



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89

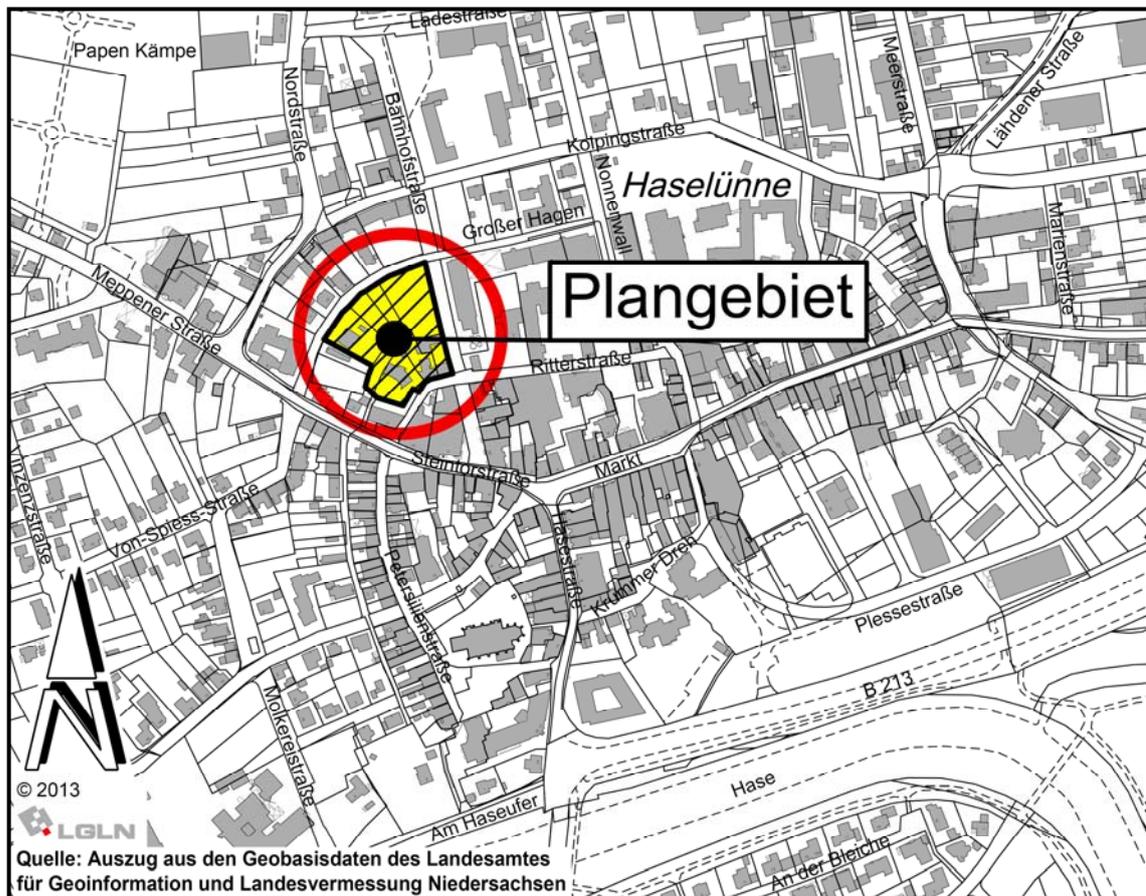
„Westlich der Ritterstraße“,

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 Abs. 3 NBAUO)	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
4.3 ARTENSCHUTZ	14
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
5.1 ERSCHLIEßUNG	14
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	15
6 HINWEISE	15
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	16
8 VERFAHREN	17
ANLAGEN	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 „Westlich der Ritterstraße“ der Stadt Haselünne liegt im Stadtmittbereich von Haselünne. Es befindet sich westlich angrenzend zur Bahnhofstraße, südlich der Straße „Großer Hagen“ und nordwestlich angrenzend zur Ritterstraße.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Plangebiet sollen im westlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden und die hier vorhandenen Einfamilienhäuser abgerissen werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist gegenwärtig nicht möglich, da sich diese geplante Bebauung gemäß § 34 BauGB vom Umfang her nicht in die direkte Umgebung einfügt. Aufgrund des Bedarfes an Wohnungen in Haselünne, soll deshalb für diesen bisher unbeplanten Bereich der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, um im Innenstadtbereich die Errichtung neuer Wohnungen zu ermöglichen.

Aufgrund der Innenstadtlage soll entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung deshalb ein urbanes Gebiet im Plangebiet festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig gestalterische Vorgaben für die neue Bebauung gemacht werden, damit sich diese gestalterisch in den Innenstadtbereich einfügt.

Mit der vorliegenden Planung kann somit dem Bedarf an Wohnungen bei gleichzeitiger Wiedernutzbarmachung von Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und der Schaffung einer klimaschonenden Wohnraumstruktur (u.a. kurze Wege) entsprochen werden.

Zusätzlich soll der im nordöstlichen Plangebietsbereich vorhandene städtische Pkw-Parkplatz planerisch abgesichert 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 Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Das vorliegende Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.600 m². Bei der Fläche handelt es sich um einen bebauten Bereich in der Innenstadt. Im Rahmen der Planung werden zwei Einfamilienhäuser abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt und der Bereich insgesamt als urbanes Gebiet entwickelt. 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 m² wird bereits aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 6.000 m² 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 Plangebiet als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 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 jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan aufgrund der geplanten Festsetzung eines urbanen Gebiets berichtigt (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 Plangebiet befindet sich ein größerer öffentlicher städtischer Parkplatz für PKWs. Dieser ist von der Straße „Großer Hagen“ aus für Kraftfahrzeuge erschlossen.

Östlich des Plangebietes, östlich der Bahnhofstraße, befindet sich das Betriebsgelände bzw. der Stammsitz einer Brennerei.

Südöstlich angrenzend, südlich der Ritterstraße, befindet sich gemischte Bebauung innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes.

Südlich angrenzend ist an der Meppener Straße ein Restaurant sowie ein Wohnhaus vorhanden.

Südwestlich, westlich und nördlich ist das Plangebiet von gemischter Bebauung an der Straße „Großer Hagen“ umgeben.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet und seine Umgebung, bis auf das südlich angrenzend gelegene festgesetzte Kerngebiet, als im Zusammenhang bebauter Bereich gemäß § 34 BauGB dar.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärmimmissionen

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Innenstadtbereich von Haselünne und ist überwiegend bebaut bzw. von einem städtischen öffentlichen Parkplatz eingenommen. Das Plangebiet und auch die Umgebung ist durch gemischte Bebauung geprägt bzw. das Plangebiet liegt innerhalb gemischter Bebauung.

Durch die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes im Plangebiet und die dadurch ermöglichte Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern an dem Standort von zwei bisherigen Einfamilienhäusern, kommt es deshalb zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die bestehende umgebende gemischte Bebauung.

Gleichzeitig sind erhebliche Auswirkungen im Plangebiet durch außerhalb des Plangebietes befindliche gewerbliche Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten, da in einem urbanen Gebiet i.d.R. tagsüber höhere Immissionen hinzunehmen sind, als in einem gemischten Gebiet. Da die geplanten neuen Wohnhäuser am Standort bereits bisher bestehender Wohngebäude errichtet werden, rücken auch keine Wohnnutzungen näher an etwaige gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes heran, so dass es aufgrund der Planung zu keinen erheblichen Einschränkungen gewerblicher Betriebe kommt.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche Immissionen z.B. durch Sportanlagen, übergeordnete Verkehrswege oder landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet aufgrund der großen Abstände zu derartigen Emissionsquellen und der innerörtlichen Lage mit umgebender Bebauung nicht zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Haselünne und weist eine gemischte Nutzung auf. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen zwei Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden und damit zusätzliche Wohnungen in der Innenstadt von Haselünne geschaffen werden.

Im Plangebiet wird daher im Bereich der bestehenden Bebauung ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, da dieses der bestehenden Nutzung und der Lage entspricht und gleichzeitig die Nutzungsmischung in einem urbanen Gebiet zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein muss.

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.

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 zu einem Bereich mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten weiterentwickeln. 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 bis zu zweigeschossigen Gebäuden, die das Innenstadtbild prägen. Tankstellen benötigen in der Regel größere Flächen, die 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 daher ausgeschlossen.

Städtischer Parkplatz

Im Bereich des vorhandenen städtischen Parkplatzes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ entsprechend der bestehenden Nutzung festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung im Plangebiet soll sich an die vorhandene Gebäudestruktur im Plangebiet und im Umfeld anpassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die bestehende Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet an.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte bzw. übertrifft diese. Für die neu geplante Bebauung reicht er ebenfalls aus. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenen Flächen und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Aus dem selben Grund soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sein, um für die Bauherren optimale Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten bzw. ausreichend Flächen für Nebenanlagen zur Verfügung zu haben.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neu hinzukommende Bebauung in den Bestand einfügt und gleichzeitig ausreichend neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Um eine Anpassung der neuen Gebäude an den im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Gebäudebestand zu gewährleisten, wird die maximale Traufhöhe auf 7,50 m, bezogen auf die Sockelhöhe, festgesetzt.

Diese Festsetzung wird getroffen, um ein einheitliches städtebauliches Bild im Plangebiet und angrenzend zu erhalten.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/Fieseler BauNVO, 13. Aufl., § 16, Rn 31).

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird neben der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zusätzlich die Höhenentwicklung der Bebauung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe festgeschrieben. Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 11,30 m, bezogen auf die Sockelhöhe, festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in den Rahmen der im Plangebiet und angrenzend bestehenden Bebauung einfügt.

3.3 Bauweise / Baugrenzen

Bauweise

Für das urbane Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist durch die Gebäude ein seitlicher Grenzabstand gemäß der Nds. Bauordnung einzuhalten. Diese Bauweise entspricht der im Plangebiet überwiegend vorhandenen und der nördlich und westlich angrenzend bestehenden Bebauung. Die geplante Bebauung fügt sich damit in den umgebenden Baubestand ein. Außerdem kann damit die im Plangebiet geplante Bebauung errichtet werden.

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.

Es wird daher entlang der Nachbargrundstücke, den angrenzenden Straßen und des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes ein 3 m breiter nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Dabei werden bestehende Gebäude, die erhalten bleiben und näher an den Straßen stehen, entsprechend ihrem Bestand berücksichtigt bzw. ausgespart. Damit sollen u.a. insgesamt gute Sichtverhältnisse für Grundstückszufahrten gewährleistet und nachbarliche Belange ausreichend berücksichtigt werden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Das Plangebiet liegt am Rande der Altstadt von Haselünne bzw. grenzt teilweise direkt an diese an.

Im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren in nahegelegenen Bereichen der historischen Innenstadt sind bereits detaillierte Gestaltungsvorschriften erarbeitet worden, die bei einer Neubebauung im Innenstadtbereich dazu dienen sollen, das einheitliche Bild der ursprünglichen Bebauung zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die in diesen Bauleitplanungen festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sollen daher im Wesentlichen auch in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und von allen Beteiligten bei der Entscheidung in gestalterischen Fragen berücksichtigt werden. Gestaltungsfestsetzungen führen zwar zu einer starken Selbstbindung, sie schließen jedoch die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten nicht aus.

Nur die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung können ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen, sie können das Baugeschehen sowohl im Hinblick auf die mögliche Formen- und Materialvielfalt als auch auf die Bewahrung und die aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes positiv beeinflussen. Sie dienen daher gemäß § 84 NBauO zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher und baugestalterischer Absichten.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, die Gesamtheit des Straßenbildes zu pflegen, zu fördern und zur Geltung zu bringen. Gestalterische Elemente werden in den Bauvorschriften nur insoweit festgesetzt, als sie zur Beibehaltung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamtbildes unbedingt erforderlich sind.

Insgesamt sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen setzen und keine bestimmte Gestaltung vorschreiben. Sie müssen diesen Rahmen jedoch hinreichend konkret angeben, damit der Bürger diesem eindeutig entnehmen kann, was zulässig und was zu vermeiden ist.

Das führt dazu, den Gestaltungsrahmen mit Maß und Zahl derart abzugrenzen, dass einerseits die genannten Gestaltungsziele erreicht werden, andererseits den Bauherren und Entwurfsverfassern Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen gelassen wird.

Zu § 1:

1. Fassadeneinheiten

Als Fassadeneinheit ist eine straßenseitige optische Gebäudebreite von maximal 18 m festgesetzt, um die gewünschte Kleinmaßstäblichkeit zu erhalten. Gebäude bis zu einer derartigen Breite waren um die Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhunderts durchaus üblich und sind in der Innenstadt von Haselünne vielfach anzutreffen.

Eine reine additive Aneinanderreihung von gleichen Gebäudetypen ist untypisch für diesen Stadtbereich. Als Zielvorgabe soll die Gliederung und Kleinmaßstäblichkeit erhalten bzw. fortgeschrieben werden.

2. Gliederung der Fassadeneinheiten

Historische Mauerwerksbauten haben unabhängig vom Baustil ein gemeinsames Merkmal: Die Ausgewogenheit von senkrechten und waagerechten Gliederungselementen in den Fassaden.

Die Gliederungselemente auf den Wandstücken sollen deshalb auch horizontal und vertikal gleichwertig sein. Gerade beim Mauerwerksbau ist das Herabführen der Mauerwerksflächen bis auf die Fundamente ein Merkmal,

das besonders an den äußeren Gebäudeecken zur Geltung kommt. Die in dieser Festsetzung gemachten Maßangaben sind keine Festschreibungen von bestimmten Abstandsmaßen, sondern nur eine seitliche Abgrenzung als Mindestmaß.

3. Wandöffnungen

Schaufenster, die den heutigen Ansprüchen nahe kommen, gibt es ab ca. 1800. Sie waren damals durch Sprossen unterteilt, da große Glasscheiben nicht hergestellt wurden.

Die großen Mauerwerköffnungen im Erdgeschoss wurden durch Sprossenteilungen in die Gesamtfassade integriert. Dem verständlichen Wunsch nach ungeteilten Glasflächen kann nachgekommen werden, wenn diese stark hinter die Fassade zurückgelegt werden. So entsteht ein ausreichender Gliederungseffekt.

Völlig durchgehende Schaufensterflächen sollen dann zulässig sein, wenn vor diesen Flächen Arkaden vorgelagert sind.

Echte Nutzerkonflikte können kaum auftreten, da bei kleinmaßstäblichen Gebäuden der Modetrend zu immer größeren Schaufensterscheiben abgeklungen ist und sich die Erkenntnis einer ausgewogenen Gesamtgestaltung eines Gebäudes bzw. Bebauungsbereiches durchgesetzt hat.

Ein durchgängig typisches Merkmal für alle Wandöffnungen ist das Vorhandensein von mind. zwei rechten Winkeln an der Unterseite sowie die Symmetrie der Öffnungen und der Fensterteilung, bezogen auf die senkrechte Fensterachse.

Da die heutige Architektur - insbesondere die Symmetrie betreffend - eine ganze Reihe weitgehender, z. T. mehr ausdrucksstarker Fenstertypen kennt, ist hier zur Wahrung und Erhaltung des gewünschten Gesamteindrucks eine Einschränkung vorgenommen worden.

4. Markisen

Markisen sind ein gebräuchliches Fassadenelement mit praktischem Wert. Sie sollen daher sowohl feststehend als auch beweglich zulässig sein.

5. Dächer

Das Dach trägt wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden bei. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich. Auch im vorliegenden Plangebiet finden sich, wie in der gesamten Altstadt von Haselünne, nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung.

Um deutlich geneigte Dächer im Plangebiet festzuschreiben wird die Mindestneigung der Dächer auf 30° festgesetzt. Damit ist eine Anpassung an den Bestand gegeben und es ergibt sich ein einheitliches städtebauliches Bild mit deutlich erkennbaren Dachflächen.

Flachdächer wirken dagegen maßstabssprengend und bringen Unruhe in das Gesamtbild. Sie sind daher im Plangebiet nicht zugelassen. Im Übrigen

sind nur Wintergärten o.ä. (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen bzw. Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 90 qm von der Mindestdachneigung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Ein wichtiges Merkmal der Gesamtgestaltung der Dächer im Plangebiet bzw. im Stadtzentrum von Haselünne sind große, einfache und wenig unterbrochene Flächen. Dieser Grundeindruck soll auch im Plangebiet gesichert werden. Daraus ergibt sich die Forderung nach flächenmäßig geringen Eingriffen durch Dachflächenfenster oder Dachgauben.

Diese Elemente bieten jedoch praktische Vorteile in der Nutzung der Dachräume und werden daher grundsätzlich zugelassen, jedoch in der Größe und im Verhältnis zueinander beschränkt. Mit dem Zwerchgiebel ist ein Gebäudeelement eingeführt, das in Verbindung mit dem zulässigen Dremmel eine besonders günstige Nutzung des Dachraumes erlaubt.

6. Material

Ein entscheidendes Merkmal ist die Beschränkung im Material auf wenige aber variantenreich angewandte Fassadenmaterialien. Als Grundmaterial ist der ortsübliche rote Verblendstein bzw. Dachziegel zu verwenden, wobei durch die Gliederungsmöglichkeiten mit z.B. Putz oder Sandstein eine weitgefächerte Gestaltung gegeben ist.

Gemäß dem Urteil des OVG Nordrhein- Westfalen, Beschluss vom 24. Juli 2000 – 7aD179/98.NE – ist mit der Farbe rot nicht eine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben (blau und gelb) noch dominiert und damit den Charakter des Farbtönen prägt.

Ein weiteres Merkmal ist die sparsame Verwendung von unterschiedlichen Materialien pro Fassade. Die Vorschrift pro Fassade max. 20 % verschiedene Materialien zu verwenden, entspricht der gewünschten Gestaltung und unterbindet eine zu starke Materialvielfalt, die den Gesamteindruck stört.

Im gesamten Bereich der Stadtmitte sind als Dacheindeckung weitgehend naturfarbene Hohlpfannen vorherrschend und charakteristisch. Die Ziegelindustrie hat in ihrem Angebot an Dachziegeln eine reiche Auswahl an Dachsteinen, sodass der Dachgestaltung viel Spielraum gegeben ist.

Der Ausschluss einiger weniger Materialien für alle außen sichtbaren Bauteile soll grob störende Bauelemente aus dem Stadtbild fernhalten, die für sich genommen oder an anderen Orten eingesetzt, durchaus hervorragende Qualitäten und Gestaltungselemente darstellen.

7. Einzelantennen und Freileitungen

Die Unterbringung von Antennen im Dachraum ist bei den vorhandenen Dachstühlen technisch einwandfrei möglich. Spezialantennen, die evtl. für

Gewerbetreibende erforderlich sind, werden von dieser Festsetzung nicht berührt.

Langfristig ist durch die Verkabelung die Frage der Einzelantennen untergeordnet, bzw. sind diese ohnehin nicht mehr notwendig.

8. Warenautomaten

Da Warenautomaten das Gesamtbild eines Straßenzuges erheblich beeinträchtigen können und auch vor den Fassaden störend wirken, können sie nur in Nebenbereichen (Hauseingängen) usw. zugelassen werden.

Zu § 2:

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen die Art des Betriebes klar erkennen lassen, jedoch nicht auf Ware hinweisen, die von dem Geschäft nicht direkt vertrieben wird.

Es soll ein Wildwuchs an Reklame vermieden werden.

Die Begrenzung in den Ausmaßen wird neben den funktionalen Gründen (Durchgangshöhen, Durchfahrtsbreiten) durch gestalterische Aspekte bestimmt. Es geht hier im Wesentlichen darum, ein Verstellen der Straßenräume und Fassaden zu verhindern.

Zu § 3:

Einfriedungen, Gartengestaltung, Dach- und Oberflächenwasser

Einfriedungen

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) 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 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 im westlichen und südlichen Bereich mit gemischter Bebauung und Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Das Plangebiet schließt direkt nördlich bzw. nordwestlich an die Altstadt von Haselünne an und soll deshalb aufgrund der vorhandenen Nutzung im und angrenzend zum Plangebiet als urbanes Gebiet entwickelt bzw. festgesetzt werden.

Die beiden Wohnhäuser im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes sollen durch eine Neubebauung ersetzt werden, die insbesondere im Umfang von der bisherigen Bebauung abweicht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll außerdem ein gestalterischer Rahmen festgesetzt werden, der eine Anpassung der geplanten Neubebauung an die historische Baustruktur der direkt angrenzenden Altstadt sicherstellt.

Diesem Zweck dient auch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe.

Durch diese vorgenommene Beschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden somit die Belange der Bevölkerung bzw. die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Das bereits konkret geplante Bauvorhaben fügt sich in den gesetzten Rahmen und damit in die Umgebung ein.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Umfang der zulässigen Nutzungen sowie der gestalterischen Festsetzungen sind deshalb erhebliche

che Auswirkungen auf das Umfeld bzw. die Nachbarschaft des Plangebiets nicht zu erwarten.

Der jetzt festgesetzte öffentliche Parkplatz ist bereits vorhanden. Durch die nun getroffene Festsetzung sind ebenfalls keine Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage bzw. der Innenstadt 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 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 6.600 m² großen innerstädtischen Bereich. Der o.g. Schwellenwert wird allein aufgrund der geringen Plangebietsgröße somit 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 überwiegender 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 durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung 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 (Großer Hagen, Bahnhofstraße, Ritterstraße) erschlossen.

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.

Der vorhandene öffentliche PKW-Parkplatz ist über die Straße „Großer Hagen“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich als technisch 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.

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.

6 Hinweise

Bau- / Bodendenkmäler

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

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 m² 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 ²	Fläche in %
Urbanes Gebiet	3.738 m ²	56,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.850 m ²	43,3 %
Plangebiet	6.588 m ²	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 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

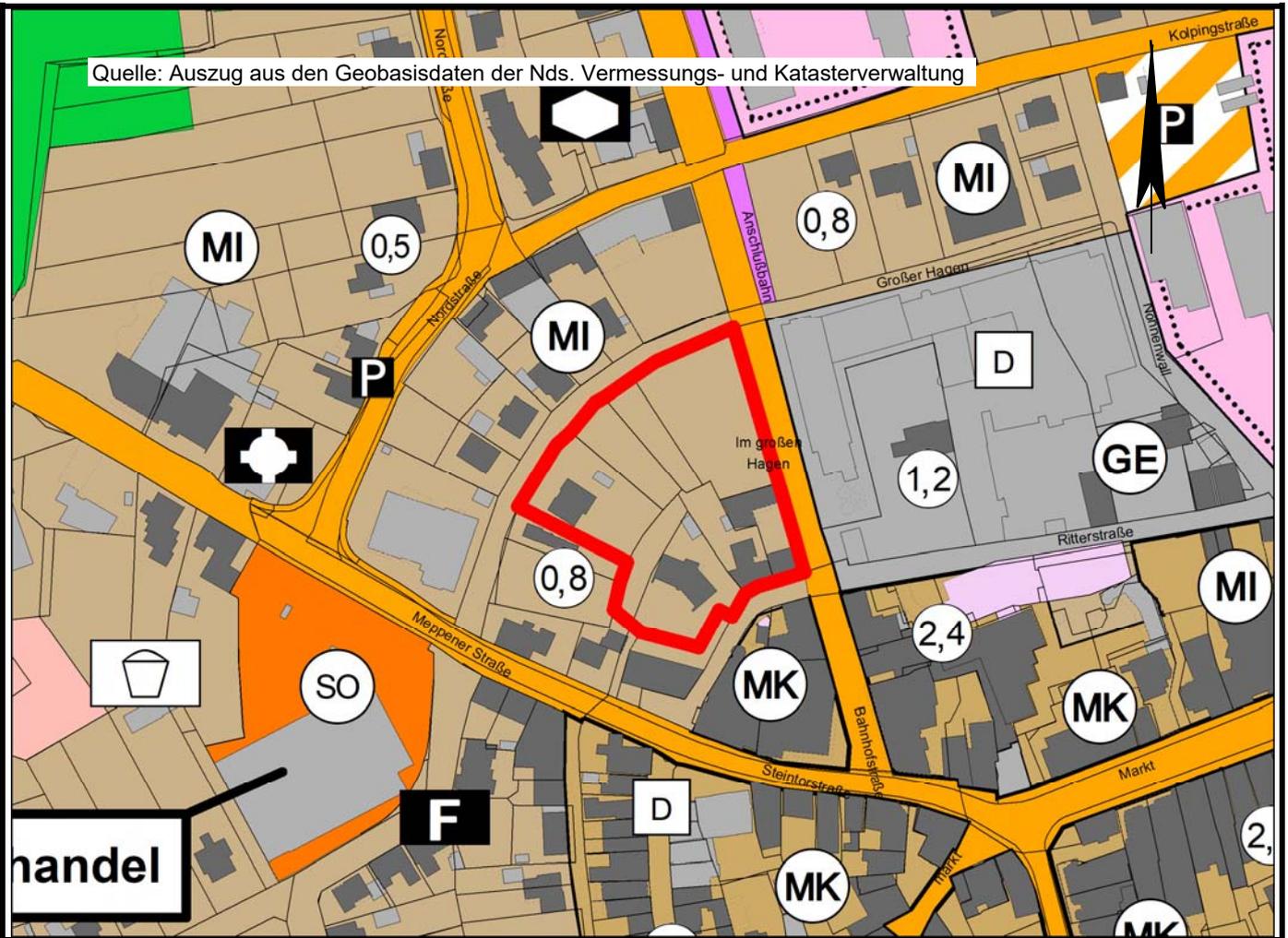
.....

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und geplante Berichtigung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Legende:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89

- M Gemischte Bauflächen
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- S Sonderbauflächen
- GE Gewerbegebiete
- Flächen Gemeinbedarf

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- F Feuerwehr

- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- D Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 0,6 Geschosßflächenzahl

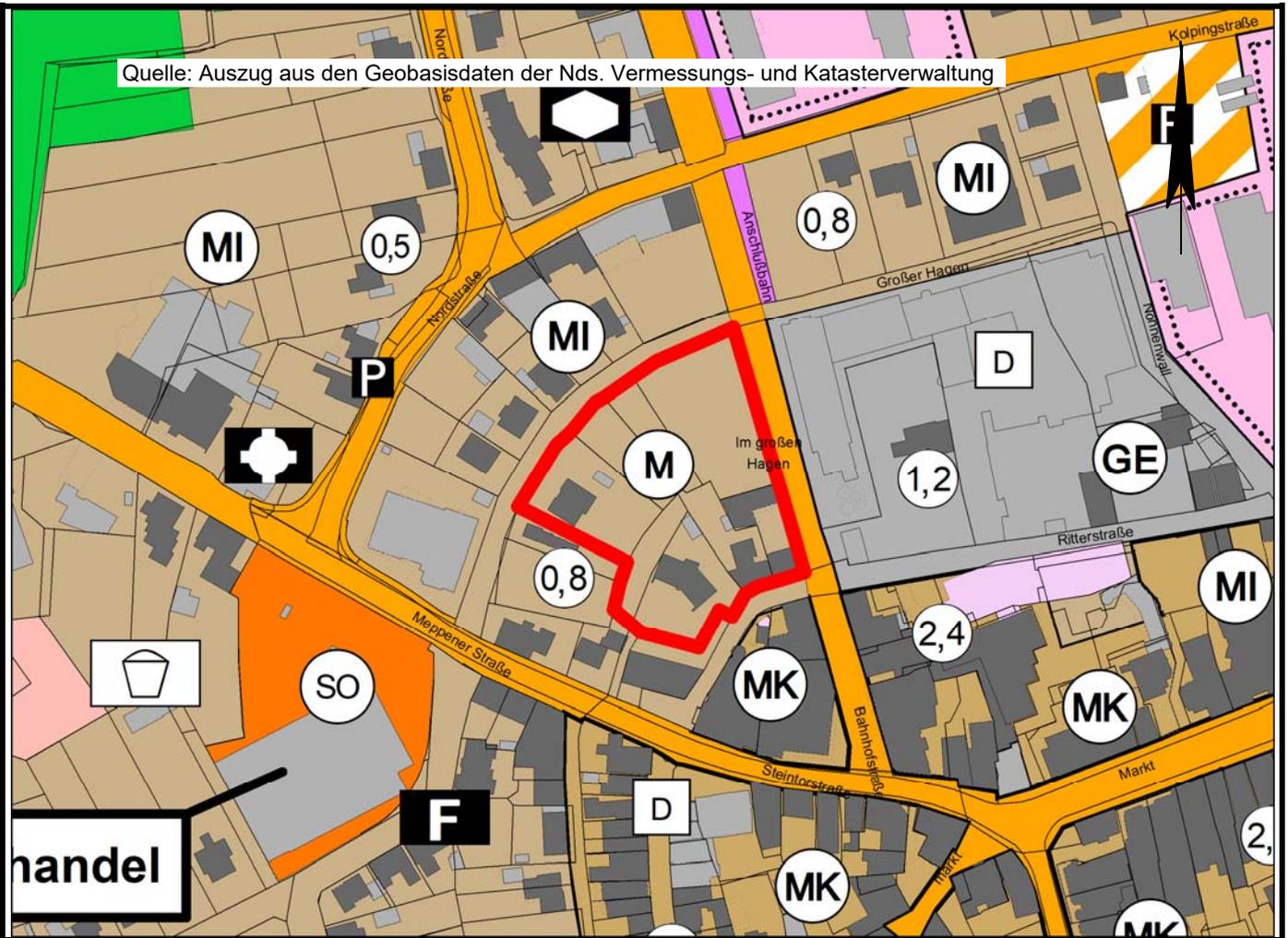
Stadt Haselünne

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 89**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Legende:

Geltungsbereich der geplanten 22. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

M Gemischte Bauflächen

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

S Sonderbauflächen

GE Gewerbegebiete

Flächen Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke

- Gebäude kultureller Zwecke
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Feuerwehr

Bahnanlagen

Straßenverkehrsflächen

Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Geschosßflächenzahl

Stadt Haselünne

**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 89**

**Geplante Berichtigung der
Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
(22. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -