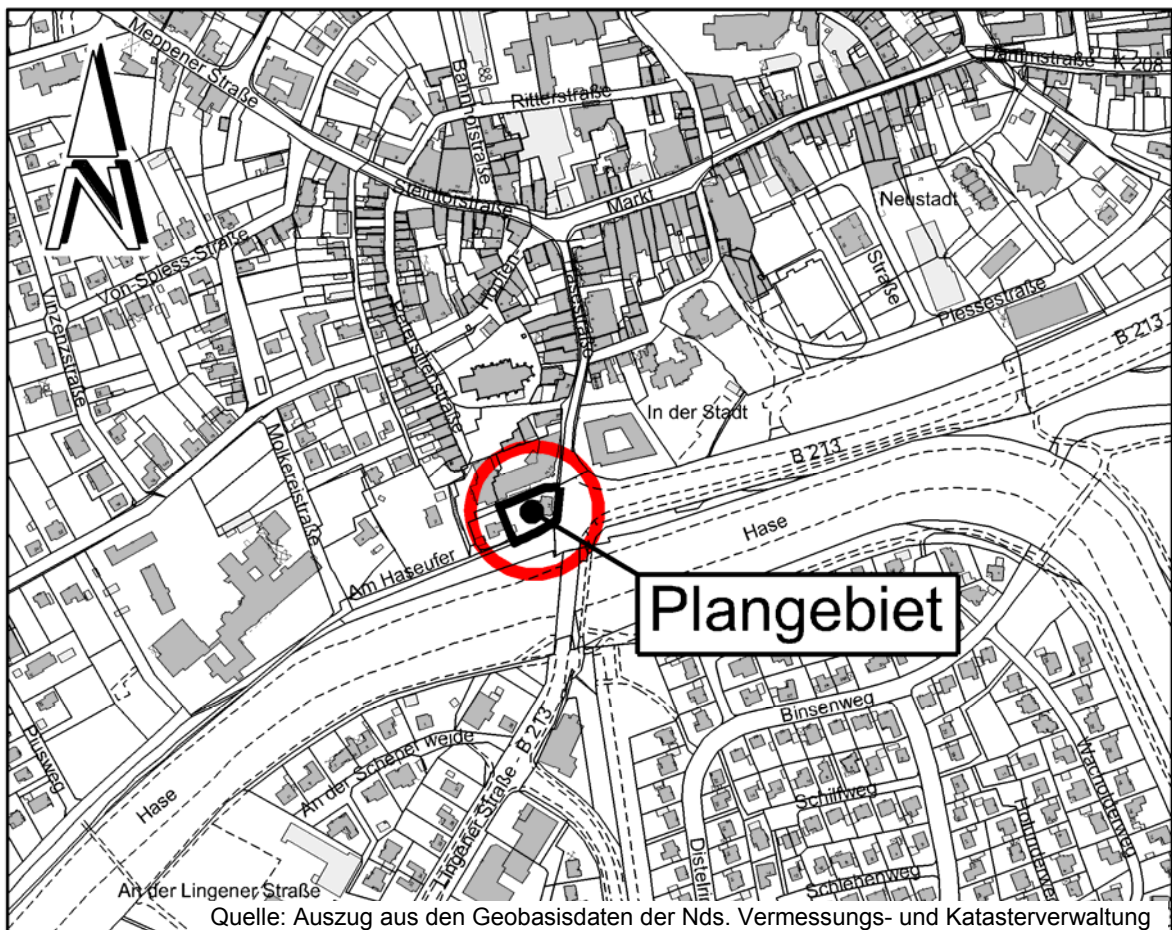




Begründung zum Bebauungsplan

„Am Haseufer“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 IMMISSIONSSCHUTZ (ANLAGE 1).....	9
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 ERSCHLIEßUNG	13
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE	15
7 VERFAHREN	15
ANLAGEN	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Haseufer“ befindet sich im Bereich des Stadtzentrums von Haselünne. Es liegt westlich angrenzend zur Bundesstraße 213 und direkt nördlich der Straße „Am Haseufer“ und der Hase.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Als Teil der zentralen Ortslage von Haselünne ist es im östlichen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

Die Geschäftsräume werden durch ein Architekturbüro genutzt. Für diese anässige Nutzung besteht dringender Erweiterungsbedarf. Daher soll im westlichen Teil des Plangebietes ein weiteres Gebäude entstehen.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und des benötigten Umfangs ist die ergänzend vorgesehene Bebauung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde in ihrer Eigenart nicht mehr durch § 34 BauGB gedeckt.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist daher die Aufstellung 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 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. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 935 qm. Das Gebiet ist als Teil des Ortskerns von Haselünne von Bebauung umgeben und selbst mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bereich, in dem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

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

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die geplante Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ermöglicht der Bebauungsplan grundsätzlich auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Bei solchen Betrieben ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird die Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebietsbereich durch den Bebauungsplan jedoch nicht begründet. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Innenstadtbereichs von Haselünne, welcher im Süden durch die Hase bzw. die Bundesstraße 213 begrenzt wird. Mit der planerischen Festsetzung eines Kerngebietes wird somit lediglich die Lage des Gebietes und die bereits bestehende Situation berücksichtigt.

Durch eine Neubebauung hätte auch bisher theoretisch jederzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden können. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wäre ein solches Vorhaben voraussichtlich jedoch nur im Zusammenschluss mit weiteren Grundstücken tatsächlich umsetzbar.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zentrale Innenstadtbereich von Haselünne als Kerngebiet dargestellt. Das vorliegende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand dieses Kerngebietes.

Das Plangebiet soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Die südlich angrenzende Straße „Am Haseufer“ ist als Hauptwanderweg gekennzeichnet. Die daran südlich anschließende Hase ist als Wasserfläche dargestellt. Zudem wurde für das Gewässer die Darstellung als Fläche für die

Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“ sowie FFH-Gebiet nachrichtlich übernommen.

Die östlich angrenzend verlaufende Bundesstraße ist als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Wie beschrieben, ist das Plangebiet im östlichen Bereich mit einem zwei- bis dreigeschossigen, gemischt genutzten Gebäude (Architekturbüro und Wohnnutzung) bebaut. Die Freiflächen des Plangebietes werden größtenteils als Zufahrtsbereich oder Stellplatzfläche genutzt und sind fast vollständig versiegelt.

Das Grundstück verfügt sowohl über eine Zufahrt nach Osten als auch nach Süden auf die angrenzenden Straßenzüge, wobei das Geländeniveau von diesen Straßen ins Plangebiet deutlich abfällt.

Auch das nördlich angrenzende Grundstück liegt um ca. 2 m höher als das Geländeniveau im vorliegenden Plangebiet. Dieses Grundstück ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim an der Hofstätte“, rechtskräftig seit dem 15.7.2004, welcher der Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und eines Pflegeheims diene. Diese Planung wurde entsprechend umgesetzt und das Gebiet mit einem zwei- bis dreigeschossigen Altenwohnheim bebaut. Nördlich und nordöstlich setzt sich das weitere Stadtzentrum von Haselünne mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzungen fort.

Die westlich anschließenden Grundstücke entlang der Hase sind durch eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden geprägt, an die sich in ca. 150 m Entfernung mit dem St. Vinzenz-Hospital eine weitere öffentliche Einrichtung anschließt.

Östlich angrenzend verläuft die Bundesstraße 213, welche von Osten kommend, in Höhe des Plangebietes nach Süden verschwenkt. Von Norden aus dem Ortszentrum kommend mündet unmittelbar nordöstlich des Plangebietes die Hasestraße in die B 213 ein.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Straße „Am Haseufer“ und die Hase, ein Gewässer II. Ordnung. Die daran südlich angrenzende Bebauung ist entlang der B 213 durch eine aus Wohnnutzungen, Gewerbe und Dienstleistungen bestehende gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet, an die sich rückwärtig überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche anschließen.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen – B 213 (Anlage 1)

Wie bereits beschrieben, verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes die Bundesstraße 213.

Aus diesem Grund wurden durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt (s. Anlage 1). Die B 213 quert südöstlich des Plangebietes die Hase. Durch die Nie-

dersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden im Zuge der Planungen zum Neubau der hier vorhandenen Hasebrücke schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde, bezogen auf die Verkehrswegeplanung, die Prognosesituation für das Horizontjahr 2027 ermittelt. Diese Daten können auch zur Bewertung der Verkehrslärsituation im Plangebiet herangezogen werden.

Das Plangebiet soll als Kerngebiet festgesetzt werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juni 2002) sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Kerngebiet 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts.

Die Ermittlungsergebnisse der Landesbehörde zur Verkehrslärsituation zeigen, dass im Plangebiet der schalltechnische Orientierungswert tags bei freier Schallausbreitung im östlichen Bereich überschritten wird. Der Nachtwert wird unter dieser Voraussetzung (d.h. ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung) im gesamten Plangebiet überschritten (s. Anlagen 3.1 –3.3 des Gutachtens).

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des ursprünglichen Stadtkerns von Haselünne. Es ist Teil des im Einzelhandelskonzept (Bericht Oktober 2012) festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, dessen Hauptlage sich nördlich des Plangebietes befindet. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Süden durch die Hase und nach Osten weiter östlich durch die Bundesstraße 213 begrenzt.

Entsprechend der Lage des Plangebietes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt wird das Plangebiet daher als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu den zulässigen Hauptnutzungen gehören aber auch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut und soll nach den konkret bestehenden Planungen im westlichen Bereich durch eine entsprechende Bebauung ergänzt werden. Das Gebiet kann jedoch auch der Unterbringung von Ladennutzungen, Einrichtungen der Verwaltung und der Kultur sowie Wohnnutzungen im Stadtzentrum von Haselünne dienen. Das Gebiet ist nach Norden und Nordosten von entsprechenden Nutzungen umgeben.

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Nutzungsstruktur und aufgrund der Versorgungsfunktion eines Kerngebietes werden Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen und können dort somit, neben den übrigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, realisiert werden. Damit bleibt die Erdgeschosszone der Unterbringung von kundenori-

entierten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben oder auch Büros, wie im vorliegenden Fall mit einem Architekturbüro gegeben, vorbehalten.

Vergnügungsstätten werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit im Umfeld vorhandenen sensiblen Nutzungen, wie dem Altenwohnheim, der Kath. Kirche und dem Krankenhaus, sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Kerngebiet nicht zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortskerns von Haselünne und ist im östlichen Teil bereits bebaut. Die vorhandenen Freiflächen sind als Zufahrtsbereiche oder Stellplatzflächen ebenfalls in wesentlichen Teilen versiegelt. Im Plangebiet wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt, die dem vorhandenen Bedarf entspricht. Dieser Wert bleibt geringfügig unter dem gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert für ein Kerngebiet und ist auch unter Berücksichtigung der ergänzend geplanten Bebauung ausreichend.

Mit dem vorhandenen Bürogebäude ist im Gebiet bereits eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden. Auch nördlich schließt sich - auf höherem Geländeneiveau – mit dem Altenwohn- und Pflegeheim eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung an, während im Westen ein ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude angrenzt (s. Anlage 2).

Nach den derzeitigen Planungen soll die im westlichen Bereich geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen errichtet und ggf. um ein drittes Vollgeschoss ergänzt werden. Aufgrund des zu den umliegenden Nutzungen größtenteils niedrigeren Geländeneivaus wird die Bebauung zudem mit einem Kellergeschoss versehen. Da dieses im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, erfüllt dieses Geschoss nicht die Anforderungen an ein Vollgeschoss gem. § 3 Abs. 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i.d.F. vom 03.04.2012).

Für das Plangebiet wird die Geschoszahl daher auf drei Vollgeschosse begrenzt und entspricht damit der auch nördlich bereits bestehenden Bebauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei einer möglichen dreigeschossigen Bebauung auf 2,0 begrenzt.

Mit der ergänzend geplanten Bebauung soll ein Gebäudetypus mit flachen Dachflächen realisiert werden. Um daher eine Anpassung an die umliegenden Gebäudehöhen sicher zu stellen und gleichzeitig dem Bedarf gerecht zu werden, wird die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von maximal 29 m über NN weiter konkretisiert. Da das Geländeneiveau im Plangebiet, außer nach Westen, um ca. 2 m unter dem Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel + 18,93 m ü. NN) liegt, beträgt die maximale Gebäudehöhe größtenteils ca. 10 m zur umliegenden Geländeoberfläche (s. Anlage 2) und passt sich damit der bestehenden Bebauung an. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Unterge-

ordnete Gebäudeteile, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, Aufzugsschächte oder –türme, bleiben dabei unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Höhenfestsetzung ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit einem Gebäude bebaut. Im westlichen Bereich soll eine ergänzende Bebauung entstehen, die im Erdgeschoss durch einen überdachten Gang mit der vorhandenen Bebauung verbunden werden soll. Eine Bauweise wird für das Plangebiet daher nicht festgesetzt.

Nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO i.d.F. vom 3.4.2012) müssen Gebäude zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von der Hälfte der Gebäudehöhe ($1/2 H$), mindestens jedoch 3 m, einhalten. Zu Nachbargebäuden auf demselben Grundstück gelten entsprechende Regelungen.

Aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes unterschreiten die Gebäude zueinander jedoch die Abstandsregelungen gemäß § 7 NBauO (Abstände auf demselben Grundstück). Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB andere Grenzabstände festgesetzt werden. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall daher Gebrauch gemacht. Textlich wird geregelt, dass abweichend von der BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB im Kerngebiet (MK), zwischen den Gebäuden auf demselben Grundstück ein reduzierter Abstand von mindestens $1/4 H$ und mindestens 3 m einzuhalten ist. Ein solcher Abstand entspricht den auch in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässigen Abstandsregelungen, in denen Wohnungen jedoch nicht allgemein zulässig sind. Im vorliegenden Fall werden sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen, sodass nach Auffassung der Stadt, gesunde Lüftungs- und Lichtverhältnisse für empfindliche Wohn- und Schlafräume daher gewährleistet bleiben.

Im Übrigen bleiben § 5 NBauO (Grenzabstände) und § 6 NBauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) unberührt und können, wie im vorliegenden Fall durch den Einbezug der südlich angrenzend verlaufenden Straße „Am Haseufer“ zur Bemessung des Grenzabstandes vorgesehen, weiterhin angewandt werden. Aus diesem Grund stellt die südliche Grundstücksgrenze gleichzeitig die Begrenzung des Bauteppichs dar.

Da der nördlich angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim an der Hofstätte“ keinen Bauteppich definiert, an den mit dem vorliegenden Plan angeschlossen werden kann, werden im nördlichen Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m festgesetzt.

In Bezug auf die östlich verlaufende Bundesstraße 213 befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen daher grundsätzlich durch die 20 m - Bauverbotszone entlang der B 213 bestimmt. Im vorliegenden Fall ist

das Plangebiet im östlichen Teil jedoch bereits seit langem mit einem Gebäude bebaut, welches die 20 m –Bauverbotszone unterschreitet. Die Baugrenze wird in diesem Bereich daher ausschließlich auf das bestehende Gebäude beschränkt und im Übrigen soweit zurückgenommen werden, dass die 20 m - Bauverbotszone eingehalten wird.

Im Westen lässt der Bauteppich bei Bedarf die Option einer Ergänzung zu.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist, wie beschrieben, Teil des Innenstadtbereichs von Haselünne und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend als Kerngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist teilweise bereits bebaut. Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung durch ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus zu ergänzen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes hätte eine ergänzende oder eine Neubebauung, soweit sie sich in ihrer Eigenart der näheren Umgebung einfügt, auch bisher jederzeit entstehen können. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und des benötigten Umfangs ist die ergänzend vorgesehene Bebauung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde in ihrer Eigenart jedoch nicht mehr durch § 34 BauGB gedeckt.

Mit der Planung wird entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen eine sinnvolle Nachverdichtung des Innenbereichs angestrebt, wobei gleichzeitig die benachbarte Bebauung angemessen berücksichtigt werden soll. Notwendigerweise orientiert sich das zulässige Maß mit drei Vollgeschossen dabei jedoch eher am höheren als am niedrigeren Maßstab der Umgebung. Es ist jedoch vorgesehen, das oberste Geschoss zur nächstgelegenen niedrigeren Nachbarbebauung westlich des Plangebietes als teilweise zurückgesetztes Staffelgeschoss zu realisieren. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt, die sicherstellt, dass sich die Ergänzungsbebauung in die umgebende Struktur einfügt (s. Anlage 2).

Da die Nutzungsmöglichkeiten im Übrigen nur an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die Ergänzungsbebauung in Bezug auf die Nachbarbebauung die Abstandsvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Immissionsschutz (Anlage 1)

Verkehrslärm (B 213)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation durch die Zech Ingenieurgesellschaft ergeben hat (s. Anlage 1), werden die für ein Kerngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter der Annahme einer freien Schal-

lausbreitung tagsüber im östlichen Bereich des Plangebietes und nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend vorhandener Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar. Auch grenzt das Plangebiet nur auf einem kurzen Abschnitt an die Bundesstraße an.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde im vorliegenden Fall auf diese Summe der tags für die geplante Gebietsnutzung geltende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen von 60 dB (A) energetisch addiert.

Unter diesen Bedingungen und bei angenommener freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung) ist nach den Ermittlungen der östliche Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 6 bis ca. 15 m dem Lärmpegelbereich VI (LPB VI, maßgeblicher Außenlärmpegel > 75 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Juli 2016) zuzuordnen.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) zuzuordnen.

Im LPB VI sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) von 50 dB und im LPB V von 45 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Danach befindet sich das vorhandene Gebäude teilweise im LPB VI der DIN 4109. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandte Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sollen im Plangebiet daher ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig sein. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters sind sie entweder auf den lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen oder durch die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich zu schützen. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen dabei so dimensioniert sein, dass sie die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes zur DIN 18005-1 tags reduzieren.

Eine Überprüfung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des konkret geplanten Bauvorhabens (Konzeptprüfung) zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert tags für ein Kerngebiet im Bereich des geplanten Neubaus lediglich im geplanten Staffelgeschoss an der Nord-Ostfassade überschritten wird.

Im Bereich des Bestandsgebäudes wird der Orientierungswert tagsüber an der der B 213 zugewandten Ostfassade und nachts auch an den seitlich abgewandten Fassadenseiten überschritten.

Aufgrund der Überschreitung des Beurteilungspegels von 50 dB (A) nachts im gesamten Gebiet ist für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume bei beiden Gebäuden an allen Fassadenseiten die Einrichtung von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen notwendig. Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Mit Umsetzung der Planungen zum Neubau der südöstlich des Plangebietes vorhandenen Hasebrücke im Zuge der Bundesstraße 213 soll diese nach Osten verlagert werden. Dadurch wird die B 213 zukünftig zum Plangebiet einen größeren Abstand einhalten. Für das Plangebiet ist daher mit Fertigstellung dieser bereits konkret geplanten Baumaßnahme von einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation auszugehen.

Parkplatzlärm (Konzeptprüfung)

Durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH wurde neben der Verkehrslärmsituation durch die Bundesstraße auch die sich durch die konkret geplante Nutzung mit der Anlage eines Parkplatzes für Anwohner und Mitarbeiter im Kellergeschoss zu erwartende Lärmsituation für die Nachbarschaft geprüft (s. Anlage 1).

Für das nördlich angrenzende Altenwohn- und Pflegeheim wurde im Bebauungsplan keine Gebietsausweisung vorgenommen. Für diese Bebauung wurde daher aufgrund der Lage und der Darstellung im Flächennutzungsplan der Schutzanspruch eines Misch- / Kerngebietes zugrunde gelegt.

Das westlich angrenzende Wohnhaus befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Kerngebiet dargestellt. Diese Nutzung wurde daher mit dem gleichen Schutzanspruch berücksichtigt.

Gemäß TA Lärm gelten für ein Misch- / Kerngebiet Immissionsrichtwerte von 60/45 dB (A) tags/nachts.

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch die geplanten 14 Pkw-Stellplätze erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie, wobei davon ausgegangen wird, dass die Einfahrt von Osten über die Hasestraße und die Ausfahrt nach Süden auf die Straße „Am Haseufer“ erfolgt. Hinsichtlich der Frequentierung und Fahrzeugbewegungen der Mitarbeiter- und Anwohnerstellplätze wurde mit 0,4 / 0,15 Bewegungen je Stellplatz/h tags/nachts eine Maximalbetrachtung zugrunde gelegt.

Unter diesen Voraussetzungen sind laut Gutachten durch die geplante Nutzung der Stellplätze aus schalltechnischer Sicht für die maßgeblichen Immissionsorte keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten (s. Gutachten, S. 3).

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Innenstadt von Haselünne und fast vollständig von Bebauung umgeben sowie selbst in Teilen bebaut. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine ca. 935 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 840 qm. Der o.g. Schwellenwert wird somit erheblich unterschritten. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall daher gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut und größtenteils versiegelt. Randlich sind jedoch zum Teil Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Sträuchern sowie einzelne kleinere Bäume vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung ergänzender Bauvorhaben Gehölze beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld, insbesondere entlang der Hase, verbleibenden Bäume und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl von Osten über die Hasestraße als auch von Süden über die Straße „Am Haseufer“ erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

In Bezug auf die Bundesstraße 213, welche von Osten kommend in Höhe des Plangebietes nach Süden verschwenkt, befindet sich das Plangebiet jedoch außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten daher die Anbaubeschränkungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet, wie bereits ausgeführt, Teil des Stadtzentrums von Haselünne. Die im östlichen Bereich seit langem vorhandene Bebauung unterschreitet die 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG und ist u.a. von Osten über eine bestehende Zufahrt auf die Hasestraße erschlossen. Die anbaurechtlichen Belange werden daher wie folgt berücksichtigt:

- Unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 7 FStrG wird der Bauteppich im östlichen Bereich ausschließlich auf das bestehende Gebäude beschränkt und im Übrigen soweit zurückgenommen, dass die 20 m - Bauverbotszone eingehalten wird. Die Bauverbotszone wird unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 7 FStrG entsprechend angepasst.

- Entlang der B 213 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einmündungsbereich der Hasestraße in die B 213 wird das Zu- und Abfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit, die vorhandene Zufahrt ausgenommen, auch entlang der Hasestraße vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass neue Zufahrten aus dem Plangebiet auf diese Straßen nicht hergestellt werden können.
- Entlang der B 213 wird die 40 m – Baubeschränkungszone dargestellt. Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach andern Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist die Bebauung im Plangebiet, wie auch die umliegende Bebauung, an die Regenwasserkanalisation der Stadt angeschlossen.

Mit der Planung soll im Gebiet eine ergänzende Bebauung realisiert werden. Der Versiegelungsgrad wird jedoch nicht wesentlich verändert. Es ist daher vorgesehen, das im Bereich des Bebauungsplanes durch die geplante Nachverdichtung zusätzlich anfallende Dach- und Oberflächenwasser ebenfalls über die bereits bestehende Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

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

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

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

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

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

7 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 05.01.2017 bis 06.02.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.03.2017.

Haselünne, den 22.03.2017

gez. Schräer
Bürgermeister L.S.

Anlagen

1. Schalltechnischer Bericht
2. Neubau Bürogebäude – Ansicht Süd

**Bebauungsplan „Am Haseufer“
der Stadt Haselünne**

- Schalltechnischer Bericht -

**Bebauungsplan „Am Haseufer“
der Stadt Haselünne**

- Neubau Bürogebäude – Ansicht Süd -

Kruse Architekten & Ingenieure - Hasestr. 14 - 49740 Haselünne
Erweiterung Neubau Bürogebäude - Hasestr. 14 - 49740 Haselünne - Ansicht Darstellung umliegende Bebauung - Höhenverlauf



Ansicht vom Haseufer - Süd

