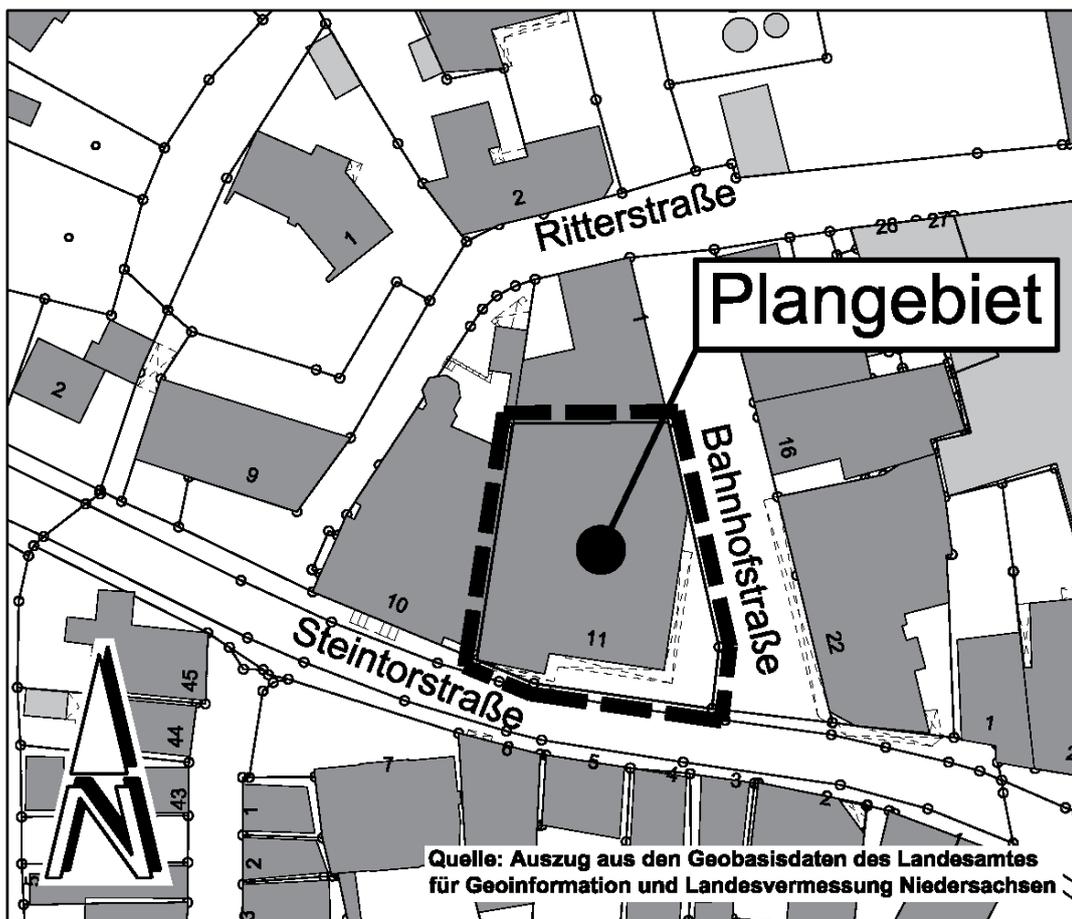




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 14.4
„Zwischen Petersilienstraße und Kirchstraße,
Neufassung III“,
1. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -**



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN	4
3.1 WOHNUNGEN IM KERNGEBIET	4
3.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN	4
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	5
6 HINWEISE	5
7 VERFAHREN	6

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zwischen Petersilienstraße und Kirchstraße, Neufassung III“ der Stadt Haselünne befindet sich im westlichen Bereich der Innenstadt von Haselünne. Er liegt zwischen der Kirchstraße im Süden und Südosten, der Straße „Kleiner Hagen“ im Westen sowie der Ritterstraße im Nordwesten und der Bahnhofstraße im Nordosten. Die vorliegende 1.Änderung des Ursprungsplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 1.000 m² im Norden des Plangebietes zwischen der Steintorstraße im Süden, der Ritterstraße im Nordwesten und der Bahnhofstraße im Osten.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Petersilienstraße und Kirchstraße, Neufassung III“ (rechtskräftig seit dem 31.03.1992) sind innerhalb des hier festgesetzten Kerngebietes im überwiegenden Bereich des Plangebietes sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Nach dem Wegzug eines Sporthauses im Bereich des Änderungsgebietes steht das bisherige Ladenlokal im Erdgeschoss Ecke Bahnhofstraße / Steintorstraße seit mehreren Jahren leer. Vom Eigentümer konnten bisher keine neuen Mieter im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor für diese Randlage des Stadtkerns gefunden werden.

Durch den Eigentümer wurde daher ein Antrag gestellt, dass im Erdgeschoss auch Wohnungen zugelassen werden sollten. Unter Berücksichtigung der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum, die auch in der Stadt Haselünne vorliegt, hat der Stadtrat daher beschlossen, dass im vorliegenden Plangebiet auf maximal 35% der Grundfläche im Erdgeschoss auch Wohnungen zulässig sein sollen, aber auf den restlichen 65% der Erdgeschossgrundfläche weiterhin nur kerngebietstypische Nutzungen zulässig sind.

Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 (5) BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen und bestehende Bebauung entsprechend dem Bedarf zu nutzen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Ursprungsplanes umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes (Gesamtfläche ca. 2,2 ha) mit einer Größe von ca. 1.000 m². In diesem Bereich soll im Erdgeschoss auf maximal 35% der Grundfläche eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Durch die Anpassung der textlichen Festsetzung bezüglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss (auf ca. 5% der Fläche des Ursprungsbebauungsplanes) werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das vorliegende Änderungsgebiet liegt zwischen der Ritterstraße im Norden und Westen, der Steintorstraße im Süden und der Bahnhofstraße im Osten innerhalb der Ortslage von Haselünne.

Das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes umfasst einen Teil des westlichen Stadtkerns von Haselünne und hat eine Größe von 2,2 ha.

Die 1. Änderung des Ursprungsplanes hat eine Fläche von ca. 1.000 m² im Norden des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Fläche des vorliegenden Änderungsgebietes und der Ursprungsplan sind vollständig bebaut und als Kerngebiet ausgewiesen. Die Flächen sind geschlossen bebaut und somit fast vollständig versiegelt. Auch der im Westen, Norden und Osten angrenzende Bereich außerhalb des Ursprungsbebauungsplanes ist vollständig bebaut.

3 Festsetzungen

3.1 Wohnungen im Kerngebiet

In einem Kerngebiet sind gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Im vorliegenden Änderungsgebiet sind bzw. waren bisher sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Da in Haselünne allgemein eine starke Nachfrage nach Wohnungen besteht, die vorhandenen gewerblichen Nutzflächen im Änderungsgebiet seit Jahren leer stehen und der Eigentümer bzw. Inhaber des Gebäudes im Erdgeschoss zum Teil zu Wohnungen umnutzen möchte, sollen in diesem Bereich auf maximal 35% der Gebäudegrundfläche auch im Erdgeschoss sonstige Wohnungen zulässig sein.

Da sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes in einem Kerngebiet allgemein zulässig sind, bedarf es keiner „besonderen“ städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung.

Negative städtebauliche Auswirkungen für das festgesetzte Kerngebiet im Ursprungsplan sind schon allein aus dem Grunde nicht zu erwarten, weil das Änderungsgebiet nur eine Teilfläche von 5% des Ursprungsplanes einnimmt und am Rande der Innenstadt liegt, im Übergangsbereich zu gemischter Bebauung.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Petersilienstraße und Kirchstraße, Neufassung III“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bzw. angrenzenden Bereiche, da in den im Plangebiet bestehenden Gebäuden bereits Wohnungen und gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und in den angrenzenden Bereichen ebenfalls.

Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende 1. Änderung wird das Maß der möglichen Bodenversiegelung nicht verändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Kerngebiet und der bestehenden vollständigen Versiegelung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Zulassung von Wohnungen auf 35% der Grundfläche des Erdgeschosses sind erhebliche Auswirkungen auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung nicht zu erwarten.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplanes „Zwischen Petersilienstraße und Kirchstraße, Neufassung III“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

.....

Bürgermeister