



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83

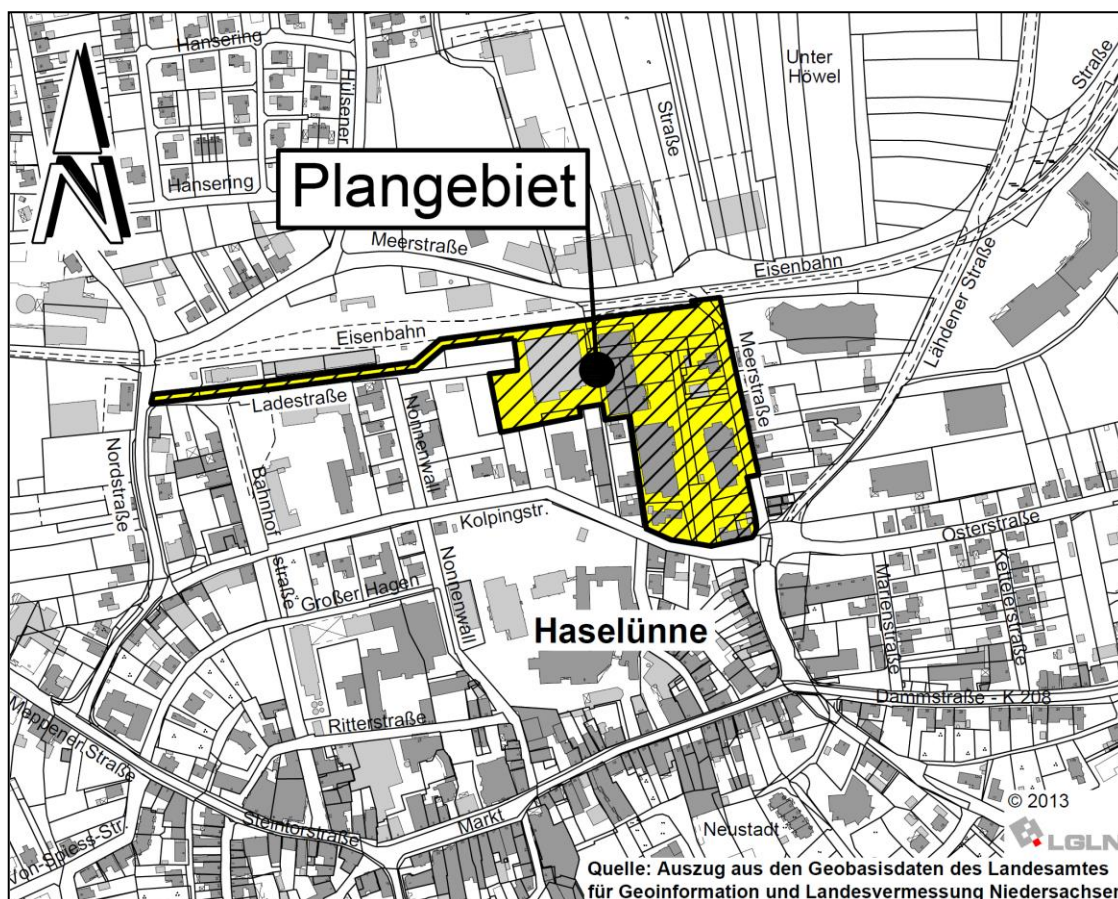
### „Westlich der Meerstraße“,

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



### Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951024

e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	4
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.3    BAUGRENZEN / BAUWEISE .....	12
3.4    NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN .....	13
3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	13
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	16
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	16
4.3    ARTENSCHUTZ .....	17
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>17</b>
5.1    ERSCHLIEßUNG .....	17
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	17
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>19</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>19</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>20</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich und westlich der Meerstraße und nördlich der Kolpingstraße. Westlich der Meerstraße sind die (teilweise ehemaligen) Einzelhandelsstandorte K+K, Takko und Netto vorhanden. Südlich der Ladestraße wird die dort vorhandene Sporthalle ins Plangebiet aufgenommen. Unmittelbar an der Meerstraße befindet sich der Energiedienstleister EWE. Im nördlichen Plangebiet wird eine Straßenverkehrsfläche von der Nordstraße bis zur Meerstraße aufgenommen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von re urban vom 21.02.2020 ist das Plangebiet -bis auf einen nordöstlichen Teilbereich- Teil des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen „Nördliche Innenstadt - Erweiterung“. Der nordöstliche Bereich ist bereits im alten Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ berücksichtigt:

Gemäß ISEK sind die teilweise großflächigen Einzelhandelsstandorte zwischen Kolpingstraße und Bahnlinie (K+K, Takko, Netto) nicht Teil des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Perspektivisch sollte daher an diesem Standort keine Weiterentwicklung des Einzelhandels vorgesehen werden, die den bestehenden Versorgungsstrukturen schaden könnte.

Für den Geltungsbereich werden funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur festgestellt:

*„Im nordöstlichen Untersuchungsgebiet befindet sich eine großflächige Einzelhandelslage. Diese Nutzung grenzt unmittelbar an Wohnnutzung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an, was aus städtebaulicher Sicht kritisch zu beurteilen ist (Sichtbehinderung / Beeinträchtigung durch Lieferverkehre). Erschlossen wird die Einzelhandelslage über drei verschiedene Zufahrten, was insbesondere im südlichen Bereich zur Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnungen führt. Gleichzeitig besteht für die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe am Standort kein Erweiterungspotenzial (Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, kein Planungsrecht).“*

(s. Erneuerungskonzept ISEK, re urban)

Das Erneuerungskonzept von re urban sieht daher u. a. für den Bereich zwischen der Nordstraße und der Meerstraße nördlich der Kolpingstraße innenstadtnahes Wohnen und Dienstleistungen vor.

Außerdem soll das östliche Stadtgebiet besser an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) an der Bahnhofstraße angebunden werden. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet um die nördliche Verkehrsfläche ergänzt.

Um die Ziele aus dem ISEK umsetzen zu können, hat der Rat der Stadt Haselünne am 25.03.2021 die Satzung über die förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebiets „Nördliche Innenstadt“ beschlossen. Mit Inkrafttreten der Satzung am 16.04.2021 befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Um die v. g. Planungsziele im derzeit überwiegend gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Plangebiet durchführen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> , 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 hat eine Größe von ca. 26.898 m<sup>2</sup>. Bei der Fläche handelt es sich um einen bebauten Bereich am Rand der Innenstadt. Durch die vorliegende Planung soll der ehemalige Einzelhandelsstandort als urbanes Gebiet entwickelt werden. Es handelt sich daher um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 und nach Abzug der festgesetzten Verkehrsflächen und dem Verbleib einer Grundfläche von 14.320 m<sup>2</sup> unterschritten.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

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**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist das Gebiet als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 und als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt. Der Standort der Turnhalle ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Er ist allerdings im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan aufgrund der geplanten Festsetzung eines urbanen Gebiets zu berichtigen (s. Anlage 1).

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen sind mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Wohn- und gewerblicher Nutzung bebaut. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich zudem eine Sporthalle. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Bahnschienen, die in westliche Richtung zum ehemaligen Bahnhofsgebäude führen. Die Ladestraße sowie die Verlängerung bis zur Meerstraße werden in den Geltungsbereich als Verkehrsflächen aufgenommen. Südwestlich des Plangebiets befinden sich an der Kolpingstraße überwiegend zweigeschossige villenartige Wohngebäude sowie südlich der Kolpingstraße das Kreisgymnasium St. Ursula. Nördlich der Kolpingstraße ist die Bödiker Oberschule vorhanden. Östlich des Plangebiets überwiegt an der Meerstraße die Wohnnutzung. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Fitnesscenter und östlich davon der großflächige Nahversorgungsstandort an der Lähdener Straße.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb eines Bereichs, der gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen ist. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich drei Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 „Meerstraße“, rechtskräftig seit dem 30.04.1988, die als Mischgebiet festgesetzt sind.

## 2.5 Immissionssituation

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde durch den TÜV Süd ein schalltechnischer Bericht erstellt (Anlage 2). In diesem Bericht hat der TÜV die Gewerbe-, Sport-, und Verkehrslärmsituation im Plangebiet und in der Nachbarschaft untersucht.

### Gewerbelärmimmissionen

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass innerhalb des Plangebiets im Nahbereich des Verladebereiches der Emsländischen Eisenbahn Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber von 63 dB (A) für urbane Gebiete erwartet werden können. Außerdem sind in Teilen des Plangebiets Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm nachts von 45 dB (A) für urbane Gebiete, insbesondere in den Obergeschossen, ausgehend von der benachbarten Gaststätte mit Kegelbahn und Saalbetrieb, zu erwarten.

Weiterhin sind Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel von  $45 + 20 = 65$  dB (A) im Nahbereich des Gaststättenparkplatzes sowie des Betriebshofes der EWE zu erwarten. Daher sind diese Bereiche ohne weitere Maßnahmen nicht für schützenswerte Nutzungen geeignet und es müssen entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Plangebiet befindet sich der EWE Betriebshof. Durch den Betriebshof werden außerhalb des Plangebiets in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte tags und nachts für ein Mischgebiet um mindestens 5 dB (A) unterschritten. Aus diesem Grund sind Probleme hinsichtlich der Gewerbelärmbelastung aus dem Plangebiet auf die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen nicht zu erwarten.

### Sportlärmimmissionen

Die vorliegende Immissionsuntersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV für urbane Gebiete tagsüber um mehr als 12 dB (A) und nachts um mehr als 15 dB (A) unterschritten werden. Auch in Bezug auf Spitzenpegel sind Überschreitungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch den bestehenden Parkplatz der Sporthalle werden im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarschaft südlich und westlich des Plangebiets die Immissionsrichtwerte tags und nachts für Mischgebiete um mindestens 6 dB (A) unterschritten. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der zulässigen Werte für Spitzenpegelereignisse zu erwarten.

### Verkehrslärmimmissionen

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des TÜV Süd hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 60/50 dB (A) tags/nachts für urbane Gebiete in großen Teilen des Plangebiets überschritten wird. Somit sind hier passive Schall-

schutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen erforderlich.

Nachts wird außerdem im nahezu gesamten Bereich des Planungsgebiets, in dem Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass ein erholsamer Schlaf erst bei Werten  $\leq 45$  dB (A) möglich ist. Neben den geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen zusätzliche Festsetzungen in Bezug auf schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB (A) zur Tageszeit in großen Teilen des Plangebiets überschritten. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

#### Verkehrslärmimmissionen in der bestehenden Nachbarschaft der Planstraße

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte in der bestehenden Nachbarschaft der Planstraße um mindestens 7 dB (A) unterschritten werden. In Bezug auf den Abschnitt zwischen Meerstraße und Ladestraße sind somit keine weitergehenden schalltechnischen Maßnahmen erforderlich. Im Bereich der bereits bestehenden Ladestraße ist bei einer Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte um mehr als 5 dB (A) durch den Mehrverkehr aufgrund der neuen Durchfahrt keine Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 3 dB (A) über die Immissionsgrenzwerte hinaus möglich, und es liegt somit keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation vor.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich im Bestand gemischte Nutzungsstrukturen. Ein Teil dieser Nutzungen soll im Zuge der Umsetzung der Planung abgerissen und durch Wohnbebauung ersetzt bzw. ergänzt werden. Trotzdem bleibt es bei einer gemischten Nutzung. Da aufgrund der geplanten Wohnbebauung die Nutzungsmischung nicht gleichwertig ist, soll in diesem innerstädtischen Bereich ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

### 3.1.1 Ausschluss von Nutzungen

#### Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 a (3) sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet soll sich zukünftig in einen Bereich mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten entwickeln, die das Wohnen unterstützen. Außerdem sollen gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sein.

#### Tankstellen

Städtebauliches Ziel im Plangebiet ist die Entwicklung von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die das Innenstadtbild prägen. Tankstellen benötigen in der Regel größere Flächen, die dann nur eingeschossig bebaut werden und eine städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen, die einer Innenstadt nicht gerecht wird. Um diesen städtebaulichen Konflikt gar nicht erst aufkommen zu lassen, wird diese Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sein sollen.

Im urbanen Gebiet 1 (MU1) befindet sich eine Sporthalle. Um in diesem Bereich aufgrund von Lärmimmissionen zukünftig keine Nutzungskonflikte aufkommen zu lassen, wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Wohngebäude im MU 1 nicht zulässig sind.

#### Einzelhandel

Gemäß § 6a BauNVO sind in einem urbanen Gebiet sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt, welches von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Niederlassung Köln, erarbeitet und vom Rat am 26.09.2024 beschlossen wurde, ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt definiert worden (s. Abbildung Seite 9).

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und sollte perspektivisch daher bezogen auf den Einzelhandel nicht in der Form weiterentwickelt werden, dass er sich negativ auf den zentralen Versorgungsbereich auswirkt. Aus diesem Grund sollen die gemäß der Haselünner Liste definierten zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden.



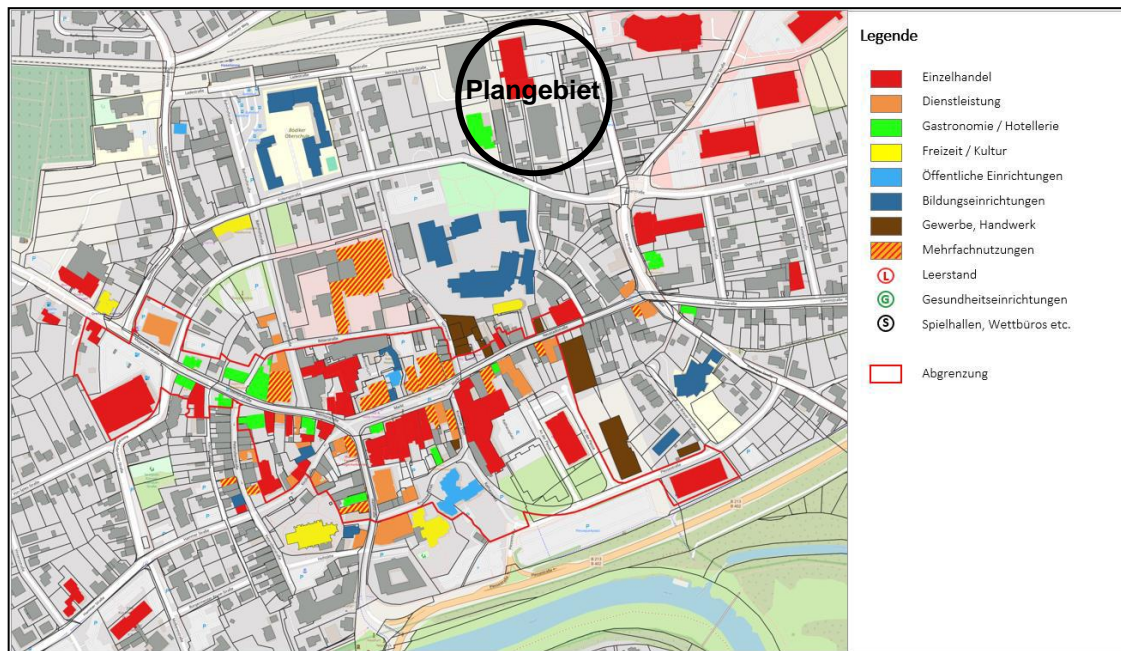


Abbildung aus dem Einzelhandelskonzept GMA vom 07.12.2023, Seite 43 (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023; „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN“)

Der ursprünglich im Plangebiet ansässige Lebensmittelmarkt ist mittlerweile nicht mehr vorhanden. Um die bestehenden Nahversorgungsstandorte der Stadt zu erhalten und zu stärken sollen zukünftig nahversorgungsrelevante Nutzungen im Plangebiet weder fortgeführt noch neu angesiedelt werden. Da sich bereits ein Nahversorgungsstandort östlich des Plangebiets an der Lähdener Straße befindet, wird ein weiterer Standort als nicht erforderlich angesehen. Neben den zentrenrelevanten sollen daher auch nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme soll für Handwerksbetriebe gelten, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt.

Das Ziel aus dem ISEK „Nördliche Innenstadt Erweiterung“, dass sich das Plangebiet als Standort für innenstadtnahes Wohnen und nicht innenstadtrelevante Dienstleistungsangebote entwickeln soll, deckt sich mit diesen Festsetzungen.

### 3.1.2 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind kleinere Teilbereiche durch eine Überschreitung von Gewebelärmgrenzwerten betroffen.

Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 07.10.2021 (1KN3/20) ist die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung möglich, wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren und etwaigen Außenwohnbereichen aufgrund von Schallschutzmaßnahmen zumutbare Lärmwerte erreicht werden (Anschluss an BVerwG, Ur.

v.22.3.2007 – 4 CN 2.06 –, BVerwGE 128, 238). Das gilt auch wenn die Vorbelastung (u. a.) aus Gewerbelärm folgt.

Im Plangebiet soll neben Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch innenstadtnaher Wohnraum entstehen. Dieses Ziel wurde im ISEK für die Stadt herausgearbeitet. Wie in anderen Städten auch, wird Wohnraum in Haselünne benötigt und dieser soll insbesondere bezogen auf den Mietwohnungsbau nahe der Innenstadt entstehen. Mit dieser Zielsetzung kann dem Bedarf nach Wohnraum, der Wiedernutzbarmachung von Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes) und einer klimaschonenden Wohnraumstruktur (u. a. kurze Wege) entsprochen werden. Die Stadt ist daher der Ansicht, dass entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, um auch in den von Gewerbelärmüberschreitungen betroffenen Bereichen unter der Maßgabe der Anwendung geeigneter Schallschutzmaßnahmen ein urbanes Gebiet ausweisen zu können.

Aufgrund der Gewerbelärmimmissionen, die insbesondere von der Gaststätte mit Saalbetrieb und dem EWE-Betriebshof ausgehen, wird für die Überschreitungszonen festgesetzt, dass zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sind. In diesen Bereichen ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume sicherzustellen.

Dem schmalen Überschreibungsbereich entlang des Verladebereiches der Emsländischen Eisenbahn wird in der Weise Rechnung getragen, dass im MU 1 schützenswerte Wohnnutzungen ausgeschlossen werden und im MU 4 die Baugrenzen in dem Bereich festgesetzt werden, in dem der Immissionsgrenzwert gemäß TA Luft eingehalten wird. Außenwohnbereiche sind in diesem Bereich ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2) ermittelten Lärmpegelbereiche IV und V ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Für Schlafräume gilt im Plangebiet, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche

erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von  $\leq 45$  dB (A) sichergestellt werden kann.

Zudem sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) ohne schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, Anordnung von Gebäuden) nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude. Aufgrund der relativ zentralen Lage und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen im Straßenrandbereich bis zu dreigeschossige Gebäude zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht ist es besonders entlang der Haupteerschließungsstraßen sinnvoll, die Bauflächen soweit wie möglich zu verdichten und eine höhere Bebauung zuzulassen.

Entsprechend wird das Baugebiet in Bezug auf die Geschossigkeit gegliedert: Entlang der Meerstraße und der Kolpingstraße (urbanes Gebiet (MU) 2 und 4) wird eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit und im MU 3 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im MU 1 wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da es sich um den Standort einer Sporthalle handelt. In diesem Bereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m definiert.

Damit sich im Bereich der zulässigen Dreigeschossigkeit entlang der Meerstraße (MU 4) Gebäude entwickeln, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhen in einem für die Stadt Haselünne üblichen und verträglichen Rahmen bewegen, wird zusätzlich eine Beschränkung für die Traufhöhe auf maximal 7,85 m festgeschrieben. In diesem Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m erlaubt.

Im MU2 sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Zur Steuerung der Gebäudehöhen im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept gilt: Flachdachgebäude dürfen eine maximale Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern ist eine Traufhöhe von 7,85 m einzuhalten, wobei die maximale Gebäudehöhe – wie im MU 4 – 12,00 m beträgt.

Pultdächer sind im MU 2 und MU 4 ausgeschlossen, siehe hierzu die Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

Im mittleren Plangebiet im MU 3 wird zur Staffelung eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Als höchst zulässige Traufhöhe werden 7,00 m festgelegt und die maximale Gebäudehöhe darf 10,00 m betragen.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Für urbane Gebiete ist in unter

§ 17 der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) ein Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 angegeben. Diese Obergrenze wird im MU 1 festgesetzt, um für die dort bestehende Nutzung ausreichend Möglichkeiten für eine Bebaubarkeit und Versiegelung beizubehalten.

Die Stadt strebt im Plangebiet auch die Ansiedlung von Wohnbebauung an. Diese soll sich in die Umgebung, die durch Gebäude mit umgebenden Gartenbereichen geprägt ist, einfügen. Zudem soll eine Entsiegelung des heute fast vollständig versiegelten Bereichs das Mikroklima positiv beeinflussen. Aus den vorgenannten Gründen wird in den MU 2, MU 3 und MU 4 eine Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Auch mit dieser geringeren Grundflächenzahl kann eine in der Nähe des Stadtzentrums angemessene Verdichtung erreicht werden, die eine sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet.

### **3.3 Baugrenzen / Bauweise**

#### Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück verbleibt. Daher werden die überbaubaren Bereiche großzügig entlang der Erschießungsstraßen ausgewiesen.

Zur Verdeutlichung, dass zwei freistehende Gebäude im südlichen Plangebiet entstehen sollen, wird an der Kolpingstraße ein 4 m breiter und ca. 31 m tiefer Streifen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Zur Meerstraße wird ein überwiegend 3 m breiter Abstand durch die Baugrenze eingehalten.

Zwischen der Bestandsbebauung an der Kolpingstraße westlich des Plangebiets und der von der Kolpingstraße aus Richtung Norden festgesetzten Baugrenze wird ein nicht überbaubarer Bereich von 3,50 bis 4,50 ausgewiesen. Mit diesem Abstand verbleibt ein ausreichend breiter Streifen für die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke. Zusätzlich wird zur planungsrechtlichen Absicherung der Fläche ein 3,50 m breiter Streifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird abgesichert, dass innerhalb der Fläche mit einem GFL keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke sowie den ordnungsgemäßen Bestand bestehender Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet.

Die Festsetzung allein begründet das Nutzungsrecht für die Anlieger und die Leitungsträger nicht. Die Begründung der Rechte geschieht in der Regel durch die Eintragung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten).

Im nördlichen Plangebiet orientiert sich die Lage der Baugrenze an der Gewerbelärmsituation und am Standort des Bestandsgebäudes der Sporthalle.

Entlang der übrigen Plangebietsgrenzen wird überwiegend ein 3 m breiter Abstand durch die Baugrenze eingehalten.

### Bauweise

Für das urbane Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand gemäß der Nds. Bauordnung einzuhalten.

### **3.4 Nicht Überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden dort, wo es möglich ist, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Garagen und offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des historischen Stadtkerns von Haselünne. In der südlich des Plangebiets verlaufenden Kolpingstraße sind vereinzelt historische Gebäude vorhanden. Südlich des Kreisgymnasiums befindet sich die Klosterkirche St. Ursula, die unter Denkmalschutz steht.

Die nördlich des Plangebiets vorhandenen Gebäude entlang der Bahnschiene sowie die Schienenanlage selbst (Bahnhof Haselünne, Güterschuppen, Eisenbahn-Betriebswerk, Wasserkran, Wasserhaus, Lokomotivschuppen) stehen unter Denkmalschutz. Vorherrschend sind bei den Gebäuden die roten Klinkerfassaden.

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen, um eine Anpassung der geplanten Neubebauung an die historische Bebauungsstruktur sicherzustellen und damit die Bewahrung und die aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes positiv zu beeinflussen.

### Dächer

Das Erscheinungsbild einer Stadt wird in besonderem Maße durch die Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach prägt jedoch nicht nur den Charakter der einzelnen Gebäude, sondern auch das der Straßenzüge, der Siedlungen und der Silhouetten ganzer Ortschaften.

In der Stadt Haselünne finden sich entlang der Kolpingstraße und im Bahnhofsbereich überwiegend geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Auch im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dachformen bei den Hauptdächern zu finden. Diese ortstypische Baukultur soll beibehalten und gepflegt werden.

Daher wird textlich festgesetzt, dass Hauptdächer im urbanen Gebiet 4 (MU4) als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° herzustellen

sind. Dieses gilt auch für das MU 2, wenn die Hauptdächer mit geneigten Dächern gestaltet sind. Im MU2 sind auch Flachdächer zulässig, jedoch mit einer geringeren zulässigen Gebäudehöhe.

Im MU 2 und MU 4 sind zudem Pultdächer bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Die Neigung eines Pultdachs erzeugt auf einer Seite des Gebäudes mehr Höhe, was die vorgeprägte Höhenentwicklung innerhalb eines Quartiers oder entlang von Straßenzügen stören kann. Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu schaffen ist eine homogene Traufhöhe wünschenswert. Pultdächer sind weniger geeignet, um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen.

Ausgenommen von der örtlichen Bauvorschrift der Minstdachneigung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und Dachauf- und Dachausbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile. Damit können beispielsweise Dachgauben auch mit einem Flachdach versehen werden. Dieses soll möglich sein, weil sich Flachdachgauben in der Regel neutral und damit gestalterisch verträglich in die Dachlandschaft einfügen.

### Dacheindeckungen

Das vorhandene Ortsbild im Plangebiet und im Umfeld wird durch die orts- und regionaltypischen geneigten Dachformen in den Farben Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz geprägt. Damit sich die Gebäude im Plangebiet dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung anpassen, werden daher gestalterische Grundregeln zu Material und Farbe aufgestellt.

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind entsprechend den oben aufgeführten regionaltypischen Farben nur rote, braune, graue oder schwarze, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Regelungen gewährleisten, trotz der Beschränkung auf vier Farbtonbereiche, einen weiten Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Beibehaltung ortsbildtypischer Dachgestaltungen.

Um die Festsetzung ausreichend konkret zu formulieren werden den Farben entsprechende RAL Töne des Farbregisters RAL 840 HR zugeordnet, an denen sich die Bauherren bei der Auswahl der Dacheindeckungen orientieren können.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten. Auch flach geneigte Dächer (in der Regel Dächer mit einer Neigung von weniger als 20°) sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da eine Eindeckung mit Dachziegeln und Dachsteinen bei geringen Dachneigungen nicht sinnvoll ist bzw. nicht funktioniert.

### Außenwandflächen

Wie bereits beschrieben, möchte die Stadt Haselünne das historische Umfeld des Plangebiets aufwerten und für Neubauten gestalterische Rahmenbedingungen festschreiben.

Im Innenstadtbereich der Stadt Haselünne, so auch entlang der Meerstraße, sind rote Klinkerfassaden vorherrschend. Damit sich die Fassaden auch zukünftig verträglich ins Stadtbild einfügen, soll daher die Farbgestaltung im MU

2, MU 3 und MU 4 vorgegeben werden. Für Ziegelmauerwerk werden die Farben Rot bis Rotbraun festgesetzt. Zur Auflockerung der Fassaden sollen Gliederungselemente in Form anderer Materialien bis zu einem Flächenanteil von 50 % der Wandflächen (Ansichtsfläche inklusive Fensteröffnungen) zulässig sein.

Im MU 1 wird die Fassadengestaltung nicht vorgeschrieben. Dieses Gebiet prägt das städtebauliche Erscheinungsbild an der Meerstraße weniger stark, sodass die Gestaltung in diesem Bereich flexibel gehalten werden soll. Die derzeitige Nutzung ist eine Sporthalle. Der Standort soll auch weiterhin für eine Sporthalle vorgesehen werden. Nördlich des Plangebiets befinden sich Baudenkmale. Bei der Sporthalle handelt es sich somit um ein Solitärgebäude im Umfeld eines denkmalgeschützten Bereichs.

Für Anlagen, die in der Nähe von Baudenkmalern baulich verändert oder errichtet werden, gilt § 8 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Danach dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalers nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalers sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Das bedeutet, dass bei einer Veränderung der baulichen Anlagen im MU 1 aber auch bei baulichen Vorhaben im nördlichen MU 4 der Umgebungsschutz zu den Denkmälern zum Tragen kommt und eine denkmalrechtliche Genehmigung voraussichtlich erforderlich wird.

#### Einfriedung

Um Fehlentwicklungen und damit Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, errichtet werden dürfen. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen (angrenzenden) ausgebauten Erschließungsstraße.

Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken an den Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer Bebauung mit offenen und begrünten Vorgarten- und Eingangsbereichen gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Stadt zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Diese Steingärten tragen dazu bei, dass der Lebensraum für Insekten und Gartenvögel abnimmt und sich die Flächen insbesondere im Sommer stark aufheizen.

Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden-

und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Gartenbereiche wieder einen Beitrag zum Artenschutz und zu einem kühleren Mikroklima leisten und gleichzeitig einer Aufheizung der Siedlungsbereiche entgegengewirkt wird.

#### Dach- und Oberflächenwasser

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung und den dafür erforderlichen Stellplätzen nahezu vollständig versiegelt. Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines urbanen Gebietes ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und im MU 1 mit 0,8 festgesetzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch die zukünftige Planung weniger Fläche im Plangebiet versiegelt wird.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass dem zum Teil historisch geprägten Umfeld Rechnung getragen wird.

Aufgrund der vor genannten Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten.

### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Haselünne und nahezu vollständig bebaut. 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. 6 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 m<sup>2</sup> beträgt.



Das Plangebiet umfasst einen ca. 26.898 m<sup>2</sup> großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei der im urbanen Gebiet (MU 2, MU 3 und MU 4) festgesetzten GRZ von 0,6 und im MU 1 von 0,8 nach Abzug der festgesetzten Verkehrsfläche ca. 14.320 m<sup>2</sup>. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. 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.

### **4.3 Artenschutz**

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

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Rein vorsorglich wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass eine Beseitigung von Gehölzen, eine Entnahme vorhandener Nistkästen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden dürfen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Erschließung**

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist durch die angrenzend verlaufenden Straßenzüge (Meerstraße, Kolpingstraße, Ladestraße) erschlossen. Die neu geplante Verbindungsstraße zwischen Nordstraße und Meerstraße wird als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine mögliche Neubebauung kann ebenfalls an diese Straßenzüge angeschlossen werden. Die Straßen haben über weitere Straßenzüge Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist als technisch und wasserwirtschaftlich vollständig erschlossen anzusehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan 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.

Eine im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung der EWE soll im Zuge der Erschließungsarbeiten umgelegt werden.

### 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 entsprechende Entsorgung zuzuführen.

### Ver- und Entsorgungsanlagen

Wie bereits beschrieben, soll eine im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung umgelegt werden. Darüber hinaus kann die zukünftige Nutzung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

## **6 Hinweise**

### **Bodendenkmäler**

Im vorliegenden Plangebiet sind der Stadt Haselünne keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Baudenkmale.

In den Bebauungsplan ist daher 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).“

### **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.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden seit dem 31.12.2023.

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Urbanes Gebiet	22.095 m <sup>2</sup>	82 %
Straßenverkehrsfläche	4.803 m <sup>2</sup>	18 %
Plangebiet	26.898 m <sup>2</sup>	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.

### Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... veröffentlicht.

## **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom  
.....

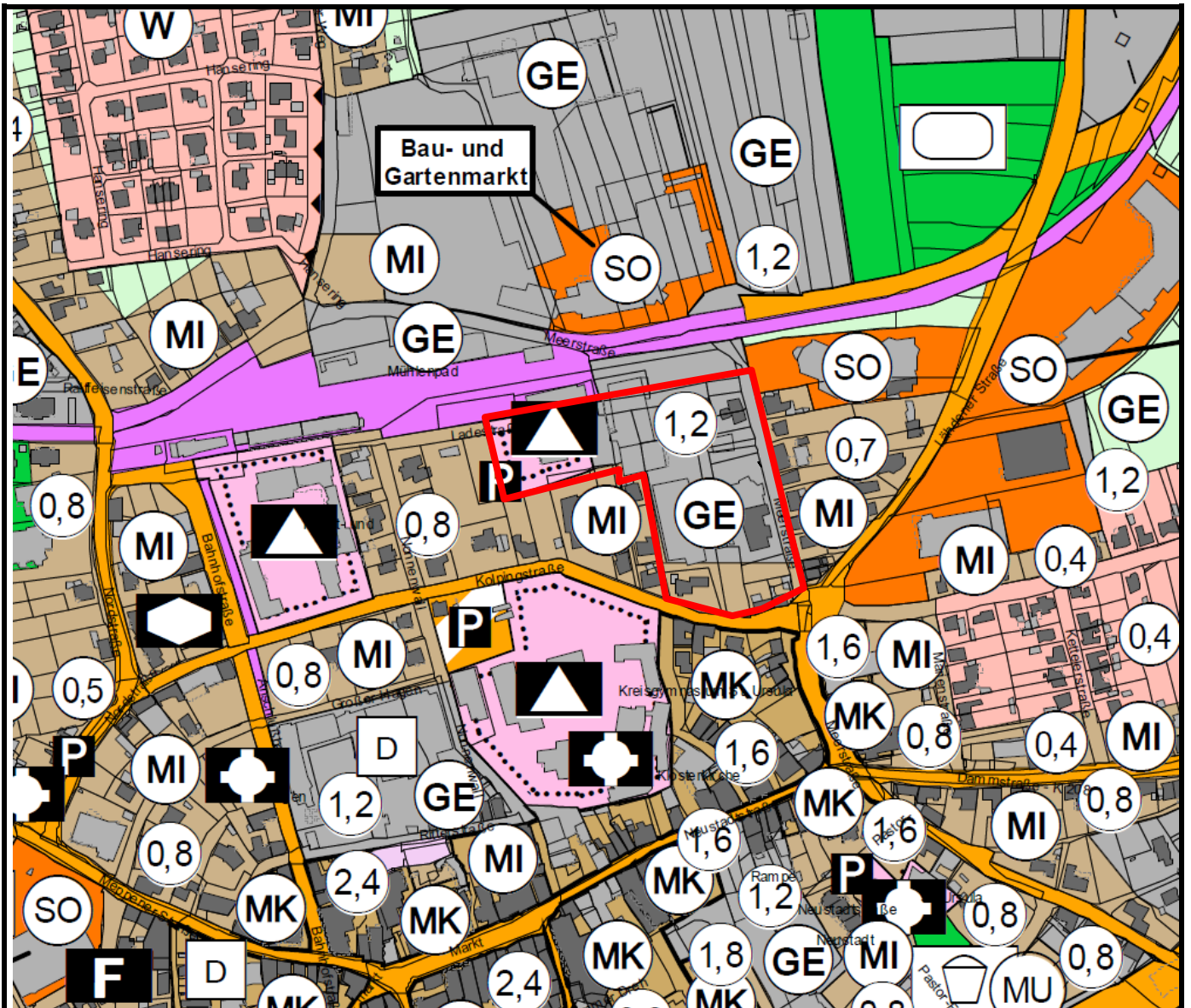
Haselünne, den

Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und geplante  
Berichtigung

Anlage 2: Schalltechnischer Bericht, TÜV Süd



**Legende:**

- Geltungsbereich für die geplante Berichtigung des FNP
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- ▲ Gemeinbedarfsfläche „Schule“

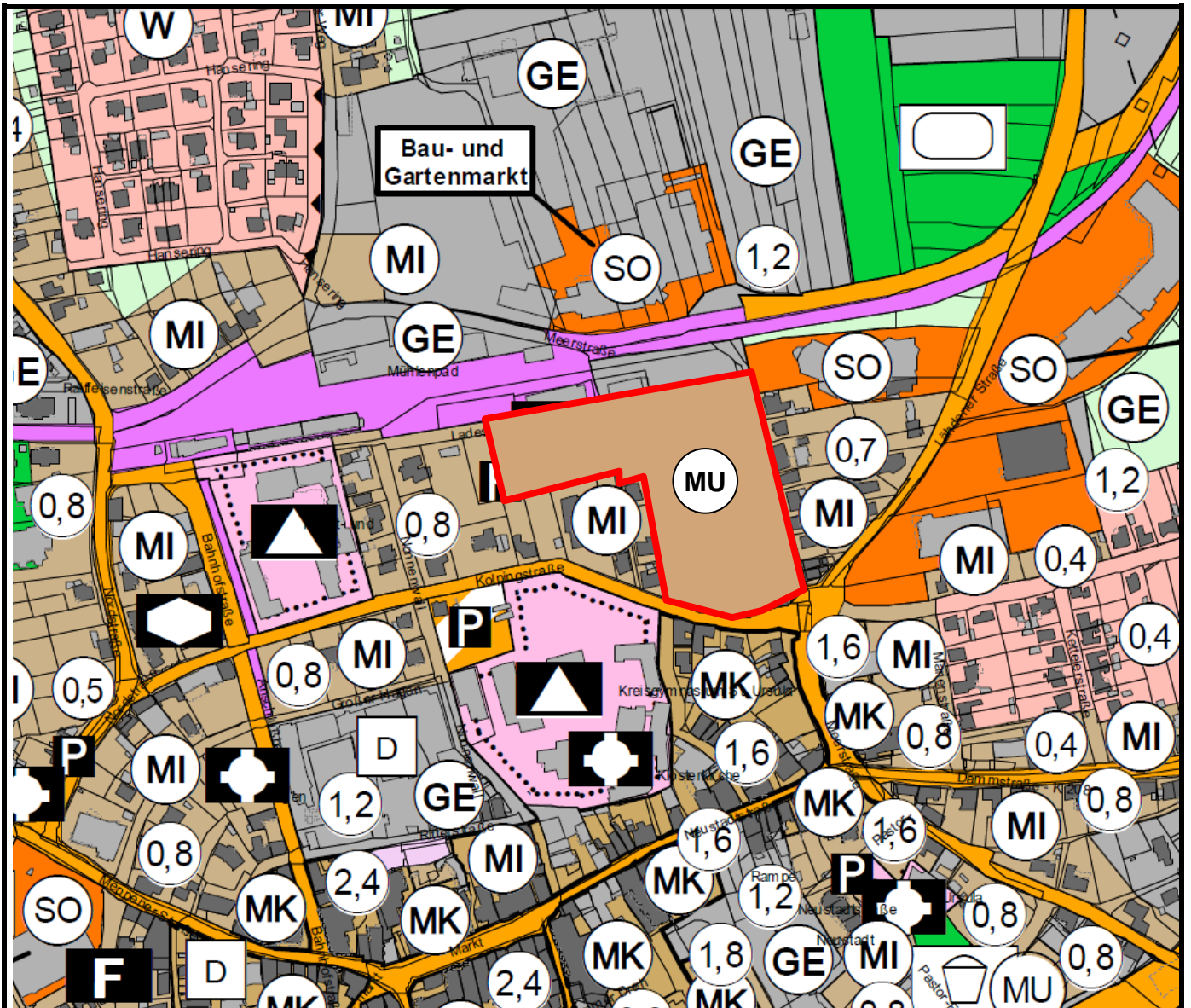


**Stadt Haselünne**

**Anlage 1.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 83**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**



**Legende:**

 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

 Urbanes Gebiet

**Stadt Haselünne**

**Anlage 1.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 83**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**

**Bebauungsplan Nr. 83  
der Stadt Haselünne**

**Schalltechnischer Bericht  
Nr. LL15760.1/01, 06.10.2023**