungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Regelungen zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen getroffen.

Alle übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Art der Nutzung etc. richten sich weiterhin nach den Bestimmungen der rechtsgültigen Bebauungspläne und des § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zu Arbeitnehmerwohnheimen ist zum Teil sehr lukrativ, wodurch es zu einer Verdrängung der Versorgungs- und Einzelhandelsnutzung sowie der „herkömmlichen“ Wohnnutzung kommt. Zudem liegt der Stellplatzbedarf erfahrungsgemäß deutlich über der Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß niedersächsischer Bauordnung, was zu verkehrlichen Problemen und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Darüber hinaus kann der ständig wechselnde Personenkreis zu einer sozial instabilen Bevölkerungsstruktur führen. Um diesen Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollen Arbeitnehmerwohnheime als Unterart der sonstigen nicht störenden gewerblichen Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. der sonstigen gewerblichen Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO innerhalb des Ortskerns entlang der Clemens-August-Straße der Lange Straße und der Straße Am Markt ausgeschlossen werden.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Im Jahr 2016 wurde der einfache Bebauungsplan Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort“ als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war es, auf Grundlage des 2015 beschlossenen Konzeptes zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Das Konzept sieht für den Ortskernbereich keine Beschränkung der Wohneinheiten vor, da sich Bauvorhaben im Mietwohnungsbausektor in diesem Bereich am besten in die vorhandene Baustruktur integrieren. Die neuesten Entwicklungen zeigen allerdings, dass ohne eine Beschränkung der Wohneinheiten, die Gefahr besteht, dass es zu einer Verdrängung der Versorgungs- und Einzelhandelsnutzung kommt. Daher ist hier eine Anpassung der planerischen Ziele erforderlich.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 131 festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Wohngebäude mit nicht mehr als acht Wohnungen zulässig sind (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Für Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den Inhalten des Bebauungsplans. Bei Grundstücken die dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind, sind die Regelungen des § 17 Abs. 1 BauNVO für den vorherrschenden Baugebietstyp heranzuziehen.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat vom 19.06.2017 bis zum 19.07.2017 zusammen mit dem Satzungstext des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

6.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 11.10.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Satzungstext gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

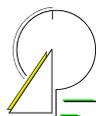
Emstek, 12.10.2017

.....
(Michael Fischer)
Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ erfolgte vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40