

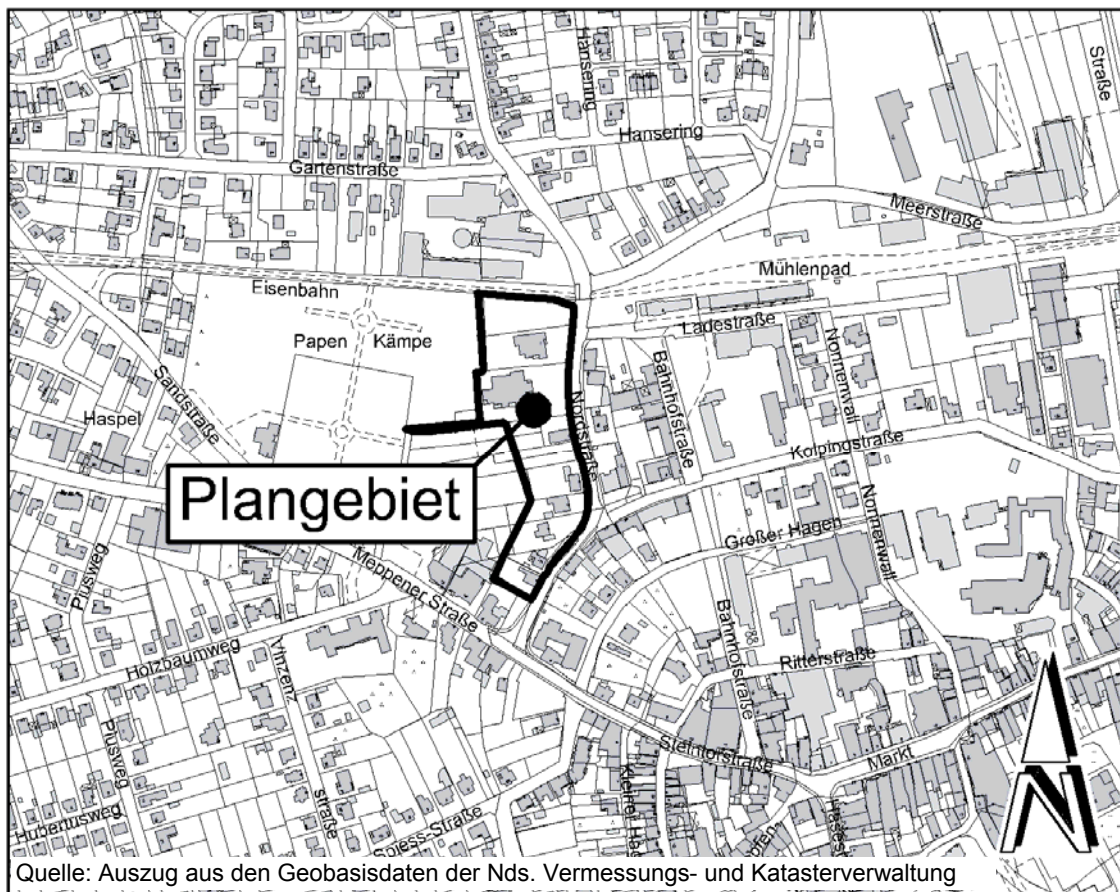


Begründung zum Bebauungsplan

„Nordstraße, 2. Erweiterung“

Mit örtlichen Bauvorschriften

(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	3
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
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	10
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	14
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	15
5.1 ERSCHLIEßUNG	15
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	15
6 HINWEISE	16
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
8 VERFAHREN	18
ANLAGEN	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstraße, 2. Erweiterung“ befindet sich im Stadtzentrum von Haselünne. Es liegt westlich angrenzend zur Nordstraße bzw. bezieht Teilflächen der Straße in den Geltungsbereich mit ein. Im Norden wird das Gebiet durch die Trasse der Meppen-Haselünner Eisenbahn begrenzt. In ca. 40 m Entfernung verläuft südlich die Meppener Straße.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan, rechtskräftig seit dem 21.02.1974, setzt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ein Mischgebiet fest. Während im nördlichen Bereich und auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung ermöglicht wurde, wurde die Geschosshöhe im südlichen Bereich des Plangebietes auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt (s. Anlage 1). Zudem wurde der Bauteppich im vorliegenden Bereich zum großen Teil auf eine Bauzeile entlang der Nordstraße begrenzt.

Im Rahmen der 1. Erweiterung (Rechtskraft 31.03.2016) bzw. der 2. Änderung (Rechtskraft 31.03.2017) des Bebauungsplanes wurden auf Teilflächen im nördlichen Bereich die Bebauungsmöglichkeiten ausgeweitet, um dort für geplante Mehrfamilienhäuser und benötigte öffentliche Einrichtungen (Kinderkrippe und Kindertagesstätte) einen ausreichenden Rahmen zu schaffen (s. Anlagen 2 und 3). In diesem Zuge wurden auch die Regelungen der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße“ in Kraft getretenen eigenständigen Satzung zur Baugestaltung für Teilflächen aufgehoben bzw. durch neuere Festsetzungen ersetzt.

Anlass für die vorliegende Planung ist, dass für die Kinderkrippe, aufgrund des hohen Bedarfs, bereits eine Erweiterung erforderlich wird. Der erforderliche Erweiterungsbau soll im westlichen Anschluss zum bestehenden Gebäude realisiert werden und nimmt dabei in geringem Umfang bisher dem Friedhof zugeordnete, jedoch ungenutzte Flächen in Anspruch. Auch soll eine südlich der Einrichtung geschaffene Fuß- und Radwegeverbindung zum westlich gelegenen Friedhofsgelände planerisch gesichert werden.

Außerdem soll südlich dieser Einrichtungen durch einen Eigentümer eine Neubebauung realisiert werden, welche den im Ursprungsplan gefassten engen Bauteppich überschreitet. Auch die in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die im Rahmen der eigenständigen Gestaltungssatzung gefassten Regelungen stehen dem Vorhaben entgegen.

Bei der Stadt wurde daher beantragt, den Bauteppich auch im südlichen Bereich des Plangebietes auszuweiten und die Bebaubarkeit der Grundstücke hier zu optimieren.

Nach Auffassung der Stadt ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit dieser innerörtlichen Flächen durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll und soll zur Schonung der freien Landschaft sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

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 insgesamt ca. 14.600 qm. Dabei handelt es sich um bereits bislang fast vollständig als Mischgebiet festgesetzte Bereiche, in denen für die geplanten Bauvorhaben ein ausreichender Rahmen geschaffen werden soll. Das Gebiet geht dabei im Westen teilweise über den Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. dessen 1. Erweiterung sowie 2. Änderung hinaus und bezieht Teilflächen, welche bisher dem angrenzenden Friedhof zugeordnet sind, aber nicht entsprechend genutzt werden, mit ein. Die Erweiterungsflächen (ca. 480 qm) sind jedoch, wie das übrige Plangebiet, Teil der Innenstadt von Haselünne und können im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung beplant werden.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 6.940 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird 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

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne stellt die Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil als Mischgebiet dar. Der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit im Wesentlichen entsprochen.

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes ist, wie auch weitere westlich gelegene Flächen, als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Tatsächlich endet der Friedhof jedoch unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf. Durch die vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Abweichung und die Grenzverschiebung zwischen dem dargestellten Friedhofsstandort und dem Mischgebietsbereich entlang der Nordstraße werden somit aus städtebaulicher Sicht als vernachlässigbar angesehen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlagen 1 bis 3)

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit einer Kindertagesstätte bebaut, an die sich südlich eine Kinderkrippe anschließt. Nördlich dieser Gebäude wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert. Im Süden des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Direkt südlich angrenzend befindet sich die evangelische Kirche und südwestlich ein Gärtnereibetrieb.

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Friedhofsgelände.

Im Übrigen schließt sich südlich und östlich, angrenzend zur Nordstraße, eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen (Polizei) und Wohnnutzungen an.

Die Flächen beidseitig der Nordstraße sind Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher für das Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt. Die evangelische Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Norden wird das Gebiet von der Bahnstrecke Meppen-Essen (Oldb.) begrenzt. Nördlich der Trasse ist angrenzend zum Plangebiet im Rahmen des

Bebauungsplanes „Westlich der Bödikerstraße“, rechtskräftig seit dem 30.12.2014, ein allgemeines Wohngebiet realisiert worden.

2.5 Immissionssituation

Schienenverkehr

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke Meppen--Essen (Oldb.). Die Strecke wird nur noch für gelegentlichen Gütertransport bzw. für Museumseisenbahnfahrten genutzt. Geplante Veränderungen des Verkehrsaufkommens, wie z.B. die Wiedereinführung des Personenverkehrs, sind nicht vorgesehen bzw. bekannt. Durch die Bahnlinie sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Altlasten

Die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden ehemals durch ein Busunternehmen genutzt. Das Betriebsgelände ist daher im Altlastenkataster des Landkreises Emsland mit der Anlagenr. 454 019 5 010 0011 geführt.

Aus diesem Grund wurden bereits im Rahmen der Planungen zur Errichtung der Kindertagesstätte orientierende Untersuchungen zur Ermittlung möglicher Schadstoffbelastungen durchgeführt und eine Gefährdungsanalyse hinsichtlich der geplanten Nutzung erstellt. Diese wurde der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beigefügt. Die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben eine relevante Schadstoffanreicherung im Boden lediglich im Bereich eines Leichtflüssigkeitsabscheiders vor dem Hallengebäude des ehemaligen Busunternehmens. Zudem wurden geringfügige Schadstoffanreicherungen in dem humosen Oberboden aus dem Bereich des ehemals hier vorhandenen Wohngebäudes vorgefunden.

Die Schadstoffgehalte lagen jedoch bei allen untersuchten Bodenproben unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Ein Einbau des humosen Oberbodens auf dem Flurstück der Kinderkrippe, wurde als unproblematisch eingestuft, sollte jedoch aus Vorsorgegründen nicht in Bereichen erfolgen, in denen Kinder einen direkten Kontakt zum Boden haben (z.B. Spielplatz) oder die zum Anbau von Pflanzen bzw. Früchten zum Verzehr verwendet werden sollen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze).

Im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der ehemaligen Bushalle wurde eine MKW-Belastung des Bodens im unteren Maßnahmenschwellenwert (LAWA 1994) festgestellt. Wenngleich eine relevante Grundwassergefährdung, aufgrund des im Untergrund anstehenden Geschiebelehms nicht erwartet wurde, wurde dieser Schaden durch die vollständige Entnahme des belasteten Bodens saniert, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden konnte.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet, einschließlich der jeweils angrenzenden Flächen beidseitig der Nordstraße, zum überwiegenden Teil bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, der 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Lage des Gebietes im Stadtzentrum von Haselünne und der zum damaligen Zeitpunkt bereits zum großen Teil vorhandenen Nutzungen.

Die Zielsetzung der Stadt hat sich nicht geändert. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bleibt im Plangebiet daher unverändert und wird, mit Ausnahme der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung, auch für die im nördlichen Bereich vorgesehenen westlichen Erweiterungsflächen übernommen. Das Gebiet wird bereits entsprechend genutzt. Die im Gebiet entstandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Kinderkrippe) sind in einem Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig.

Das Mischgebiet wird, aufgrund unterschiedlich gefasster örtlicher Bauvorschriften weitergehend gegliedert (MI 1- 3, s. Kap. 3.4).

Der östliche Randbereich des Plangebietes ist teilweise öffentliche Fläche und Teil des Straßenraumes der Nordstraße. Auf den Flächen wurden Parkstreifen oder Gehwegflächen realisiert. Entsprechend dieser tatsächlichen Nutzung wurden Teilflächen bereits im Rahmen der 1. Erweiterung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese Festsetzung für weitere Teilflächen vorgenommen. Das Mischgebiet wird entsprechend reduziert.

Die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan wurden auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1968 getroffen. Teilflächen im nördlichen Bereich wurden bereits mit der 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes in die BauNVO 1990 übergeleitet. Mit der vorliegenden Planung erfolgt auch für den südlichen Teilbereich und für die am Westrand in geringem Umfang einbezogenen Flächen eine Überleitung in die BauNVO 1990. Dadurch ergibt sich auch für diese Teilflächen eine Änderung des Nutzungskatalogs, da nach der BauNVO 1968 ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden können. Für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen ergeben sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen.

Darüber hinaus waren nach der BauNVO 1968 kleinere Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet bisher allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt von Haselünne und in wesentlichen Teilen bebaut. Das Gebiet soll auch zukünftig Dienstleistungs- und Versorgungs-

einrichtungen aufnehmen bzw. es werden die Flächen z.T. bereits entsprechend genutzt. Die städtebaulich bedeutsame Stärkung der Ortszentrumsfunktion soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Aus diesen Gründen und aufgrund der westlich vorhandenen sensiblen Friedhofsnutzung wurden Vergnügungsstätten im Rahmen der 1. Erweiterung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstraße“ für die nördlichen Teilflächen bereits ausgeschlossen. Aus den gleichen Gründen sollen sie zukünftig im gesamten Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Mit der vorliegenden Planung soll im Wesentlichen für den südlichen Teilbereich eine Ausweitung des überbaubaren Bereiches und eine teilweise Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Im nördlichen Teilbereich wird der bisherige Geltungsbereich geringfügig nach Westen ausgeweitet. Die Flächen werden daher ebenfalls einbezogen und neu beordnet.

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan „Nordstraße“ wurde für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit der nach der damals gültigen BauNVO 1968 für das Gebiet höchstzulässige Wert gewählt.

Mit der BauNVO 1990 wurde die höchstzulässige GRZ für ein Mischgebiet auf 0,6 erhöht. Für die nördlichen Teilflächen wurde im Rahmen der 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung die Grundflächenzahl entsprechend auf 0,6 erhöht, um i für die dort geplanten öffentlichen Einrichtungen (Kita und Kinderkrippe) und die Mehrfamilienhausbebauung eine möglichst optimale Grundstücksnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen für diese Nutzungen (MI 1 und MI 2) in geringem Umfang nach Westen erweitert. Die GRZ von 0,6 bleibt unverändert und wird auch für die Erweiterungsflächen übernommen

Für die Flächen im südlichen Teilbereich (MI 3) galten bisher noch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nordstraße“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Dieser Wert ist für die in diesem Bereich vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend und bleibt daher bestehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 21.02.1974 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1968 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Die nördlichen Teilflächen wurden, wie beschrieben, bereits in die BauNVO 1990 übergeleitet. Im südlichen Teilbereich waren dagegen bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen etc.) konnte auf diesen Flächen somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der Planung greift auch für die südlichen Teilflächen die BauNVO 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, überschritten werden. Damit können in den Mischgebieten MI 1 und 2 maximal 80 % (Kappungsgrenze) und im Mischgebiet 3 maximal 60 % der Flächen versiegelt werden.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse/Bauhöhen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wurde im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf größtenteils ein Vollgeschoss begrenzt. Lediglich im nördlichen Teilbereich sollten zwei Vollgeschosse zulässig sein. Auf den Flächen östlich der Nordstraße und auf den südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig.

Mit der 2. Änderung wurde die Geschosshöhe für den nördlichen Teilbereich auf drei Vollgeschosse erhöht. Hier werden derzeit Wohngebäude mit einer entsprechenden Geschosshöhe realisiert. Die Festsetzung bleibt daher für den nördlichen Teilbereich (MI 1) unverändert bestehen. Auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl von 1,2 und maximale Gebäudehöhe von 11,5 m) werden für diese Teilfläche unverändert übernommen.

Für die übrigen Flächen im Plangebiet wird mit der vorliegenden Planung eine maßvolle Nachverdichtung des Innenbereichs angestrebt, wobei gleichzeitig die benachbarte Bebauung angemessen berücksichtigt werden soll. Die öffentlichen Einrichtungen (Kita und Kinderkrippe) im Plangebiet wurden als eingeschossige Gebäude realisiert. Auf den umliegenden Flächen wurden, aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes, z.T. auch zweigeschossige Gebäude realisiert. Die Geschosshöhe wird daher im übrigen Mischgebiet (MI 2 und 3) ebenfalls auf zwei zulässige Vollgeschosse erhöht und orientiert sich damit am höheren Maßstab der Umgebung.

Die Geschossflächenzahl wird zum nördlichen Bereich mit einer GFZ von 1,2 (MI 1) gestaffelt mit 0,8 im zentralen Bereich (MI 2) und 0,5 im südlichen Bereich (MI 3) festgesetzt. Sie entspricht damit im Mischgebiet 3 weiterhin dem bereits im Ursprungsplan festgesetzten Wert. Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen (MI 2) bieten sich dagegen bei Bedarf noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Analog zu der bereits für den nördlichen Teilbereich getroffenen Regelung wird auch in den Mischgebieten 2 und 3 die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ergänzt. Unter Berücksichtigung der im Gebiet und umliegend vorhandenen Bebauung wird die Höhenentwicklung zum Mischgebiet 1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m ebenfalls nach Süden gestaffelt auf 10,5 m (MI 2) bzw. 9 m (MI 1) begrenzt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Plangebiet war die offene Bauweise bisher nicht eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Die vorhandene und geplante Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein. Die Festsetzung wird daher für das Plangebiet unverändert übernommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorliegenden Planung werden im nördlichen Teilbereich in geringem Umfang Flächen in das Mischgebiet (MI 1 und 2) einbezogen und das Mischgebiet dadurch um ca. 3-4 m nach Westen ausgeweitet. Der Bauteppich in diesem Bereich wird entsprechend angepasst und die westliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum westlichen Plangebietsrand neu festgesetzt.

Im südlichen Bereich des MI 2 wurde im bisher überwiegend nicht überbaubaren Bereich ein Fuß- und Radweg realisiert. Hier wird die Baugrenze entsprechend angepasst bzw. zurückgenommen und mit einem Abstand von 1 m zur Wegeverbindung festgesetzt. Die übrigen Baugrenzen in diesem Bereich bleiben unverändert bestehen.

Der Bauteppich im südlichen Bereich des Plangebietes (MI 3) war bislang auf den Bereich angrenzend zur Nordstraße beschränkt. Hier wurden mit unterschiedlichen Abständen zur Nordstraße für eine Bauzeile überbaubare Bereiche mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Für das in diesem Bereich beantragte Bauvorhaben ist der bestehende Bauteppich nicht ausreichend. Um auch hier die Bebauungsmöglichkeiten für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verbessern und damit die Innenentwicklung zu fördern, wird der Bauteppich nach Westen ausgeweitet und die westliche Baugrenze mit einem einheitlichen Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt.

Entlang der Nordstraße werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von größtenteils 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden in einem Streifen von 3 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig.

Zum Teil weist die vorhandene Bebauung jedoch geringere Abstände bzw. keinen Abstand zur Verkehrsfläche auf bzw. war auch nach den bisherigen Festsetzungen ein geringerer Abstand zur Nordstraße zulässig. In Teilbereichen werden daher entlang der Nordstraße weiterhin geringere bzw. keine nicht überbaubaren Bereiche festgesetzt. Gem. § 6 NBauO 2012 dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Im Übrigen gilt jedoch auch hier für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Streifen von 3 m zur Verkehrsfläche der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nordstraße“ wurden für die Baugebiete örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sollten. Die örtlichen Bauvorschriften wurden zeitgleich mit dem Bebauungsplan, jedoch im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung gefasst.

Danach sind die Außenwände der Gebäude in Verblendbauweise oder in Natur- und Kunststeinplattenverkleidung in farblicher Anpassung an die vorhandene Bebauung zu errichten, wobei eine verschiedenartige Ausführung und auch die Einfügung von Putz- und Holzflächen zulässig sein sollte.

Die Dachneigung sollte, in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, 42-48 ° (bei einem Vollgeschoss) bzw. 28-40 ° (bei zwei Vollgeschossen) betragen. Für Nebengebäude, Anbauten und freistehende Kleinbauten (Garagen) wurden Ausnahmen formuliert, sie sollten sich jedoch in ihrer Größe und Gestaltung den Hauptgebäuden harmonisch anpassen.

Die Traufhöhe sollte, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Gebäudeaußenwand, das Maß von 3 m, vervielfacht mit der Zahl der Vollgeschosse, nicht überschreiten.

Die damals getroffenen Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäß und wurden mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für den Bereich der Kinderkrippe aufgehoben, da diese, aufgrund der kindgerechten Gestaltung des Gebäudes (z.B. farbige Elemente an der Außenfassade) nicht den Anforderungen entsprach. Zudem wurde das Gebäude, wie auch die Kindertagesstätte mit flachem bzw. einseitig flach geneigtem Dach (Pulldach) realisiert. Örtliche Bauvorschriften werden für diese Nutzungen bzw. diese Bereiche des Plangebietes weiterhin nicht für sinnvoll gehalten und daher nicht getroffen (MI 2).

Von der Stadt wurden jedoch neue örtliche Bauvorschriften formuliert, die insbesondere für neue Wohngebiete möglichst einheitliche Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung gewährleisten sollen. Diese wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den nördlichen Teilbereich festgesetzt und sollen für die dort derzeit entstehende Wohnbebauung weiterhin Bestand haben (MI 1). Sie werden mit der vorliegenden Planung zudem auch für den südlichen Teil des Plangebietes (MI 3) aufgenommen.

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 im MI 1 und MI 3 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 in den Mischgebieten 1 und 3 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. Die im Rahmen der 2. Änderung für den nördlichen Teilbereich (MI 1) für die geplante Mehrfamilienhausbebauung getroffene Ausnahmeregelung, dass für Gliederungszwecke auf bis zu 1/3 der Wandflächen die Verwendung von Holz und Metall zulässig ist, bleibt für diesen Teilbereich jedoch bestehen.

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 in den Mischgebieten 1 und 3 bei geneigten Dächern mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in roten, rotbraunen und dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Dachneigung

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes finden sich ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Für diesen Bereich soll daher auch bei einer ergänzenden Bebauung das Erscheinungsbild geneigter Dächer erhalten bleiben.

Die bisherige gestalterische Festsetzung zur Dachneigung wird jedoch dahingehend modifiziert, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 48 ° auszubilden sind.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Fläche von 65 qm sollen jedoch auch mit abweichenden Dachneigungen oder einem Flachdach zulässig sein, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan „Nordstraße“, dessen 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung wurden für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für das Plangebiet unverändert erhalten. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen damit weiterhin denen der umliegenden Flächen bzw. bleibt nach Norden zum dort entstandenen Wohngebiet eine abgestufte Nutzungssituation erhalten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen fügen sich in diesen Rahmen ein. Auch die Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderkrippe und der Kindertagesstätte) sind grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig. Hiervon ausgehender Kinderlärm ist zu den üblichen Spielzeiten hinzunehmen.

Der Bauteppich wird insbesondere im südlichen Bereich nach Westen ausgeweitet und die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss erweitert. Damit wird hier die Möglichkeit einer Bebauung mit Hauptgebäuden wesentlich ausgeweitet. Da für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes „Nordstraße“ bereits im Ursprungsplan eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt war und im Rahmen der bisherigen Änderungen bzw. der 1. Erweiterung für Teilbereiche die Bauteppiche bereits ausgeweitet wurden, werden die überbaubaren Bereiche im überwiegenden Teil des Plangebietes lediglich an die dort bestehenden Möglichkeiten angepasst.

Im Gegenzug wird die Höhenentwicklung, wie bereits für den nördlichen Teilbereich mit der 2. Änderung vorgesehen, für das gesamte Plangebiet durch die Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe begrenzt, wobei die maximalen Gebäudehöhen von Norden nach Süden gestaffelt, von 11,5 m bis 9 m festgesetzt werden. Damit bleibt eine Anpassung der ergänzend geplanten Bebauung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur und die Gebäudehöhen gewährleistet.

Für den nördlichen Teilbereich bleibt die mit der 2. Änderung festgesetzte maximale Geschosshöhe von drei Vollgeschossen unverändert bestehen. Auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für diesen Bereich übernommen, sodass sich für das MI 1, mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung nach Westen, durch die Planung keine Veränderungen ergeben.

Das Gebiet wird im Norden durch die Eisenbahntrasse, im Osten durch die Nordstraße und im Westen durch den Friedhof bzw. die Flächen einer Gärtnerei begrenzt, sodass eine Bebauung jeweils nicht unmittelbar angrenzt. Lediglich im äußersten Süden und Südwesten grenzen die gewerblich genutzten Gebäude der Friedhofsgärtnerei und die evangelische Kirche an. Durch die geplanten Änderungen, insbesondere die Ausweitung des Bauteppichs werden daher nach Auffassung der Stadt die nachbarlichen Belange insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch die Planung eine städtebaulich sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Innenstadt von Haselünne, fast vollständig von Bebauung umgeben sowie selbst in wesentlichen 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. 14.600 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 6.940 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Grünordnerische Festsetzungen wurden für das Plangebiet weder im ursprünglichen Bebauungsplan noch in der 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung getroffen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planung somit insgesamt nicht zu erwarten. 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 in wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt. Zum Teil sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet bislang nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes ausgeweitet. Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben Gehölzstrukturen 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 auf dem angrenzenden Friedhofgelände, verbleibenden Bäume und der Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, stattfinden. Nur in Ausnahmefällen ist bei Fällungen außerhalb des genannten Zeit-

fensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Nordstraße erschlossen. Die Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an das klassifizierte Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Belange der Bahn

Das Freigelände muss zur Eisenbahnstrecke durch einen Zaun eingefriedet werden, damit spielende Kinder das Gelände der Eisenbahn nicht betreten können.

Fuß- und Radweg

Südlich der Kinderkrippe wurde durch die Stadt ein Fuß- und Radweg realisiert, welcher westlich des Bebauungsplanes an eine Wegeverbindung im Bereich des Friedhofgeländes anschließt und dadurch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowohl die Durchlässigkeit zum Friedhof verbessert als auch eine fußläufige Verbindung zur südlich verlaufenden Meppener Straße schafft. Im Bereich der städtischen Flächen wird der Fuß- und Radweg im Rahmen der vorliegenden Planung als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt und damit die bereits entstandene Nutzung planerisch nachvollzogen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die im Plangebiet ergänzend vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße“, dessen 1. Erweiterung bzw. der 2. Änderung nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Für die nördlichen Teilflächen bleibt das Maß der möglichen Versiegelung unverändert. Mit der Planänderung wird insbesondere im südlichen Teilbereich der Bauteppich ausgeweitet und damit die Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude im Plangebiet verbessert. Da jedoch mit der vorliegenden Planung auch für diesen Teilbereich die BauNVO 1990 greift und die im bisherigen Mischgebiet mögliche Bodenversiegelung von 100 % auf max. 60 % begrenzt wird (s. Kap 3.2), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen keine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Ver-

bindung 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

Altlast

Wie in Kap. 2.5 beschrieben, ist der Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1), aufgrund der ehemaligen Nutzung durch ein Busunternehmen, im Altlastenkataster des Landkreises Emsland geführt. Die hierzu für den Bereich, in dem die Kindertagesstätte realisiert wurde, bereits durchgeführte orientierende Untersuchung ergab eine relevante Schadstoffanreicherung nur im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der ehemaligen Bushalle sowie weitere, jedoch nur geringfügige Schadstoffanreicherungen unterhalb der jeweiligen Prüfwerte im humosen Oberboden aus dem Bereich des ehemaligen Wohngebäudes.

Der kontaminierte Boden vor der Bushalle wurde vollständig entnommen und der Schaden somit saniert. Der humose Oberboden konnte aufgrund der nur geringfügigen Belastung verwendet werden, wurde im Bereich der Kinderkrippe jedoch vorsorglich in Bereichen verbaut, in denen Kinder keinen direkten Zugriff haben.

Vor diesem Hintergrund ergaben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der bereits umgesetzten Nutzung einer Kindertagesstätte.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Busunternehmen) und den vorgefundenen geringfügigen Schadstoffbelastungen sollten jedoch alle Arbeiten im Bereich des Altstandortes, die in den Boden eingreifen, gutachterlich begleitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Im Falle eines Ausbaus des Schotters unter dem Pflaster im nördlichen Bereich (MI 1) sollte erneut eine Haufwerksuntersuchung vorgenommen werden.

Zudem sollte eine Grundwassernutzung als Trinkwasser ausgeschlossen und eine Nutzung für Brauchwasserzwecke nur nach entsprechender Untersuchung mit dem Nachweis einer gefahrlosen Nutzung zulässig sein.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden entsprechende Hinweise aufgenommen, die vorliegend übernommen werden. Aufgrund der ehemaligen Nutzung und der Nähe des Plangebietes zum angrenzenden Friedhof wird aus Vorsorgegründen zudem darauf hingewiesen, dass die Grundwasserentnahme

im gesamten Plangebiet zu Trink- und Brauchwasserzwecken aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen nicht zulässig ist.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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).“

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 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	13.737 qm	94,2 %
Straßenverkehrsfläche	601 qm	4,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	250 qm	1,7 %
Plangebiet	14.588 qm	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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2017.

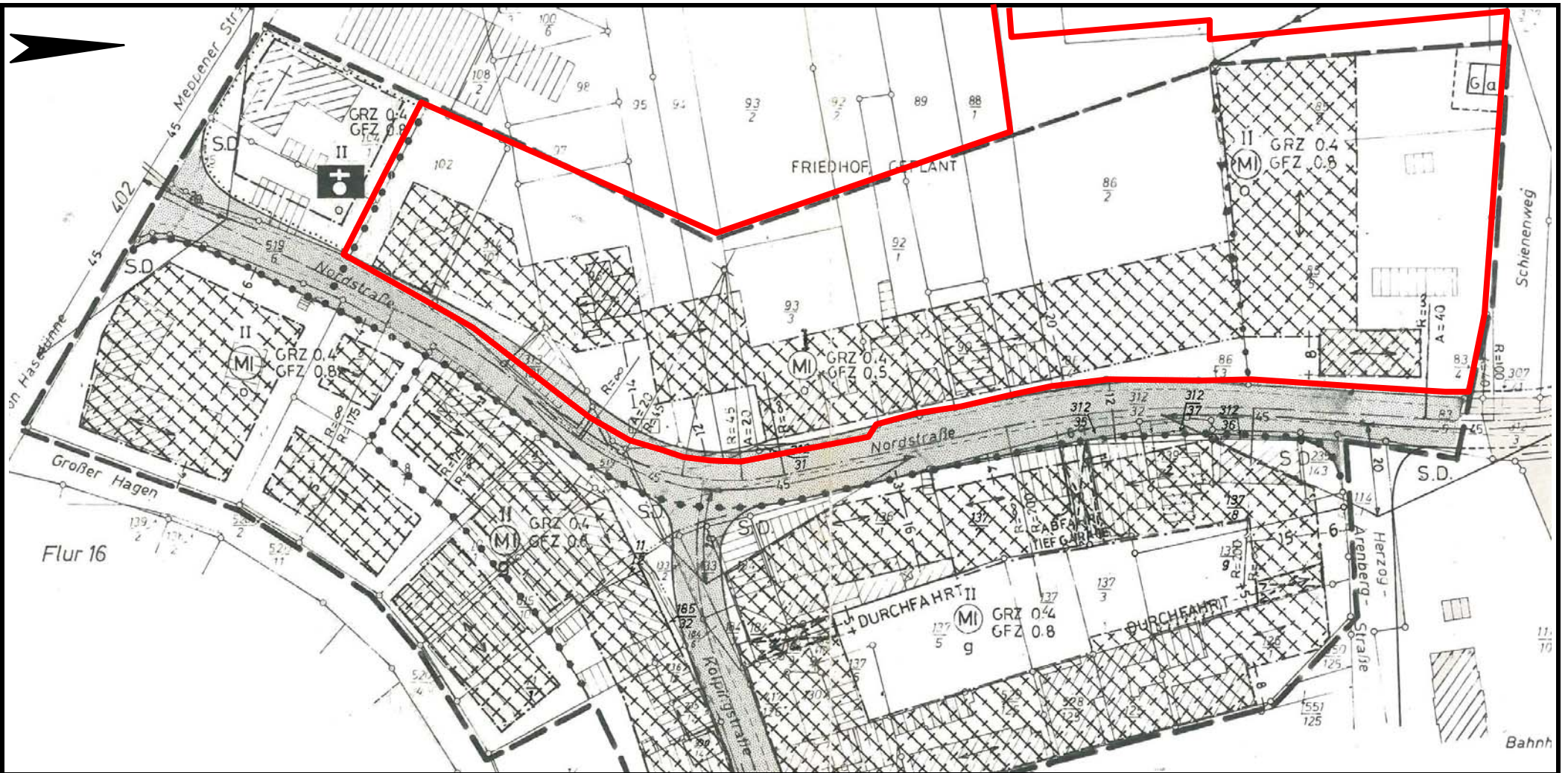
Haselünne, den 11.10.2017

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstraße“
2. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstraße, 1. Erweiterung“
3. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstraße, 2. Änderung“



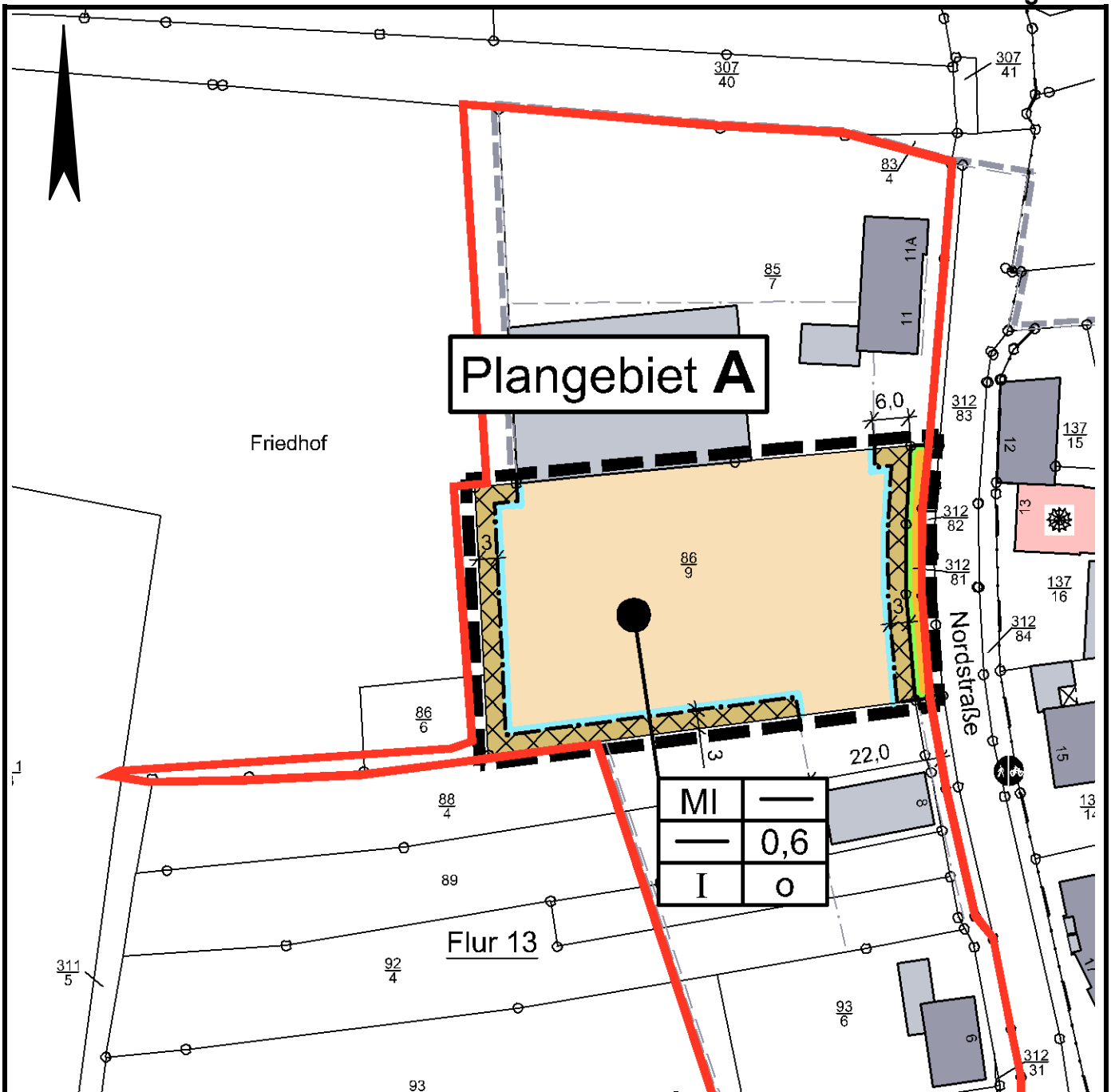
Legende:

- Geltungsbereich B-Plan „Nordstraße, 2. Erweiterung“
- Geltungsbereich B-Plan „Nordstraße“
- MI** Mischgebiet
- Fläche für Gemeinbedarf,
- + Kirche
- 0,4** GRZ Grundflächenzahl
- 0,8** GFZ Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** Offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- S.D. Sichtdreieck

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
„Nordstraße“**

Stadt Haselünne

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
Nordstraße,
2. Erweiterung**



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße, 2. Erweiterung
- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße, 1. Erweiterung (Plangebiet A)
- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße

Festsetzungen im Bebauungsplan Nordstraße, 1. Erweiterung:

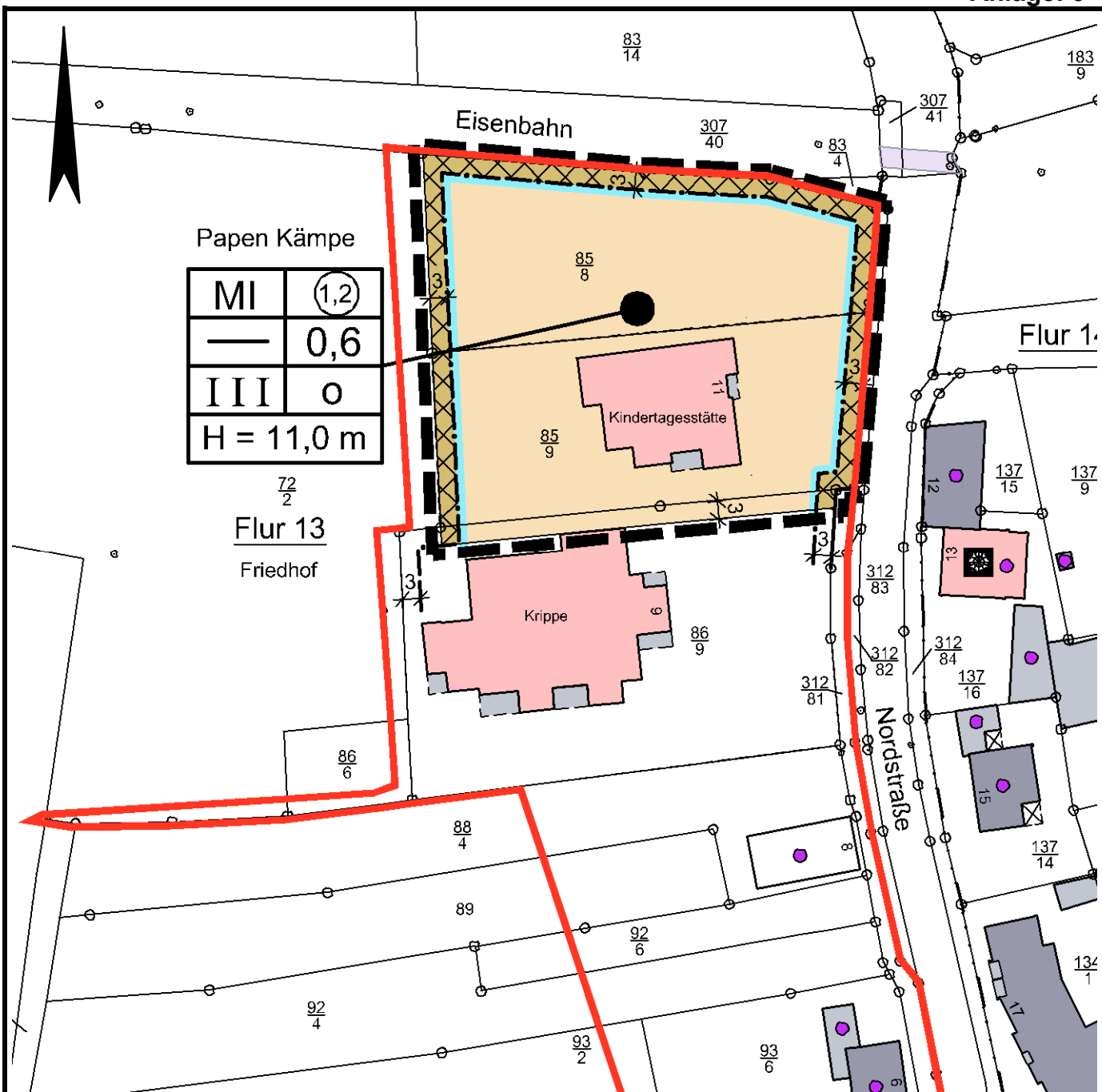
- MI** Mischgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- 0,6** GRZ Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche

Stadt Haselünne

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nordstraße“,
2. Erweiterung

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan „Nordstraße“,
1. Erweiterung
(Plangebiet A)

M ca. 1 : 1.000



Papen Kämpfe

MI	(1,2)
—	0,6
III	o
H	= 11,0 m

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße, 2. Erweiterung
- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße, 2. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nordstraße, 2. Änderung:

- MI Mischgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- (1,2) GFZ Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- H maximale Gebäudehöhe

Stadt Haselünne

**Anlage 3
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nordstraße“,
2. Erweiterung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan „Nordstraße“,
2. Änderung**

M ca. 1 : 1.000