

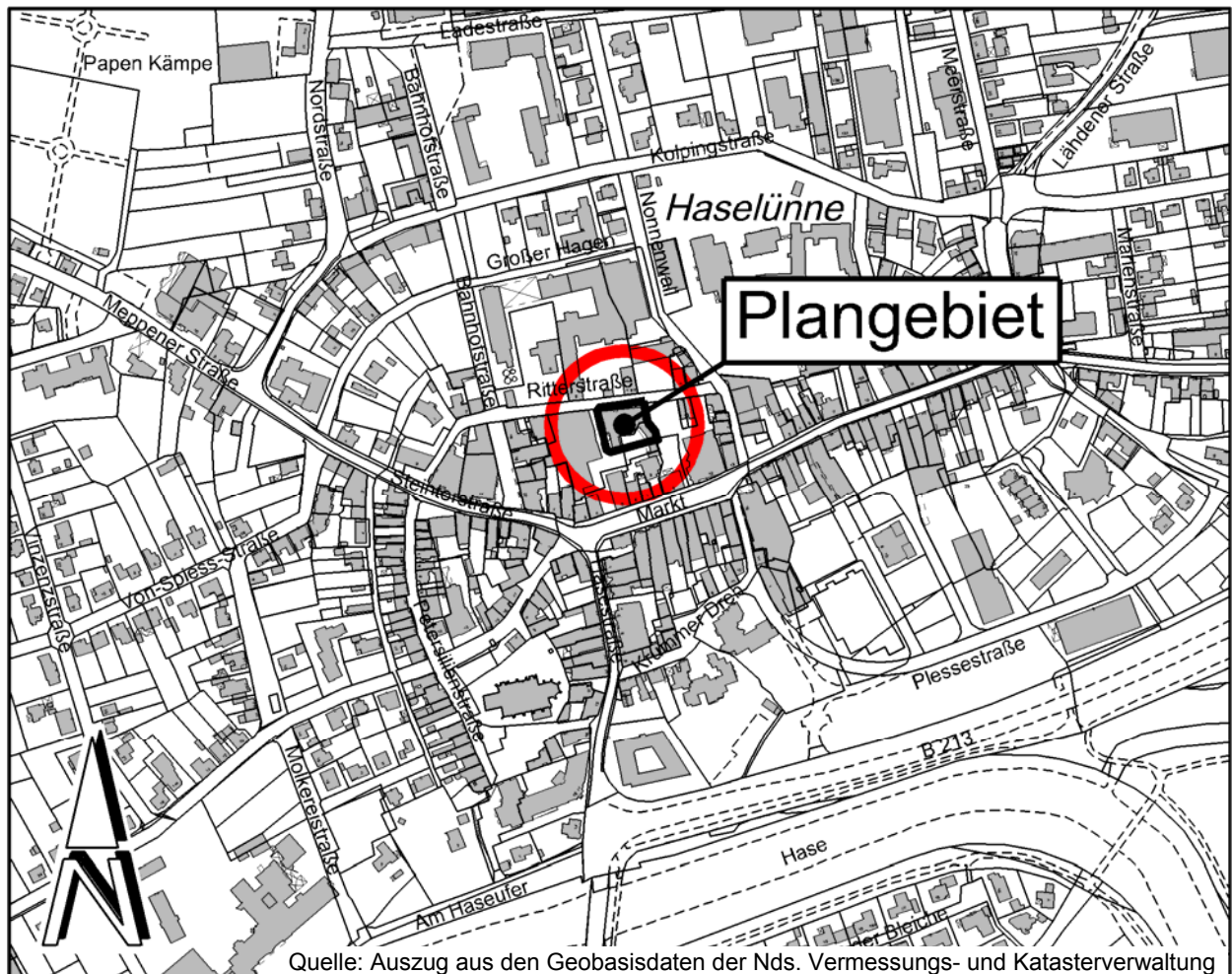


Begründung zum Bebauungsplan
„Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“

1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 ALTLASTEN	5
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	6
3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
5.1 ERSCHLIEßUNG	9
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE	10
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	12
8 VERFAHREN	12
ANLAGEN	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Markt und Ritterstraße-Erweiterung“ befindet sich im Stadtzentrum von Haselünne. Die südliche Abgrenzung dieses Bebauungsplanes bildet die Straße „Markt“ und den nördlichen Rand die Ritterstraße. Im Westen wird das Gebiet durch die Bahnhofstraße und im Südwesten durch die Steintorstraße begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ritterstraße und im Westen und Süden an die im Ursprungsplan festgesetzte innere Erschließungsstraße an.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 30.12.2016, sind die Flächen im Änderungsgebiet fast vollständig als Mischgebiet festgesetzt. Der äußerste westliche Rand ist Teil eines als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiches. Die weiteren Flächen des Ursprungsplanes sind, aufgrund ihrer Lage im Stadtkern von Haselünne und der vorhandenen Nutzungen, als Kerngebiet festgesetzt.

Das Gebiet ist mit Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Berentzen Kornbrennerei bebaut. Die Brennerei wurde am vorliegenden Standort aufgegeben. Anlass der ursprünglichen Planung war, den Gebäudebestand teilweise zu beseitigen und durch neue Wohn- und Geschäftsgebäude zu ersetzen. Dieses ist bereits z.T. durchgeführt. Als Teil des Altstadtbereichs wollte die Stadt dabei für mögliche Neubauten insbesondere eine gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur sicherstellen. Zudem sollte in diesem Zuge der Bau einer Tiefgarage gesichert und die Durchlässigkeit bzw. öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes erhalten werden (s. Anlage 1).

Die sich konkretisierenden Planungen zum Bauvorhaben im Plangebietsbereich und der Tiefgarage sowie zum Ausbau der Ritterstraße im Änderungsgebiet machen nun eine teilweise Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen, des Bauteppichs und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- 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 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.060 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zwischen Markt und Ritterstraße- Erweiterung“. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Mischgebiet oder Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich, für den die getroffenen Flächenfestsetzungen geringfügig geändert und an das sich konkretisierende Bauvorhaben angepasst werden sollen.

Das Plangebiet ist als Teil des Stadtkerns von Haselünne vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten.

Das Plangebiet 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Innenstadtbereichs von Haselünne und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet unverändert bestehen. Der Bebauungsplan entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“. Das Gebiet ist fast vollständig als Mischgebiet festgesetzt. Lediglich der äußerste westliche Rand ist Teil einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche (s. Anlage 1).

Das Plangebiet ist fast vollständig in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit den Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Berentzen Kornbrennerei bebaut. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Wasserturm. Im südöstlichen

Bereich werden Teile des Gebäudes durch die Volkshochschule (VHS) genutzt.

Nördlich verläuft die Ritterstraße, an die sich nach Norden mit dem „Berentzen Hof“ das Stammhaus der Berentzen Gruppe anschließt.

Westlich des Plangebietes wurde der Gebäudebestand der Kornbrennerei bereits abgerissen. Hier wird derzeit ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude realisiert.

Nach Süden und Südwesten setzt sich die Innenstadt mit kerngebietstypischen Nutzungen fort.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet bzw. angrenzend befindet sich eine im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registrierte Altlastenverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.5.010.0015 „Brennerei Berentzen, Ritterstr.“). Zum Altstandort „Brennerei Berentzen“ wurde für einen Teilbereich im Jahr 2012 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Seitens des Sachverständigen konnte auf dem untersuchten Gelände keine unmittelbare Belastung für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nachgewiesen werden.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich zudem der Altstandort „Chemische Reinigung Marktstr 11“ (Anlagen-Nr. 454 019 5 010 0019). Hierzu liegt mit Bericht (Projekt 1939-2016) des Sachverständigenbüros Meyer & Overesch vom 29.04.2016 eine Gefährdungsabschätzung vor (s.a. Kap. 6).

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes „Zwischen Markt und Ritterstraße-Erweiterung“ zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen sollen jedoch an das geplante Bauvorhaben angepasst werden. Dadurch wird das Mischgebiet auf einer Länge von 17,5 m um 0,5 m nach Westen ausgeweitet und damit die dort bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche teilweise überplant. Im Gegenzug werden Teilflächen am nördlichen Rand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier sollen im Zuge der Neugestaltung der Ritterstraße Teile des Fußweges und Parkbuchten entstehen.

Im Ursprungsplan wurden im Mischgebiet Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die Erdgeschosszone sollte, wie auch im angrenzenden Kerngebiet, der Unterbringung von kundenorientierten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben vorbehalten bleiben. Diese Festsetzung bleibt ebenso unverändert bestehen, wie der im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen (s. Anlage 1). Entsprechend bleibt für das Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Der vorhandene Bestand in diesem innerstädtischen Bereich weist eine derartig intensive Bodennutzung auf.

Auch die getroffene Geschoszahl von max. zwei Vollgeschossen und eine geschlossene Bauweise bleiben unverändert bestehen.

Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 29,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 35 m über NN begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Der obere Bezugspunkt ist der First.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen die getroffenen Höhenfestsetzungen jedoch in geringem Umfang überschritten werden. Da der Gebäudebestand der ehemaligen Kornbrennerei zum Teil deutlich größere Höhen aufwies und westlich angrenzend zum Plangebiet mit dem ursprünglichen Bebauungsplan auch Gebäude von ca. 17-18 m Höhe zugelassen wurden, steht die Stadt einer geringfügigen Ausweitung der Höhenfestsetzungen positiv gegenüber. Für das Plangebiet wird daher mit einer maximalen Traufhöhe von 30,5 m über NN und eine Firsthöhe von 35,5 m ü. NN ein um 0,5 bzw. 1 m höherer Wert als bislang zulässig festgesetzt. Damit sind im Gebiet Gebäudehöhen bis zu ca. 12-12,5 m zur Geländeoberfläche möglich.

Darüber hinaus wurden im Ursprungsplan für Teilbereiche bereits Überschreitungen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen. Auch für das vorliegende Plangebiet soll der Gestaltungsspielraum geringfügig ausgeweitet und die Traufhöhe durch Dacheinschnitte um bis zu 2,2 m überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung wird jedoch an die Bedingung geknüpft, dass diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1 m hoch ist (senkrecht gemessen), sodass die Traufhöhe im Erscheinungsbild im Wesentlichen eingehalten wird.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten zudem nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, Aufzugsschächte oder -türme. Für solche Anlagen wird, unter Berücksichtigung der Höhe des vorhandenen Wasserturms (Oberkante 45,7 m ü. NN), ein zu den festgesetzten Höhen um 10,5 m höherer Höchstwert festgesetzt.

Der geplante Neubau fügt sich größtenteils in diesen gesetzten Rahmen ein. In einem Teilbereich soll das Gebäude jedoch mit einem Flachdach errichtet werden, wodurch die festgesetzte Traufhöhe weitergehend überschritten wird. Dieser Gebäudeteil grenzt zudem unmittelbar an den verbleibenden Gebäudebestand der Volkshochschule an, sodass auch eine Dachrandausbildung, wie im übrigen Bereich bei einer Überschreitung der Traufhöhe gefordert, nicht möglich ist. Da dieser Bereich auf die innere Erschließungsstraße bzw. den Innenhof ausgerichtet ist, soll das Vorhaben ermöglicht werden.

Analog zur auch im angrenzenden Kerngebiet getroffenen Regelung wird der Bereich mit dem geplanten Flachdach im Bebauungsplan konkret gekennzeichnet und textlich festgesetzt, sodass die festgesetzte Traufhöhe in diesem Bereich um max. 3 m überschritten werden darf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Teilbereich wird entsprechend mit 33,5 m über NN festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll das Gebiet durch eine Tiefgarage unterbaut werden, um den erheblichen Stellplatzbedarf in diesem zentralen Bereich von Haselünne zu decken. Mit der Tiefgarage werden zudem Teile der inneren Erschließungsstraße sowie des Gehweges entlang der Ritterstraße unterbaut. Wie bereits im Ursprungsplan ist daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Unterbauung der Straßenverkehrsflächen durch Gebäude- teile der Tiefgarage zulässt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes muss für im Bereich des Flurstückes Nr. 172/2 vorhandene Versorgungsanlagen die Erreichbarkeit bzw. der Anschluss unverändert gesichert werden. In diesem Bereich bleibt daher innerhalb des Bauteppichs eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Leitungsrecht für die Leitungsträger zu belasten ist und in deren Bereich zukünftig eine Bebauung im Erdgeschoss nicht zulässig sein soll (s.a. Kap. 5.2). In Absprache mit dem Leitungsträger ist ab dem 1. Obergeschoss jedoch eine Überbauung möglich. Die entsprechend formulierte Festsetzung, welche eine Überbauung dieser Fläche ab dem 1. Obergeschoss (ab einer lichten Höhe von mind. 2,5 m über Geländehöhe) zulässt, wird daher unverändert übernommen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen im Plangebiet werden an das geplante Bauvorhaben angepasst und der Bauteppich wird im westlichen und südlichen Bereich abschnittsweise geringfügig ausgeweitet.

Die nördliche Baugrenze bleibt in der Lage unverändert. Da die nördlich angrenzende, bislang als nicht überbaubarer Bereich festgesetzte Fläche jedoch für die Neugestaltung der Ritterstraße (Fußweg, Parkbuchten) herangezogen werden soll, werden diese Flächen mit der vorliegenden Planung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenze deckt sich in diesem Bereich somit zukünftig mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die östliche Baugrenze entspricht unverändert der östlichen Plangebietsgrenze.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Stadtkerns von Haselünne. Die Stadt hat deshalb in den ursprünglichen Bebauungsplan detaillierte örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen, um eine Anpassung der geplanten Neubebauung an die historische Bebauungsstruktur dieses Altstadtbereiches sicherzustellen und damit die Bewahrung und die aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes zu unterstützen. Diese Ziel-

setzungen haben sich nicht geändert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan zur Gebäudegestaltung (Fassade und Dach) sowie zu Werbeanlagen getroffenen örtlichen Bauvorschriften sollen daher grundsätzlich bestehen bleiben.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden jedoch für Teilbereiche Ausnahmen von der festgesetzten Mindestdachneigung von 38° festgelegt, da Teile der geplanten Gebäude, u.a. auch der im Mischgebiet geplante Zugang der Tiefgarage, diese nicht einhalten konnten. Die Bereiche wurden im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und von der festgesetzten Mindestdachneigung ausgenommen.

Der Bereich in dem Gebäudeteile mit einem Flachdach errichtet werden sollen, hat sich verlagert. Die Kennzeichnung dieser Teilfläche wird daher entsprechend an die neue Planung angepasst.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“ sind für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist als Teil der Altstadt von Haselünne vollständig bebaut. Bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde im Plangebiet eine Neubebauung vorgesehen und die Schaffung einer Tiefgarage ermöglicht. Die Tiefgarage ist innerhalb der Baufläche zulässig, wurde jedoch im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche konkret gesichert. Diese Planung bleibt im Grundsatz unverändert.

Aufgrund der sich konkretisierenden Planungen werden die Lage und Abgrenzung des Baugebietes jedoch an das geplante Bauvorhaben angepasst. Dadurch wird die Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand in geringem Umfang (ca. 9 qm) überplant. Im Gegenzug werden am Nordrand Teilflächen von ca. 100 qm Größe als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und sollen zukünftig Teile eines Fußweges entlang der Ritterstraße und Parkbuchten aufnehmen. Hieraus ergeben sich für die umliegende Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Die gesondert gekennzeichnete Fläche, in der Gebäudeteile auch mit einem Flachdach errichtet werden dürfen, wird im Wesentlichen nur innerhalb des Plangebietes zum Innenhof hin verlagert.

Die zulässige Gebäudehöhe (TH und FH) wird im Gebiet erhöht und es werden Ausnahmen von der einzuhaltenden Traufhöhe formuliert. Die Geschosszahl bleibt mit max. zwei Vollgeschossen jedoch unverändert und die zulässigen Gebäudehöhen werden nur geringfügig um 0,5 – 1 m angehoben. Damit können im Gebiet Gebäudehöhen von ca. 12-12,5 m entstehen. Der bisherige Gebäudebestand der Brennerei, einschließlich des im Gebiet noch bestehenden Wasserturms, weist bzw. wies demgegenüber Gebäudehöhen von über

20 m auf. Aus diesem Grund wurden unmittelbar westlich des Plangebietes mit dem Ursprungsplan bereits Gebäudehöhen bis zu 17-18 m zugelassen.

Durch die Planänderung werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt somit insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist als Teil der Altstadt und zentralen Ortslage von Haselünne, vollständig bebaut und bereits bislang vollständig als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1.060 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer im Mischgebiet festgesetzten GRZ von 1,0 ca. 960 qm. Der o.g. Schwellenwert wird erheblich unterschritten. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Im Übrigen weist das Plangebiet bereits bislang eine entsprechend intensive Bodennutzung mit fast vollständiger Versiegelung auf.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist durch die nördlich angrenzend verlaufende Ritterstraße erschlossen. Im Ursprungsplan wurden darüber hinaus die unmittelbar südlich und westlich angrenzen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Gebietes von der Ritterstraße im Norden bis zur Straße „Markt“ im Süden zu sichern und zu verbessern. Eine mögliche Neubebauung kann somit über diese innere Erschließungsstraße oder die Ritterstraße erschlossen werden. Die Ritterstraße hat zudem über weitere Straßenzüge Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass die bisher noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete festgesetzte Verkehrsfläche mit der Verkehrsübergabe als Verkehrsfläche gewidmet wird.

Tiefgarage / Garagen und Stellplätze

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine Tiefgarage entstehen, die auch Teile der inneren Erschließungsstraße, der Ritterstraße und des Gehweges entlang der Ritterstraße unterbaut. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die hierfür vorgesehenen Flächen außerhalb des Bauteppichs konkret für diese Nutzung gesichert und die für eine Unterbauung der Straßenverkehrsfläche erforderliche Festsetzung getroffen. Diese wird für die mit der vorliegenden Planänderung am nördlichen Rand festgesetzte Verkehrsfläche übernommen.

Die weitere Errichtung von Garagen und Stellplätzen soll damit jedoch nicht unterbunden werden. Im Bebauungsplan wird daher, wie bisher, durch Text geregelt, dass solche Anlagen auch auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als technisch und wasserwirtschaftlich vollständig erschlossen anzusehen. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine grundsätzlich neuen oder zusätzlichen Anforderungen an die technische Erschließung. Für die geplante Neubebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes war bereits bislang eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht für die Leitungsträger zu belasten ist, um die Erreichbarkeit bzw. den Anschluss an im Plangebiet vorhandene Versorgungsanlagen zu sichern. Die Fläche verläuft am Ostrand des Plangebietes im festgesetzten Mischgebiet ausgehend von der Ritterstraße in südlicher Richtung. In Absprache mit dem Leitungsträger ist eine Überbauung der Fläche ab dem 1. Obergeschoss möglich. In den Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Bebauung im Erdgeschoss ausschließt. Diese hat unverändert Bestand.

6 Hinweise

Altlastenverdachtsflächen

Wie beschrieben, befindet sich im Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend eine Altlastenverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.5.010.0015). Im

Rahmen einer für einen Teilbereich im Jahr 2012 durchgeführten Gefährdungsabschätzung wurde keine unmittelbare Belastung für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nachgewiesen. Entsprechend den Empfehlungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wurde die Behörde im Zuge des Rückbaus der Betriebsstätte Berentzen fortlaufend eingebunden.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich zudem der Altstandort „Chemische Reinigung Marktstr 11“ (Anlagen-Nr. 454 019 5 010 0019). Hierzu liegt mit Bericht (Projekt 1939-2016) des Sachverständigenbüros Meyer & Overesch vom 29.04.2016 eine Gefährdungsabschätzung vor.

Aus Gründen der Vorsorge sind danach Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Südwestlich des Plangebietes befindet sich mit dem Gebäude Marktstraße Nr. 3 ein Baudenkmal und nördlich der Ritterstraße das Denkmalensemble „Westerholtscher Burgmannshof, Hüntelhof etc.“. Aufgrund des Umgebungsschutzes der Baudenkmäler kann für geplante Neubauvorhaben eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein (§ 10 NDSchG Genehmigungspflichtige Maßnahmen, in Verbindung mit § 8 NDSchG Umgebungsschutz).

In diesem Rahmen können auch weitere gestalterische Anforderungen an mögliche Bauvorhaben zur Anpassung an das Straßenbild durch denkmalrechtliche Auflagen, besonders in der Fassadengestaltung, beeinflusst werden.

Bodendenkmäler

Angrenzend zum Plangebiet wurden im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei Abrissarbeiten der ehemaligen Produktionshallen der Kornbrennerei zwei aus Sandstein gemauerte historische Brunnen freigelegt. Bei diesen Brunnen handelt es sich um Bodendenkmäler, welche ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen. Die Brunnen sind bzw. wurden jeweils mit einer Betonplatte fest verschlossen.

Weitere Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte sind der Stadt Haselünne im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten 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).“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon	962 qm	90,7 %
• Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche	(29 qm)	(2,7 %)
Straßenverkehrsfläche	99 qm	9,3 %
Plangebiet	1.061 qm	100 %

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 07.07.2017 bis 08.08.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2017.

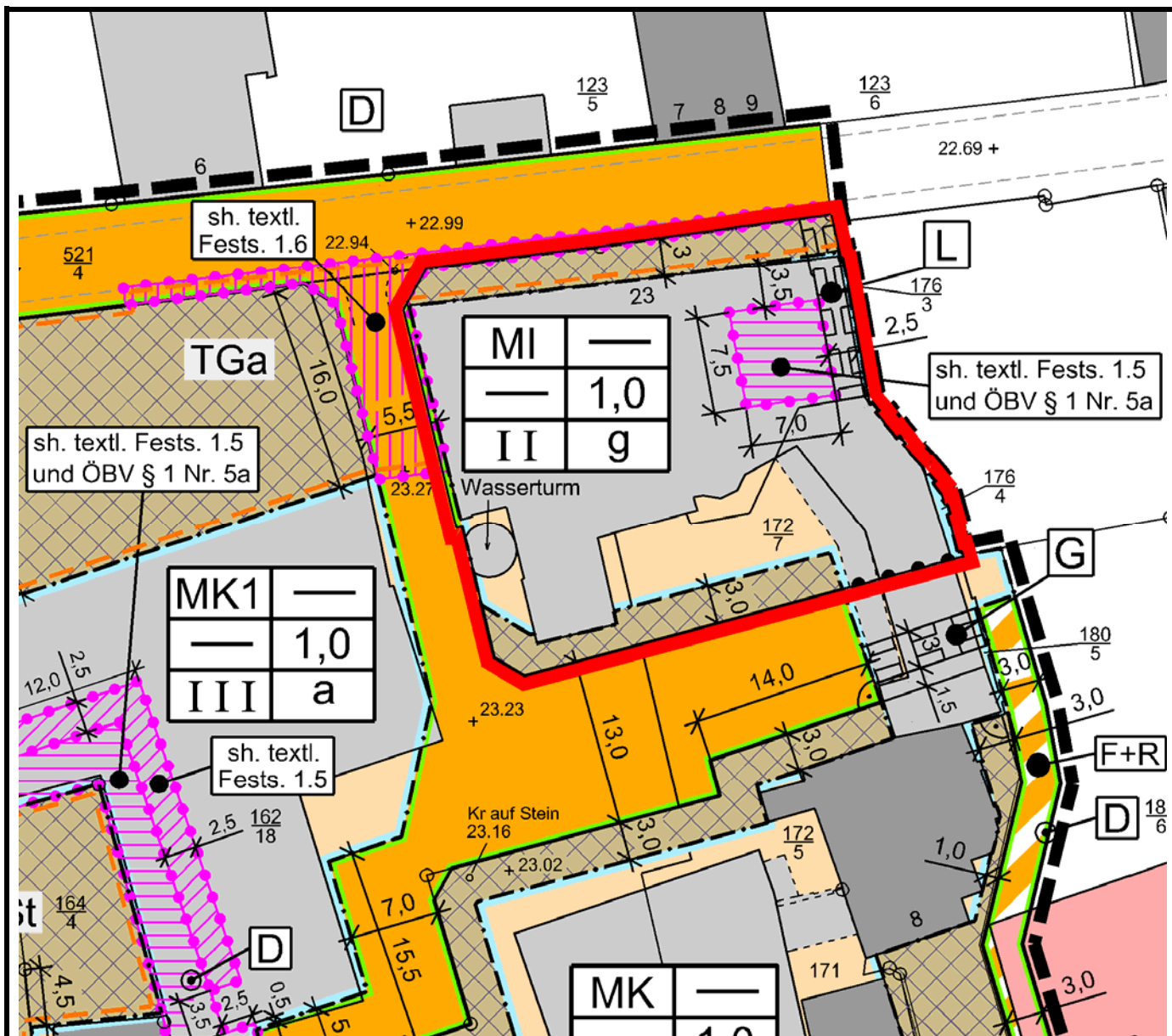
Haselünne, den 12.10.2017

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.

Anlagen

1. Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“

Festsetzungen im B.-Plan „Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung“:

- | | | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|
| MI | Mischgebiet | MK | Kerngebiet |
| 1,0 | Grundflächenzahl | II / III | Zahl der Vollgeschosse |
| g / a | geschlossene / abweichende Bauweise | | |
| | Bereich in dem Gebäude(-teile) mit Flachdach errichtet werden dürfen | | |
| | Bereich, in dem die Traufhöhe um 2,5 m überschritten werden darf | | |
| | Bereich, in der öffentlichen Verkehrsfläche, der durch Gebäudeteile einer Tiefgarage (Tga) unterbaut werden darf | | |
| | Straßenverkehrsfläche | | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) oder Tiefgarage (Tga) | | |
| | Im Erdgeschoss mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit bzw. mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche | | |

Stadt Haselünne

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Zwischen Markt und
Ritterstraße – Erweiterung“
1. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan
„Zwischen Markt und
Ritterstraße - Erweiterung“
M 1 : 500**