

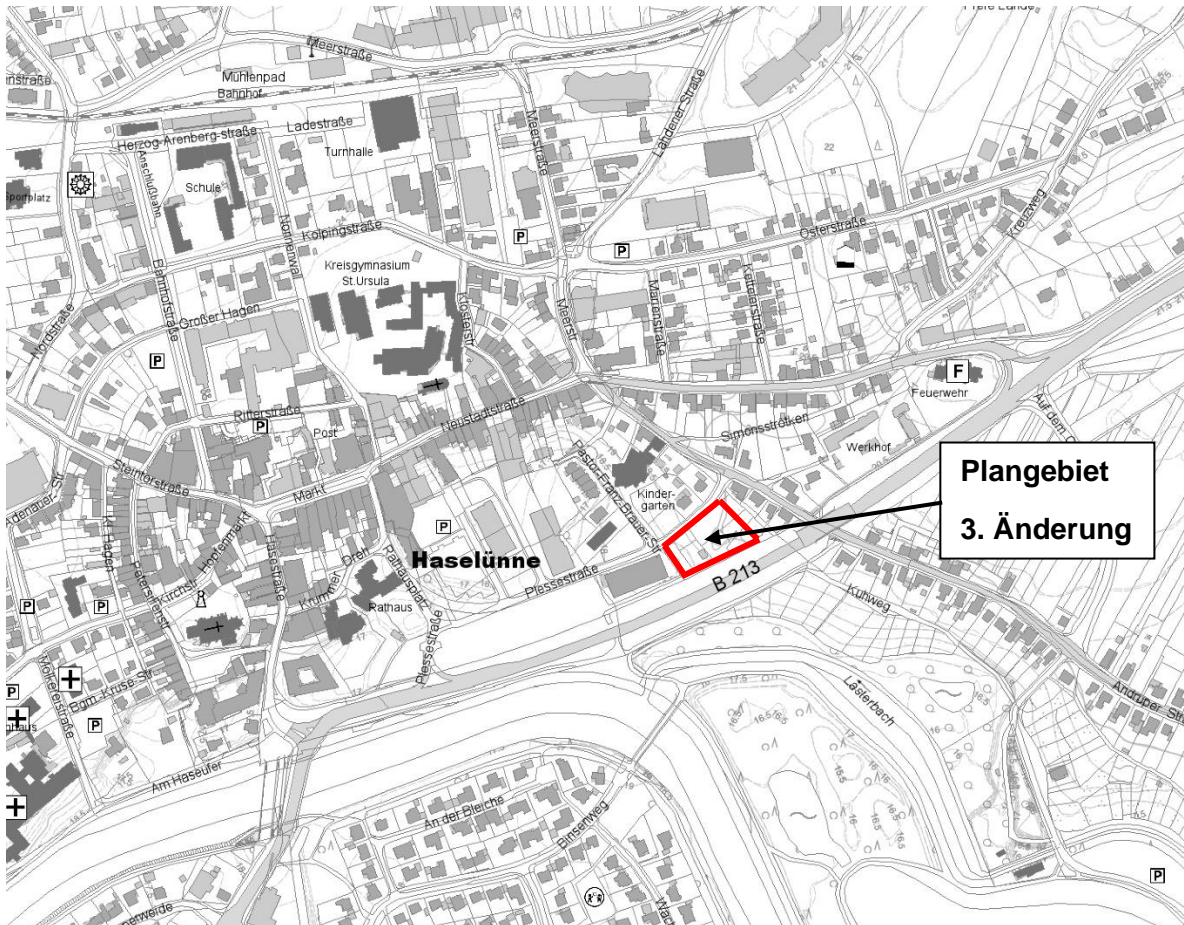


Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“, 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: Entwurf

Fassung vom: 12.10.2020

Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften
Industriestraße 26a, 49716 Meppen
Telefon: 05931-9989200, E-Mail: info@rup-gruppe.de

Inhalt	2
1. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
2. Planungsziele und Vorgaben	3-7
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
2.5. Immissionssituation	6-7
3. Geplante Festsetzungen	8-16
3.1. Art der baulichen Nutzung	8-10
3.1.1. Ausschluss Nutzungen	8-9
3.1.2. Nutzungsbeschränkungen	9-10
3.1.3. Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher	10
3.1.4. Zulässige branchentypische Randsortimente	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1. Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl	11
3.2.2. Vollgeschosse / Bauhöhe	11
3.2.3. Höhe Oberkante Fertigfußboden	11
3.3. Bauweise und Baugrenzen	12
3.3.1. Bauweise	12
3.3.2. Baugrenzen	12
3.3.3. Überschreitung von Baugrenzen	12
3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	12
3.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	12
3.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
3.7. Örtliche Bauvorschriften	14-16
4. Auswirkungen der Planung	17-20
4.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	17
4.2. Gewerbelärm	18
4.3. Verkehrslärm	19
4.4. Belange von Natur und Landschaft	19-20
4.4.1 Artenschutz	20
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	21
5.1 Verkehrserschließung	21
5.2 Ver- und Entsorgung	21
5.3 Oberflächenentwässerung	21
5.4 Abfallbeseitigung	21
6. Hinweise	22-23
7. Verfahren	24-25
Anlagen	ab 26

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ befindet sich in der südlichen Ortslage von Haselünne. Der Bebauungsplan erstreckt sich von der Neustadtstraße im Norden bis zur Bundesstraße 213 (B 213) im Süden. Im Osten wird er von der Andruper Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst die Flurstücke 362/4, 363/2, 364/1, 365/1, 366/1, 367/2, 377/3, 378/8 der Flur 15, Gemarkung Haselünne im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans.

Die exakte Lage und Abgrenzung des Plangebiets (3. Änderung) ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

2. Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Grundstückseigentümer der Grundstücke Gemarkung Haselünne, Flur 15, Flurstücke 362/4, 363/2, 364/1, 365/1, 366/1, 367/2, 377/3, 378/8 an der Plessestraße beabsichtigt die Entwicklung einer Mischbebauung in Form eines Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern, die ebenfalls nichtstörendes Gewerbe beinhalten können.

Der zu ändernde Teilbereich liegt südöstlich des Ortskerns von Haselünne angrenzend an die Bundesstraße 213 und hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

Es sollen zwei Baufelder für zwei Mehrfamilienhäuser mit Wohn-, Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Die Grundstücke Gemarkung Haselünne, Flur 15, Flurstücke 362/4, 363/2, 364/1, 365/1, 366/1, 367/2, 377/3, 378/8 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ (Inkrafttreten 15.09.1983).

Die Nutzungsart des Plangebiets ist als „Gewerbegebiet“ (GE) festgeschrieben worden.

Die Entwicklung im Plangebiet hat sich bisher nicht so eingestellt, wie ursprünglich geplant. Die Schwerpunktentwicklung für Gewerbe befindet sich u.a. an anderen Stellen im Stadtgebiet. Der steigende Bedarf an stadtnahen Wohnungen aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Megatrend Urbanisierung spricht für die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Durch die zukünftige Schließung der Baulücke schreitet die Innenverdichtung weiter voran, was einer optimalen Ausnutzung der Platzverhältnisse im Innenstadtbereich entgegenkommt. Diese Lösung ist grundsätzlich einer Ausweitung des Stadtgebiets in die freie Landschaft vorzuziehen.

Um die Entwicklung einer Mischbebauung in Form eines Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern, die ebenfalls nichtstörendes Gewerbe beinhalten können, umsetzen zu können, werden Änderungen im Geltungsbereich notwendig, die unter Kapitel 3 benannt und begründet werden.

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 Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, 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 qm
 - b) 20.000 bis weniger 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- 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. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche in einer Größe von ca. 3.300 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen beplanten Bereich, der dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das geplante Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche von ca. 2.640 qm liegt damit unter dem Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 qm.

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.

Das Plangebiet ist nicht als raumbedeutsame Planung einzustufen. Von der zukünftigen Nutzung des Plangebietes werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen erwartet.

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

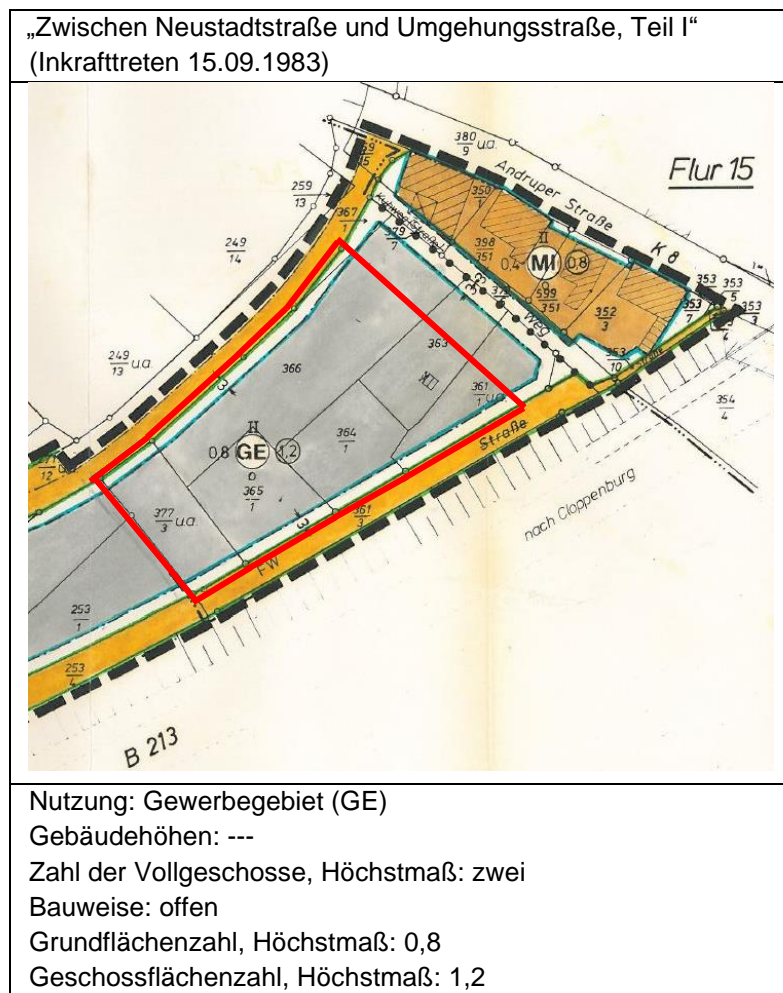
Das Änderungsgebiet ist gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haselünne im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt (siehe Anlage 1.1).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sieht ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO vor. Dieser Bereich wird nach dem Satzungsbeschluss in ein Urbanes Gebiet im Wege der Berichtigung geändert werden (Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) (siehe Anlage 1.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“, rechtskräftig seit dem 15.09.1983, setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest (siehe Ausschnitt sowie Anlage 2).

Nordöstlich entlang der Andruper Straße wurde damals ein Mischgebiet festgesetzt.



Derzeit befinden sich auf einer Teilfläche südwestlich im Geltungsbereich eine Stellplatzanlage, die über die Plessestraße erschlossen ist. Die übrigen Flächen sind weitestgehend ungenutzte Rasen- und Gehölzflächen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Kindertagesstätte.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich hauptsächlich Wohn- oder gemischt genutzte Gebäude.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße 213 (B 213).

Westlich befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Verbrauchermarkt (K+K).

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmission

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 213 (B 213) sowie östlich des Plangebiets die Andruper Straße (K 208), deren Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu untersuchen sind.

Aufgabe der Untersuchung ist es, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Dazu wird der Verkehrslärm auf der Basis der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Rahmen der Bauleitplanung untersucht.

Als Berechnungsgrundlage wird die **Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge (DTV)** für die B 213 und die K 208 angesetzt, die im Rahmen einer Verkehrsprognose zum Ausbau der E 233 erstellt wurde (siehe Gutachten).

Für die Bewertung der Schallpegel im Bebauungsplan gelten folgende Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 außerhalb von den Gebäuden für den Verkehrslärm:

Urbanes Gebiet (MU)	tags (6:00 - 22 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
	63 dB(A)	50 dB(A)

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass es durch den Straßenverkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum zu deutlichen Überschreitungen der oben aufgeführten Orientierungswerte nach DIN 18005-1 an den geplanten Baufenstern entlang der B 213 kommt.

Zum Schutz der geplanten Gebäude sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen werden bei diesem Projekt keine aktiven Maßnahmen umgesetzt. Eine Schallschutzwand kann aus topografischen und eigentumsrechtlichen Gründen bei diesem Projekt nicht umgesetzt werden. Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in Form von Lärmpegelbereichen umzusetzen. Die Lärmpegelbereiche sind als passive Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 von I bis VII definiert. Die Lärmpegelbereiche gelten für alle Aufenthaltsräume in allen Geschossen.

Zusätzlicher Schutz von Schlafräumen:

Da es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Für die Außenwohnbereiche sind gesonderte Festsetzungen nötig, da es im südlichen Teil der geplanten Baufenster in Richtung der B 213 am Tag zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und auch Immissionsgrenzwerte kommt. Wenn im Überschreibungsbereich Balkone und Terrasse errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan werden in Kapitel 3 aufgeführt.

Gewerbelärmimmissionen

Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Verbrauchermarkt (K+K), der durch die Lage seiner Anlieferung auf das Untersuchungsgebiet wirken kann.

Die relevanten Schallquellen des Marktes wurden mit untersucht.

Zur Beurteilung wird die DIN 18005 herangezogen, welche im Hinblick auf den gewerblichen Lärm auf die TA Lärm verweist.

Für die Berechnung des Anlagenlärms des K+K-Marktes wurden diverse Linien- und Punktschallquellen simuliert (siehe Anlage 3). Es ist zu berücksichtigen, dass der Parkplatz und die Depots der Einkaufswagen westlich des Marktgebäudes liegt und somit keine Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet hat. Das Marktgebäude wirkt abschirmend. Die Anlieferzone ist im östlichen Teil des Grundstücks vorhanden. Sie wird über die Plessestraße erschlossen.

Auf den geplanten Baufeldern ist keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte berechnet worden.

Für die nordwestlich gelegenen Gewerbeflächen ist ein schalltechnischer Bericht im Zuge einer Bebauungsplanänderung erstellt worden. Die relevanten Schallquellen der untersuchten Gewerbebetriebe liegen zwischen der Plessestraße und der Neustadtstraße in einer Entfernung zum Untersuchungsgebiet von ca. 120 m bis 180 m.

Die Fahrwege von Hauptgelände der Betriebe führen auf die Sackgasse der Plessestraße und haben somit keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

3. Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ aufgenommene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird von „Gewerbegebiet“ (GE) zum „Urbanen Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) verändert.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dieses Urbane Gebiet ermöglicht die beabsichtigte Grundstücksentwicklung.

3.1.1 Ausschluss Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Unter dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind.

Solche Betriebe sind damit gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt ist die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht sinnvoll.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Im geplanten MU sind die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, um möglichen Trading-Down-Effekten und auch nächtlichen Ruhestörungen wirksam zu begegnen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten als gebietsbezogene Nutzungsunterarten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll die städtebauliche Funktionsfähigkeit gefördert werden, um einen negativen Trend zur Überformung wirksam vorbeugen zu können.

Aus den oben genannten Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Urbanen Gebiet ausgeschlossen.

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4):

„Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen“

3.1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO – Einzelhandel

Gemäß § 6a BauNVO sind in einem Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören, und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Handels in der Stadt mit den entsprechenden Stadtteilen dargestellt.

Ziel ist die Entwicklung und Stärkung des örtlichen Einzelhandels und Sicherung der Nahversorgung in der Stadt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, welches von der BBE Handelsberatung Münster erarbeitet und vom Rat am 18.10.2012 beschlossen wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in Gewerbe- und Industriegebieten restriktiv gehandhabt werden soll.

Diese Zielsetzung lässt sich inhaltlich auch auf das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO übertragen.

Der Ausschluss innerstädtisch relevanter Sortimente wird somit im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen unter Punkt 1.5 aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplatzes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckereien, Metzgerei
- Apotheken (Arzneimittel)
- (Schnitt) Blumen
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände

- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher
- Zeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielekonsole)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindererzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör; ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquariate“

3.1.3 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im Rahmen der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO und zur Vermeidung von Härtefällen sowie zur Unterstützung der gewerblichen Nutzung des Urbanen Gebiets (MU) wird eine Ausnahmeregelung getroffen.

Danach sollen Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher unter besonderen Auflagen zulässig sein (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6):

„Im Urbanen Gebiet (MU) sind von der Regelung in 1.5 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.“

3.1.4 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Ebenfalls im Rahmen der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO und zur Vermeidung von Härtefällen sowie zur Unterstützung der gewerblichen Nutzung des Urbanen Gebiets (MU) wird eine weitere Ausnahmeregelung getroffen.

Es werden branchentypische Randsortimente unter nachstehenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.7):

„Im Urbanen Gebiet (MU) sind abweichend von der Regelung in 1.5 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Artikel von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.“

Nach Auffassung der Stadt sind durch die Ausnahmeregelungen eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße Teil I“ aufgenommene Festsetzung zur Geschossflächenzahl (Höchstmaß) wird von 1,2 auf 1,6 leicht erhöht, um eine höhere Flexibilität der Nutzung zu erzielen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet ist die Grundflächenzahl 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Dies entspricht der Obergrenze aus § 17 BauNVO und lässt den Bauherrn größtmöglichen Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke.

Somit bleibt die Festsetzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert.

3.2.2 Vollgeschosse / Bauhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse soll weiterhin bei zwei erhalten bleiben.

Es ist lediglich ein zusätzliches Staffelgeschoss¹ je Baukörper geplant, weshalb die Festsetzung von Gebäudehöhen in diesem Fall sinnvoll ist. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist allein nicht geeignet, um die Höhe von Gebäuden zu bestimmen, weil der Begriff Vollgeschoss keine genaue Höhenbegrenzung beinhaltet.

Die maximale Höhe der Gebäude über fertigen Fußboden des Erdgeschosses soll bei 10,50 m liegen, um ein zusätzliches Staffelgeschoss mit Flachdach realisieren zu können.

Damit wird den geplanten Baukörpern im Urbanen Gebiet ein ausreichender und angemessener Rahmen gesetzt, der sich an den konkret geplanten Gebäuden orientiert. Ein entsprechender Entwurf liegt bereits vor.

Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims bzw. Attika) zu verstehen.

¹ Staffelgeschoss (gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO)

3.2.3 Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden

Um den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe definieren zu können und um eine Anpassung an die örtliche Gegebenheit sicherzustellen, wird die textliche Festsetzung zur Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden im Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1) aufgenommen:

„Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der Plessestraße, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, betragen.“

3.3 Bauweise und Baugrenzen

3.3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, welche bereits im ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

3.3.2 Baugrenzen

Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße Teil I“ aufgenommene Festsetzung zum Verlauf der Baugrenzen wird verändert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist ein großer Bauteppich mit 3 m Abstand zu den Straßen- bzw. Wegeflächen dargestellt.

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan sind auf den betroffenen Flurstücken zwei separate Baufelder (19,70 x 27,50 m und 19,70 x 27,90 m) definiert, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Sie halten mindestens 3,00 m Abstand zu den Nachbargrenzen ein.

3.3.3 Überschreitung von Baugrenzen

Um eine höhere Planungs- und Gestaltungsflexibilität zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen im Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2) aufgenommen:

„Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang, Balkon usw.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.“

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Um die Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu definieren sowie den notwendigen Abstand von Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen - aufgrund der Gewährleistung von guten Sichtverhältnissen für die Grundstückszufahrt - sicherzustellen, wird folgende Festsetzung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3) aufgenommen:

„Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.“

3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Auf dem Flurstück 378/8 befindet sich ein Regenwasserkanal der Stadt Haselünne. Um Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten dauerhaft zu gewährleisten und um Beschädigungen am Regenwasserkanal zu vermeiden, wird folgende Festsetzung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.8) aufgenommen:

„Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten der Stadt Haselünne (Regenwasserkanal) festgesetzt. Sie sind von jeglicher Überbauung und Bäumen freizuhalten.“

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die im Fachbeitrag Schallschutz ermittelten Lärmpegelbereiche IV und V ausgewiesen.

Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) Anforderungen bezogen auf das Schall-Dämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Da es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Für die Außenwohnbereiche sind gesonderte Festsetzungen nötig, da es im südlichen Teil der geplanten Baufenster in Richtung der B 213 am Tag zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und auch Immissionsgrenzwerte kommt. Wenn im Überschreibungsbereich (Lärmpegelwert über 63 dB(A) am Tag) Balkone und Terrasse errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V, sowie der Überschreibungsbereich des Lärmpegelwertes von 63 dB(A) am Tag für Urbane Gebiete werden als sonstige Planzeichen im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die resultierenden Anforderungen aus dem Fachbeitrag Schallschutz (siehe Anlage 3 und Kapitel 2.5) zu berücksichtigen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende textliche Festsetzungen unter Nr. 1.9 im Bebauungsplan aufgenommen:

„In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Wenn im Überschreibungsbereich (Lärmpegelwert über 63 dB(A) am Tag) Balkone und Terrassen geplant werden, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).“

3.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ aufgenommenen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden aufgehoben und durch die nachfolgenden zeitgemäßen Bauvorschriften ersetzt, um sich der ortstypischen Bebauung und den in der Stadt vorhandenen Farben anzupassen.

Dach- und Fassadengestaltung

Die Fassadenstruktur war bislang durch eine Bauweise mit Ziegelsichtmauerwerk geprägt. Um sich der ortstypischen Bebauung anzupassen und ein ortstypisches Bild im Plangebiet zu erreichen, sollen die Gebäude daher grundsätzlich mit Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden.

Bei der Stadt werden jedoch zunehmend Anträge gestellt, Gebäude in Putzbauweise (Wärmedämmverbundsystem) zu errichten oder zu sanieren.

Aus energetischer Sicht bietet diese Maßnahme eine effektive und kostengünstige Möglichkeit der Gebäudesanierung. In vereinzelten Fällen hat sich die Stadt bereits für die Zulassung von Wärmedämmverbundsystemen in bestehenden Baugebieten ausgesprochen.

Neben Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk sollen im Plangebiet daher als zweites Element auch verputzte Gebäude zulässig sein. Um sich den in der Stadt vorhandenen Farben für die Mauerwerksgestaltung anzupassen, werden jedoch die für die Außenwandflächen zu verwendenden Farben festgesetzt.

Mit der Festsetzung für die Gestaltung der Außenwandflächen sollen außerdem z.B. großflächige Kunststoffverkleidungen von Außenwandflächen ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Ebenso wie für die Außenwandflächen, werden für die Gestaltung der Dachflächen Farbfestlegungen getroffen, um sich den Gebäuden in der Umgebung bzw. in der Stadt Haselünne anzupassen.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude soll bei geeigneten Dächern mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nichtglänzender Oberfläche und vorgegebenem Farbmuster erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Folgende örtliche Bauvorschriften (Nr. 1 und 2) werden diesbezüglich in den Bebauungsplan übernommen:

Dacheindeckung:

„Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern nur Dachziegeln oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.“

Farbmuster

Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“

3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot), 3009 (Oxidotrot)

Farbton „Braun“

8000 (Grünbraun), 8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun) 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nussbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Goldbraun), 8022 (Schwarzbraun)

Farbton „Grau“

7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau)

Farbton „Schwarz“

9004 (Signalschwarz), 9011 (Graphitschw.)“

Außenwandflächen:

„Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für die Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.“

Farbmuster für Putzbauweise

Für die Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“

2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3013 (Tomatenrot)

Farbton „Rotbraun“

3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidotrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastn. Braun), 4002 (Rotviolett)

Farbton „Hellgrau“

7035 (Lichtgrau), 7038 (Achatgrau)

Farbton „Weiß“

1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbeinweiß), 1015 (Hellelfenbeinweiß), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß)

Farbton „Hellgelb“

1017 (Safrangelb), 1021 (Rapsgelb)

Farbton „Anthrazit“

7012 (Basaltgrau) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau)“

Freileitungen

Um störende Freileitungen im Stadtbild auszuschließen, wird folgende örtliche Bauvorschrift (Nr. 3) in den Bebauungsplan übernommen:

„Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.“

Dach- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den Grundstücken oberflächlich zu versickern. 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. Somit wird die folgende örtliche Bauvorschrift (Nr. 4) in den Bebauungsplan übernommen:

„Das nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann unter Vorschaltung einer Rückhalteeinrichtung auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.“

Einfriedungen

Zur Sicherstellung der Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehr wird folgende örtliche Bauvorschrift (Nr. 5) in den Bebauungsplan übernommen:

„Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.“

Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherstellung der Einhaltung festgesetzter örtlicher Bauvorschriften und Durchsetzung der gestalterischen Belange wird folgende örtliche Bauvorschrift (Nr. 6) in den Bebauungsplan übernommen:

„Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.“

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich eines ausgewiesenen Gewerbegebietes überplant. Derzeit wird das Gelände nur im westlichen Teilbereich als Stellplatzanlage genutzt. Das Plangebiet konnte mit der bisher vorgesehenen Nutzungsart als Gewerbegebiet nicht bedarfsgerecht entwickelt werden.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt für das Gebiet hat sich insofern geändert, dass im Geltungsbereich aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohn- und Mischnutzungen ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird.

Westlich des Plangebiets befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Supermarkt (K+K), der von einer zukünftigen benachbarten Wohnbebauung profitieren könnte.

Durch die nordwestlich vom Plangebiet liegende Kindertagesstätte sind in der Nachbarschaft Lärmimmissionen zu erwarten, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen und hinzunehmen sind.

Nördlich und östlich befindet sich größtenteils vorhandene Wohnbebauung, die durch die zukünftige Nutzung als Urbanes Gebiet nicht unzumutbar gestört wird, da die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan sogar eine Gewerbegebietsnutzung vorsah.

Südlich des Plangebiets befindet sich die B 213, von der hohe Lärmimmissionen ausgehen. Diese werden in den Kapiteln 2.5, 3.6 sowie in der Anlage 3 ausführlich behandelt. Die notwendigen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Auffassung der Stadt werden die nachbarlichen Belange insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch die Planung eine städtebaulich sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.

4.2 Gewerbelärm

Wie bereits im Kapitel 2.5 beschrieben, befindet sich westlich des Untersuchungsgebietes ein Verbrauchermarkt (K+K), der durch die Lage seiner Anlieferung auf das Untersuchungsgebiet wirken kann. Die relevanten Schallquellen des Marktes wurden mit untersucht.

Für die Berechnung des Anlagenlärms des K+K-Marktes wurden diverse Linien- und Punktschallquellen simuliert (siehe Anlage 3). Es ist zu berücksichtigen, dass der Parkplatz und die Depots der Einkaufswagen westlich des Marktgebäudes liegt und somit keine Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet hat. Das Marktgebäude wirkt abschirmend. Die Anlieferzone ist im östlichen Teil des Grundstücks vorhanden. Sie wird über die Plessestraße erschlossen.

Auf den geplanten Baufeldern ist keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte berechnet worden.

Die Betrachtung weiterer Gewerbebetriebe, die im Rahmen anderer Schallimmissionsprognosen untersucht wurden, haben gezeigt, dass auch durch andere Gewerbebetriebe kein Erreichen der Richtwerte an den geplanten Baugrenzen zu erwarten ist.

4.3 Verkehrslärm

Wie bereits im Kapitel 2.5 beschrieben, verläuft südlich des Plangebiets die B 213. Dem Fachbeitrag Schallschutz (Anlage 3) ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Planung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die im Fachbeitrag Schallschutz ermittelten Lärmpegelbereiche IV und V ausgewiesen.

Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) Anforderungen bezogen auf das Schall-Dämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Da es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Für die Außenwohnbereiche sind gesonderte Festsetzungen nötig, da es im südlichen Teil der geplanten Baufenster in Richtung der B 213 am Tag zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und auch Immissionsgrenzwerte kommt.

Wenn im Überschreibungsbereich (Lärmpegelwert über 63 dB(A) am Tag) Balkone und Terrasse errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V, sowie der Überschreibungsbereich des Lärmpegelwertes von 63 dB(A) am Tag für Urbane Gebiete werden als sonstige Planzeichen im Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits durch das bisher vorgesehene Gewerbegebiet einen festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte oder wertvolle Biotope, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind demnach innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Ein Landschaftsschutzgebiet mit naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebieten mit Auenbezug und mit wertvollen Bereichen für Brut- und Gastvögel befindet sich erst weiter südlich der Bundesstraße 213 (B 213) im Bereich des Flusses Hase außerhalb des betrachteten Geltungsbereiches. Die B 213 ist als starke Trennlinie zwischen dem Geltungsbereich und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen, vorbereitet. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht verursacht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Bau- oder Straßenverkehrsflächen. Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zugelassen. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Schließung der Baulücke schreitet die Innenverdichtung weiter voran, was einer optimalen Ausnutzung der Platzverhältnisse im Innenstadtbereich entgegenkommt. Diese Lösung ist grundsätzlich einer Ausweitung des Stadtgebietes in die freie Landschaft vorzuziehen.

4.4.1 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unabhängig und selbstständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits teilweise durch eine Stellplatzanlage versiegelt. Es sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Bäumen sowie Rasenflächen vorhanden.

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30.3 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können (siehe Anlage 5).

Die Arten wurden über eine Potenzialanalyse ermittelt. Es fand eine Ortsbegehung statt, bei der die Habitatstrukturen untersucht wurden.

Aufgrund der Habitatstruktur, der Größe der Fläche und der bereits bestehenden Vorbelastung durch Lärmemissionen können einige Arten bereits ausgeschlossen werden. Das Artenspektrum bezieht sich daher lediglich auf folgende Artengruppen: Europäische Brutvogelarten und Säugetiere (Fledermäuse).

Das Vorhaben kann bei falschem Zeitpunkt der Durchführung (Rodung) artenschutzrechtliche Konflikte auslösen. Aus diesem Grund wurden für das ermittelte Artenspektrum Möglichkeiten vorgegeben, um den potenziellen Konflikten aus dem Weg zu gehen. Bei der Betrachtung beider Artengruppen kristallisiert sich eine Rodungszeit zwischen dem 01.11. und dem 28./29.02. heraus.

Es wird dringend empfohlen, sich an diese Zeitenregelung zu halten, bzw. darüber hinaus eine zertifizierte Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Bei der Einhaltung der Empfehlungen werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Es wird auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Artenschutzprüfung ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.2).

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird nördlich über die Plessestraße erschlossen. Die Plessestraße führt nordöstlich zur Andruper Straße, welche dann den weiteren Anschluss zur Bundesstraße 213 nordöstlich gewährleistet. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5.3 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist durch das Büro Dr. Lüpkes Sachverständige GbR ein Bodengutachten (siehe Anlage 4) erstellt worden, welches unter anderem Aussagen zur Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet trifft.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken grundsätzlich zulässt.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung wird in den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO unter Punkt 4 im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 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. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Arbeiten gestattet.“

6.2 Artenschutz

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober durchgeführt werden. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.“

6.3 Kampfmittel

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.“

6.4 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße 213 ist in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraßen nicht errichtet werden
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs),
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.“

Die Bauverbotszone ist zusätzlich als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

6.5 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße 213 ist in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Gemäß § 9 Abs. 2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“*

Die Baubeschränkungszone ist zusätzlich als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

6.6 Emissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße 213 ist in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Von der Bundesstraße 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

6.7 Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Die genannten DIN-Normblätter können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.“

7. Verfahren

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Diese Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und des Begründungsentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 30.3 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“, 3. Änderung, gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung in der Meppener Tagespost	____.____.____
Ortsübliche Bekanntmachung öffentliche Auslegung	____.____.____
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB	vom ____.____.____
	bis ____.____.____
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB mit Schreiben vom	____.____.____
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Haselünne	____.____.____

Ausgearbeitet:

Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften

Im Auftrag:

(Planverfasser)

Verfahrensvermerk

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

Haselünne, _____

(Schräer)
Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der Satzung zum Bebauungsplan Nr.
30.3 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“, 3. Änderung, wird hiermit
amtlich beglaubigt.

Haselünne, _____

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante 18. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“
3. Fachbeitrag Schallschutz (Stand 09.10.2020)
4. Baugrundgutachten (Berichtsdatum 29.09.2020)
5. Artenschutzprüfung (29.09.2020)