



# **Stadt Haselünne**

LANDKREIS EMSLAND

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZWISCHEN MARKTSTRAÙE, HASESTRAÙE UND KRUMMER DREH“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 28.09.2017

**Inhaltsverzeichnis:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. AUSGANGSSITUATION, ANLAß UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG .....</b>   | <b>4</b>  |
| 3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....  | 4         |
| 3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....   | 4         |
| 3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen.....</i>  | 4         |
| 3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung .....</i>  | 5         |
| 3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>   | 5         |
| 3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen.....</i>   | 6         |
| 3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>  | 7         |
| 3.2.6 <i>Hinweise.....</i>  | 7         |
| <b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE SOWIE<br>WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN,<br>DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ..... | 8         |
| 4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE<br>GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....   | 8         |
| 4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....   | 8         |
| 4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....  | 8         |
| 4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....  | 9         |
| 4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ .....  | 10        |
| 4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....   | 11        |
| 4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....   | 11        |
| 4.9 BELANGE DES VERKEHRS .....  | 11        |
| 4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....   | 11        |
| <b>5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß.....   | 11        |
| 5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG.....  | 12        |
| 5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG .....   | 12        |
| 5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....   | 12        |
| 5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....  | 12        |
| <b>6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG .....</b>   | <b>12</b> |

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“, Stadt Haselünne

---

### **1. Ausgangssituation, Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadt Haselünne stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ auf, um den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Das Vorhaben deckt sich mit den Aspekten der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Stadt Haselünne, da wesentliche Aspekte und Festsetzungen erhalten bleiben.

Am 08.06.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne für einen Bereich zwischen den Straßen „Hasestraße“ und „Krummer Dreh“ die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1.805 m<sup>2</sup>.

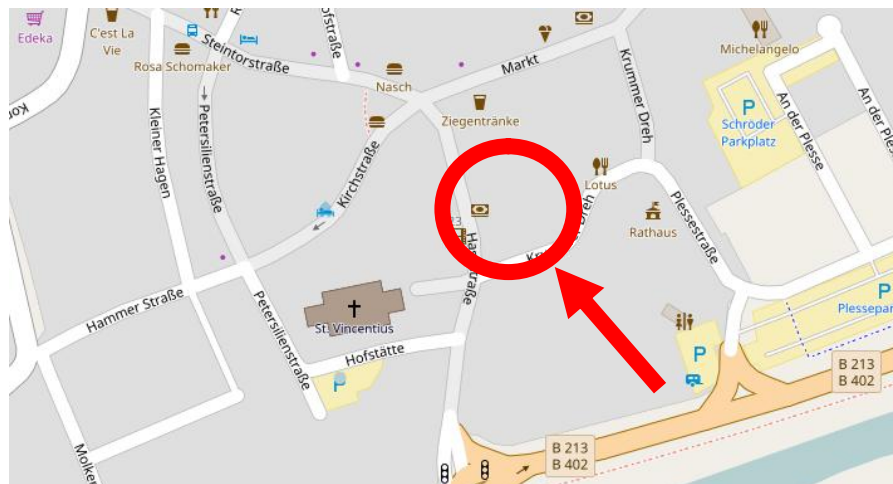
In diesem Areal plant die Volksbank Haselünne den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Büro- und Besprechungsräumen. Weiterhin sind Entwicklungsflächen in die Planung aufgenommen, um potentielle Erweiterungsabsichten bauleitplanerisch abzusichern. Die Zuwegung in den rückwärtigen Bereich (Innenhof) wird durch eine private Verkehrsfläche sichergestellt. Hier wird der Bestand baurechtlich klargestellt und für die Zukunft gesichert.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Stadt Haselünne sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann und für die Restflächen Entwicklungspotentiale eröffnet werden. Weiterhin soll die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage mitberücksichtigt werden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortskernlage von Haselünne und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Das Plangebiet ist schon mit Wohn-/Geschäftshäusern bebaut. Angrenzend verlaufen im Westen die „Hasestraße“ sowie im Süden die Straße „Krummer Dreh“. Östlich und nördlich angrenzend befinden sich Wohn-/Geschäftsgebäude.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

|    | Zweckbest.  | m <sup>2</sup> | anteilig % |
|----|---|----------------|------------|
| 1. | <b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>                                 | <b>1.805</b>   | 100%       |
| 2. | <b>MK - Kerngebiet</b>  | <b>1.690</b>   | 93,6%      |
|    | überbaubarer Bereich  | 1.681          |            |
|    | <b>überbaubar bei GRZ 1,0</b>                                       | 1.681          |            |
|    | <b>Straßenverkehrsfläche</b>  | <b>115</b>     | 6,4%       |
|    | davon: Straßenverkehrsfläche ( <b>privat</b> )                      | 115            |            |
| 3. | <b>Versiegelbare Baugebietsfläche gesamt</b>                        | <b>1.681</b>   |            |
|    | Unversiegelbare Baugebietsfläche gesamt                             | 9              |            |
|    | <b>Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 100%)</b> | <b>115</b>     |            |

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch den Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne gegeben, so dass dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Übergeordnet sind ebenfalls die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG

(Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)) die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Auch ländliche Räume sollen als Wohn- und Wirtschaftsstandort gesichert und entwickelt werden sollen. Der Bebauungsplan nimmt diese zuvor genannte raumplanerische und ortsplanerische Ausrichtung zum Anlass, die Planungserfordernisse bauleitplanerisch verbindlich abzusichern.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 1.805 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird an der bestehenden Festsetzung als **Kerngebiet** (MK) nach §7 BauNVO weiterhin festgehalten, um städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortskerns durch eine zunehmend wohnbauliche Nutzung des Gebietes zu vermeiden. Die bisherige Nutzungsstruktur soll mit der vorliegenden Planung gesichert und gestärkt werden.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschoßflächenzahl von 3,0 bestimmt. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Stadtkernbereich dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Kerngebiet wird aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die angrenzende Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf der straßenabgewandten Seite mit 13,0 m und auf der straßenzugewandten Seite 9,0 m begrenzt. Die höchstzulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird auf 14,5 m festgelegt.

Das Plankonzept eröffnet optimierte Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung sind auch konkrete Bauabsichten möglich.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

**1. Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig.**

*Begründung:* Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Damit soll das Gebiet auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Nach den Planungszielen der Stadt Haselünne sollen insbesondere Wohnnutzungen im Erdgeschoss vermieden werden, um die gewerblichen kundenorientierten Nutzungen in der Erdgeschosszone zu stärken und das Ziel einer belebten Geschäftszone zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser zentralen Versorgungsfunktion des Kerngebietes werden Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO daher nur in den Obergeschossen zugelassen.

**2. Für den Bereich des Kerngebietes (MK) mit einer III-Geschossigkeit wird gemäß §31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass als Ausnahme mindestens II - Geschossigkeit zulässig ist.**

*Begründung:* Mit dieser Festsetzung wird von der Ausnahmereglung nach BauGB Gebrauch gemacht, das als Ausnahme eine mindestens zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Hiermit bleiben die grundsätzlichen städtebaulichen Absichten der Stadt Haselünne gewahrt und schaffen so Alternativen, die im Stadtzentrum durchaus angemessen sein können.

**3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen i. S. des § 62 NBauO nicht zulässig.**

**4. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann in begründeten Fällen die straßenseitige Baulinie im EG, 1. und 2. Obergeschoß um bis zu 1,00 m überschritten bzw. um bis zu 5 m unterschritten werden.**

*Begründung:* Mit dieser Festsetzung wird von der Ausnahmereglung nach BauGB Gebrauch gemacht, das als Ausnahme eine straßenseitige Über-/Unterschreitung der Baulinie zulässig ist. Die grundsätzlichen städtebaulichen Absichten der Stadt Haselünne bleiben gewahrt. Alternative Bauweisen, die im Stadtzentrum durchaus als attraktiv sein können, werden in einem vertretbaren Rahmen ermöglicht.

**5. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) darf 14,50 m nicht überschreiten.**

**6. Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) darf an der straßenabgewandten Seite 13,0 m und an der straßenzugewandten Seite (zur Hasestraße / Straße Krummer Dreh) 9,0 m nicht überschreiten.**

**7. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist 21,0 mNN (Meter Normalnull).**

*Begründung:* Der Bezugspunkt 21,0 m NN Der Bezugspunkt 21,0 m NN entspricht in etwa der vorhandenen Kanaldeckelhöhe im Bereich Ecke Krummer Dreh und Hasestraße. Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im

*Zusammenhang mit der Umgebung eine Gestaltung sicherzustellen, die die Einbindung der Gebäude in die Landschaft erleichtert.*

### **3.2.5 Örtliche Bauvorschriften**

1. An den Straßen „Hasestraße“ und „Krummer Dreh“ sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Flachdachanteile sind als „abgeschnittenes Satteldach“ bis max. 50% der Gesamtgrundfläche des Daches zulässig.
2. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.
3. Dacheindeckung: Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen rot, rotbraunen oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
4. Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit rot, rotbraunem oder braunem Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.

Begründung: Die Entwicklung dieser örtlichen Bauvorschriften wird auf die allgemein wachsende Erkenntnis zurückgeführt, dass sich ein gesundes Leben aus einer Vielzahl qualitativer Aspekte zusammensetzt, von denen einer die städtebauliche Gestaltung ist. Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen nach Möglichkeit lokale und innenstadttypische Gestaltungsgrundsätze verwirklicht werden und gleichzeitig auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Bei der Auswahl und Vielzahl der gestalterischen Mittel und Materialien soll Zurückhaltung geübt werden, da das Stadtzentrum von Haselünne mit einem althergebrachten Erscheinungsbild in Verbindung gebracht wird. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, müssen zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in den entsprechenden Vorschriften das rechtliche Instrumentarium geschaffen.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit den umgebenden Gebäuden im Stadtzentrum führt, wurde die Gestaltung der Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurden lediglich geneigte Dachflächen festgelegt mit möglichen Flachdachanteile als „abgeschnittenes Satteldach“. Die Festlegungen zur Dacheindeckung und Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in die umgebende Bebauung zu erleichtern.

Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten, werden diese Maßnahmen seitens der Stadt Haselünne als vertretbar und sinnvoll angesehen.

### **3.2.6 Hinweise**

1. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) geändert worden ist.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

## **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Städte erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit sind in diesem Bereich Entwicklungspotentiale vorhanden, die dem städtebaulichen Ansinnen der Stadt Haselünne entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Haselünne als auch der Schaffung von im innerörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

### **4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich unter anderem folgende Baudenkmale:

- Wohnhaus, Hasestraße 25, Haselünne (NLD-Nr. 454019.00008)
- Wohn- und Geschäftshaus, Hasestraße 27, Haselünne (NLD-Nr. 454019.00006)
- Wohn- und Geschäftshaus, Hasestraße 19 b, Haselünne (NLD-Nr. 454019.00103)

Es ist zu beachten, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG) im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

**Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich im Stadtzentrum von Haselünne dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer**



**Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.**

**Abfallbeseitigung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

**4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

**Menschen**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkernbereich von Haselünne. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Geschäfts- und Wohnbebauung sowie Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

**Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der Bebauung mit Gebäuden und der bestehenden Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Plangebiet. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

**Boden**

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein schon sehr hoher Versiegelungsgrad, so dass die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades keine über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser

Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

**Altlasten:** Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

### **Wasser**

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich als auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung von Wohn- und insbesondere Geschäftshäuser angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Situation im Vergleich zu den nunmehr vorgesehenen Änderungen sind keine über das schon bestehende Maß hinausgehende Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen zu beschreiben. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

**Lärmschutz:** An den Geltungsbereich grenzen stadteigene innerstädtische Straßen an. Hierbei handelt es sich um Straßen, die weniger dem Durchgangsverkehr dienen, sondern in erster Linie von Zielverkehren in Anspruch genommen werden. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht wesentlich verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Klimaschutz:** Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, die Energieproduktivität um zu steigern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch diese Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig verändert werden würde. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2015 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohnfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

#### **4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

#### **4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

#### **4.9 Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Stadtstraßen „Hasestraße“ und „Krummer Dreh“ erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken vorgehalten.

#### **4.10 Sonstige Belange und Hinweise**

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

### **5. Verfahren und Abwägung**

#### **5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 08.06.2017 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 08.06.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ beschlossen.

## **5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ und die Entwurfsbegründung haben vom 22.06.2017 bis einschließlich 24.07.2017 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

## **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Marktstraße, Hasestraße und Krummer Dreh“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 12.06.2017 beteiligt.

## **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Stadt Haselünne, das innerstädtische Geschäftsleben als auch das innerstädtische Wohnen sowie entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten in Haselünne zu fördern und zu unterstützen.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

**Ausgearbeitet:**

**49733 Haren (Ems), den 28.09.2017**



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* Fax: 05932 - 503516

**Im Auftrag:**

**gez. Honnigfort  
(Honnigfort)**

**Verfahrensvermerk**

**Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom 28.09.2017 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

Haselünne, den 13.10.2017

gez. Schräer  
Werner Schräer  
(Bürgermeister)

L.S.