

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

- 1.1 Sondergebiet Einzelhandel**
- 1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1)**  
Das Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels.
- Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel inklusive Backshop mit Cafébereich mit einer Verkaufsfläche (VK) von mind. 1.500 qm und max. 1.600 qm. Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 25 % der Verkaufsfläche (VK).
- Weiterhin zulässig sind ergänzende Dienstleistungsangebote (z. B. Post-, Bankautomaten).
- 1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2)**  
Das Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) dient der Unterbringung von max. zwei Einzelhandelsbetrieben, Läden bzw. ladenmäßig betriebenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ohne nahversorgungs- und ohne zentrenrelevante Sortimente (s. Hinweis Nr. 2.1) und mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils unter 799 qm.
- Ausnahmsweise sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Vergnügungstätten und Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
  - Gebäude und Räume für freie Berufe

- 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**  
Im Plangebiet (SO 1 und SO 2) sind ebenfalls die den allgemeinen Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen und Nebenanlagen, wie Räume für Lagerung und Kommissionierung, Lagerfläche, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Garagen und Stellplätze zulässig.

- 1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe-SH) beträgt 21,70 m ü NN. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

- 1.4 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, soweit diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 1.5 Geschossflächenzahl**  
In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche im Obergeschoss anzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

- 1.6 Oberflächenentwässerung**  
Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Rigolen, Stauraumkanal etc.) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.
- Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Vorfeld (z.B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. -anzeige) für jeden Bauabschnitt gesondert einzuholen.

- 1.7 Grünordnerische Festsetzungen**
- 1.7.1 Stellplätze**  
Insgesamt ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Je Baum ist mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 qm anzulegen.
- Pflanzliste 1:**
- |                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Quercus robur (Stieleiche)  |
| Crataegus laevigata (Rotdorn)   | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)      |                             |

- 1.7.2 Private Grünfläche (PG) - Anpflanzung**  
Die private Grünfläche (PG) ist mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Pflanzliste 2:**
- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn)          | Fagus sylvatica (Rotbuche)          |
| Acer platanoides (Bergahorn)        | Frangula alnus (Faulbaum)           |
| Betula pendula (Sandbirke)          | Quercus robur (Stieleiche)          |
| Carpinus betulus (Hainbuche)        | Rosa canina (Hundsrose)             |
| Cornus mas (Kornelkirsche)          | Salix caprea (Salweide)             |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Corylus avellana (Haselnuss)        | Sorbus aucuparia (Vogelbeere)       |

**2 Hinweise**

- 2.1 Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Haselünne (2012)**
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Schnitt-)Blumen (Arzneimittel)
  - 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, Schneidebedarf, 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. Bespielte Ton- und Bildträger Organisationsmittel)
  - Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
  - Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)
  - 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, Blumenbindeerzeugnisse, 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

- Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):**
- Kfz-Zubehör
  - Motorradzubehör und Motorradbekleidung
  - Matratzen
  - Bettwaren (ohne Bettwäsche)
  - Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleisenwaren), Werkzeuge, Rasenmäher, Bauelemente aus Metall und Kunststoff (inkl. Fenster, Türen)
  - Anstrichelemente, Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Elektroinstallation, Sanitärbedarf und Sauna Baustoffe)
  - Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
  - Herde, Ofen, Kamine
  - Rollläden, Rolllös, Markisen,
  - Teppiche, Brücken, Läufer
  - Fußbodenbeläge, Fliesen, und Tapeten
  - Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Einbaugeräte)
  - Wohnmöbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
  - Garten- und Campingmöbel
  - Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
  - Sicherheitssysteme (Verriegelungseinrichtungen, Tresore u.A.)
  - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Sportgroßgeräte (Fitnessgeräte, Hantelbank o.ä.)
  - Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
  - Anglerbedarf
  - Boote und Zubehör
  - Reitsportspezifische Bekleidung ohne Wäsche (Helme, Reithosen, Turnierjacken Reithandschuhe)
  - Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schafstiefel)
  - Reitsportzubehör (Sattel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter o.ä., Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalter, Futtermittel und -zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
  - Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außen-trampolin, Fahrgeräte)
  - Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
  - Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
  - Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
  - Antiquitäten und antike Teppiche
  - Kinderwagen

- 2.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans "Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung" treten im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße", rechtskräftig seit dem 31.07.2002, sowie dessen 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2014, außer Kraft.

- 2.3 Schallschutz**  
Unter Bezugnahme auf das schalltechnische Gutachten (Nr. LL 16979/1/02 vom 04.04.2022, s. Anlage der Begründung) sind folgende Bedingungen einzuhalten bzw. folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:
- Ein Lieferverkehr durch Lkw ist in der Nachtzeit von 22 bis 7 Uhr nicht zulässig. Eine Anlieferung durch Kleintransporter in der Nachtzeit ist ausschließlich im SO 1 an der Westseite des Gebäudes zulässig.
  - Die Kundenparkplatznutzung ist auf die Tageszeit von 7 bis 22 Uhr beschränkt.
  - Das Kühlaggregat an der Ostfassade des Marktgebäudes im SO 1 muss einen Schalleistungspegel von max. 75 dB (A) (einzeltonfrei) einhalten.
  - Die vorhandene Einkaufswagensammelbox ist auf der nach Westen weisenden Seite vollflächig, z.B. mit einer Scheibe aus Sicherheitsglas, zu verschließen.

- 2.4 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten 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).
- Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
- 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 Denk- schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- 2.5 Entnahme von Grundwasser**  
Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung wird aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch eine westlich des Plangebietes befindliche Altlastenverdachtsfläche abgesehen.

- 2.6 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

- 2.7 Kampfmittel**  
Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 52.5 "Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 20.10.2022

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52.5 "Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 20.10.2022

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 13.10.2022

gez. Müller  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.07.2022 bis 31.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 20.10.2022

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 20.10.2022

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 28.10.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 52.5 "Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 52.5 in Kraft.

Haselünne, den 03.11.2022

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den .....

.....  
Bürgermeister

**Planunterlage** Geschäftsnachweis

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 123 / 2022

Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

**Gemeinde: Haselünne (Stadt)**  
**Gemarkung: Haselünne**  
**Flur: 15**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 14.04.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 25.10.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-

gez. Albers (L.S.)  
L.S.

Die in der Planzeichnung mit 1) gekennzeichneten Flurstücksgrenzen stellen Eigentums-grenzen dar, deren Qualität als geometrisch nicht einwandfrei angesehen werden müssen.

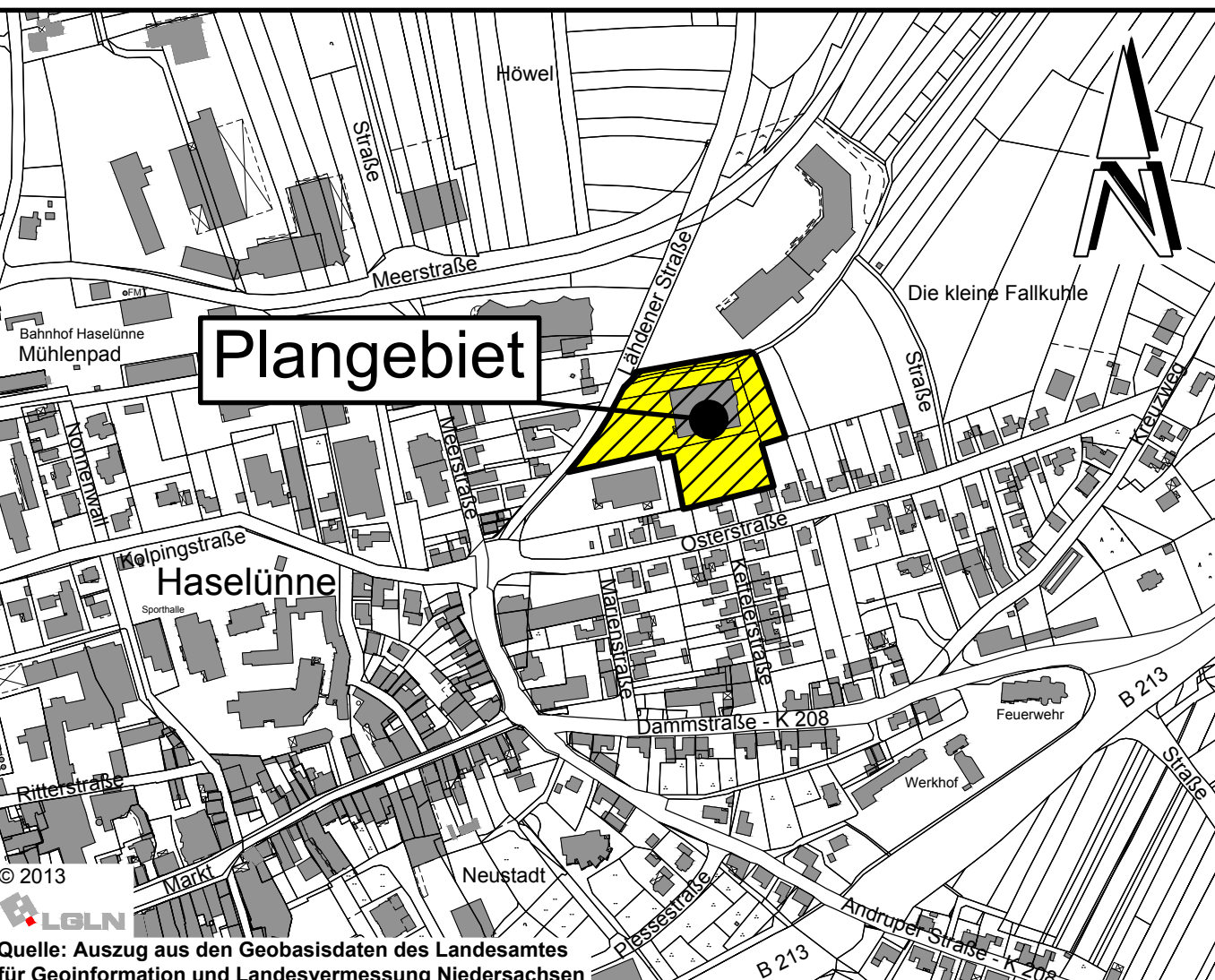
**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 2017
- SO 1 SO 2 Sondergebiete - Einzelhandel -
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - SH = 21,70 m ü. NN SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) über NN
  - H = 29,70 m ü. NN H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN
  - Baugrenze
  - Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Anpflanzung
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Sockelhöhe	
Höhe baulicher Anlagen	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**STADT HASELÜNNE**  
Rathausplatz 1  
49740 Haselünne

**Bebauungsplan Nr. 52.5**  
" Zwischen Löhndener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung ",  
der Stadt Haselünne