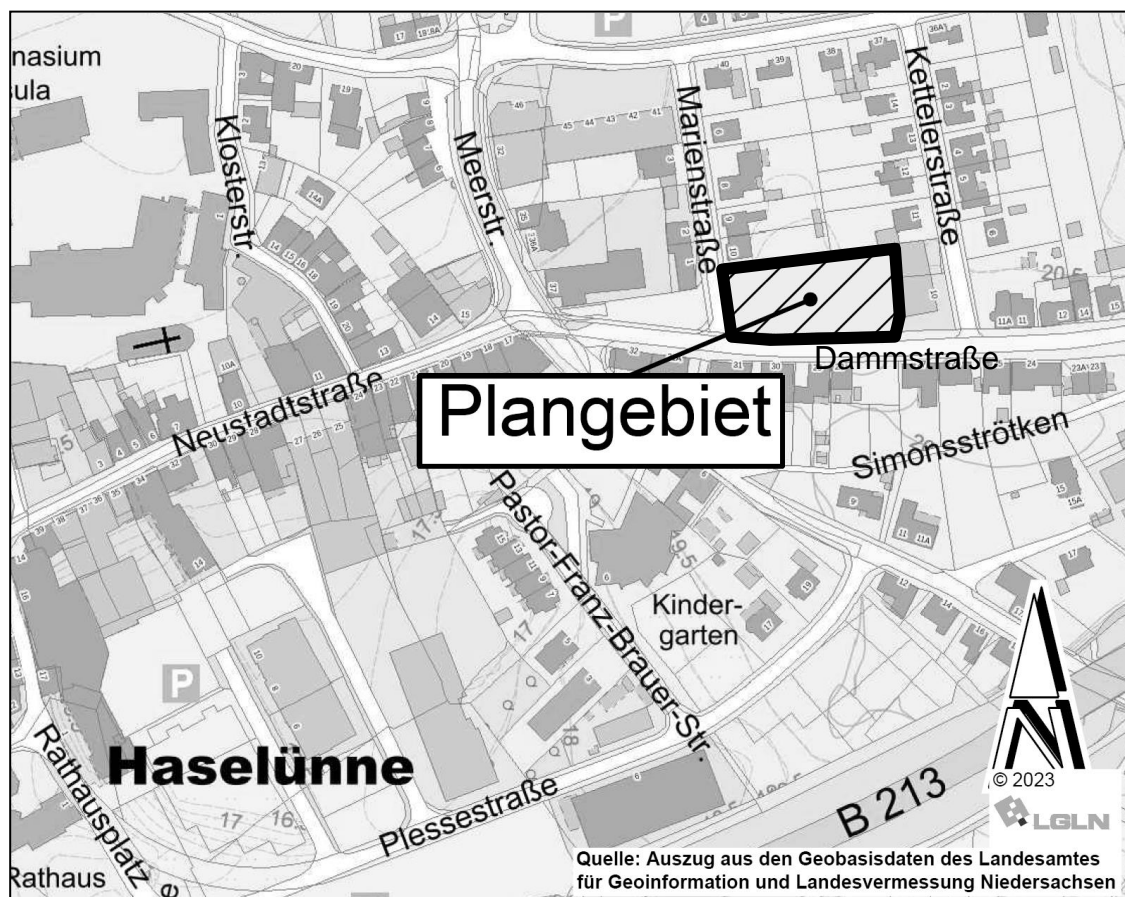


**Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 90**

„Nördlich der Dammstraße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

-Entwurf-

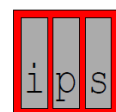


Büro für Stadtplanung

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

ROSMANN
ARCHITEKTEN

Ingenieure
Planer | Stadtplaner
Fachplaner für
Barrierefreies
Bauen



Projekte

ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppener Straße 67 - 49808 Lingen
Tel. 0591/963960 - Fax 0591/9639640
email : contact@ips-lingen.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	10
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	12
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	13
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	13
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ	15
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	16
6 HINWEISE	17
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
8 VERFAHREN	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Nördlich der Dammstraße“ befindet sich östlich des Stadtzentrums im Eckbereich der Dammstraße und Marienstraße. Die Dammstraße ist Zubringer zur Bundesstraße 213 (B 213), die ca. 200 m südlich des Plangebietes verläuft.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Für die Bebauung entlang der Dammstraße besteht für den Bereich zwischen der Marienstraße und der Kettelerstraße einschließlich der Bebauung südlich der Dammstraße kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Gebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet wurde aufgegeben und derzeit wird nur noch das Wohnhaus genutzt. Der Eigentümer der Fläche plant nun, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das geplante Konzept beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ca. 24 Zimmern und den dazugehörigen Verwaltungs-, Gemeinschafts-, und Nebenräumen. Außerdem soll ein zweites Gebäude mit ca. 16 Wohnungen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Marienstraße. Zwei ebenerdige Besucherstellplätze werden von der Dammstraße aus erschlossen.

Die Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet.

Da im Rahmen einer Bauvoranfrage entschieden wurde, dass sich die geplanten Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Wie in weiten Teilen Niedersachsens, stellt sich auch in der Stadt Haselünne der Trend ein, dass die Gesellschaft insgesamt älter wird und der Anteil der über 80-Jährigen im Vergleich zu den jüngeren Jahrgängen steigt. Damit steigt auch der Bedarf an Einrichtungen, in denen Senioren, die nicht mehr eigenständig wohnen können, untergebracht und versorgt werden können.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen für Senioren und der städtebaulich integrierten Lage hat die Stadt Haselünne beschlossen, das Vorhaben zu unterstützen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Nördlich der Dammstraße“ aufzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.300 qm innerhalb eines als gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilenden Bereich. Es handelt sich um einen bebauten Bereich, der teilweise leer steht und dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und zwei neue errichtet werden, sodass das Grundstück wiedergenutzt wird.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 20.000 qm wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße 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

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen ist.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäudebestand aus den 50er – 60er Jahren, bestehend aus einem eingeschossigen Wohnhaus und einer angebauten ehemaligen Werkstatt. Die Fassaden vom Wohnhaus und der Werkstatt bestehen aus einem hellen Putz.

Westlich des Wohnhauses besteht zwischen Werkstatt, Wohnhaus und der Dammstraße ein ca. 60 qm großer Ziergarten. Im Übrigen ist die Fläche vollständig mit Pflastersteinen versiegelt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung zwischen der Marienstraße und der Kettelerstraße in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit überwiegend Klinker- aber auch vereinzelt Putzfassaden.

Östlich des Plangebiets ist ein Fahrradgeschäft vorhanden (eingeschossiges Flachdachgebäude mit rotem Klinker).

Südlich befinden sich südlich der Dammstraße überwiegend Wohnhäuser und westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marienstraße sind die Lieferwagen der Post untergebracht.

Die Nutzungsstruktur der Dammstraße ist geprägt durch eine gemischte Nutzung: Im Eckbereich Meerstraße/Dammstraße befindet sich eine Gastronomie. Es folgen nördlich der Dammstraße der Zustellstützpunkt der Post und das Plangebiet mit der ehemaligen Werkstatt und dem Wohnhaus. Südlich der Dammstraße schließen sich Wohnhäuser an. Im östlichen Bereich der Dammstraße befinden sich ein Fahrradgeschäft, eine Rechtsanwaltskanzlei, die Feuerwehr und Wohnhäuser. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig. Im Eckbereich Meerstraße/Dammstraße sind auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Es wechseln sich überwiegend rote Klinker- und helle Putzfassaden ab.

Im östlichen Verlauf mündet die Dammstraße auf die Bundesstraße 213.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen

Die südlich des Plangebiets verlaufende Dammstraße ist als Kreisstraße 208 eingestuft. Im Verkehrsentwicklungsplan 2003 der Stadt Haselünne wurde für die Dammstraße eine Verkehrsfrequenz von 2.050 Fahrzeugen am Tag ermittelt (Verkehrszählung 2002). Bis ins Jahr 2015 hatte das Verkehrsentwicklungskonzept eine Zunahme in der Dammstraße von 250 Fahrzeugen prognostiziert. Seit dieser Zeit wurden allerdings Verkehrsmaßnahmen durchgeführt, die sich auf die Fahrzeugfrequenz in der Dammstraße positiv ausgewirkt haben:

- Umbau der Kreuzungssituation B 213/Hasebrücke
- Anbindung des Plesseparkplatzes an die B 213
- Südumgehung von der Hammer Straße bis zur Fürstenauer Straße

Dieser verkehrlichen Veränderungen entsprechen in etwa dem Netzfall 4, der im Verkehrsentwicklungskonzept beschrieben und bis zum Jahr 2015 prognostiziert wird. Aufgrund der verkehrlichen Verbesserungen wurde für die Dammstraße für das Jahr 2015 eine Verkehrsfrequenz von ca. 1.150 Fahrzeugen prognostiziert. Diese Prognose wurde als Grundlage für die Verkehrslärmbeurteilung herangezogen und auf einen Planungshorizont von 20 Jahren hochgerechnet (2035). Die Berechnungen werden gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90) durchgeführt.

Folgende Ausgangswerte werden der Berechnung zu Grunde gelegt:

DTV-Wert : 1.301 Kfz

LKW tags: 13 %

LKW nachts: 7 %

Das Pangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden.

Orientierungswerte der DIN 18005	
	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB (A) 50 dB (A)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
1.150	DTV _{Prognose2015}	durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
1.301	DTV ₂₀₃₅	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
14	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,2	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
20	J	Zeitspanne für Planungshorizont
13	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil

7	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4

Tags	
M	78,06
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-3,88
D _{S,L}	4,19
D _{BM}	-0,52
L _{m,T}	59,38
L _{r,T}	59,16

Nachts	
M	10,41
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S,L}	4,19
D _{BM}	-0,52
L _{m,N}	49,44
L _{r,N}	48,59

Gesamt:	L_{gesamt}	59,16
----------------	---------------------------	-------

In einem Abstand von 14 m zu Fahrbahnmitte der Dammstraße werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschmissionen maßgebend.

Mit der neuen DIN 4109-1(Stand: Januar 2018) 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.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Nachtwert maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 8 m (Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Mischgebiet):

Tags	
M	78,06
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-3,88
D _{S,L}	6,68
D _{BM}	-0,01
L _{m,T}	59,38
L _{r,T}	62,17

Nachts	
M	10,41
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S,L}	6,68
D _{BM}	-0,01
L _{m,N}	49,44
L _{r,N}	51,60

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

$$L_r 8 \text{ nachts} = 62,17 + 3 \text{ dB (A)} = 65,17 \text{ dB (A)}$$

Der Bereich bis zu einem Abstand von 8 m zur Fahrbahnmitte Kirchstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes und dem 10 dB Zuschlag dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB (A) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 18 m:

Tags	
L _{r 18,T}	57,36

Nachts	
L _{r 18,N}	46,79

$$L_r 18 \text{ nachts} = 57,36 + 3 \text{ dB (A)} = \mathbf{60,36 \text{ dB (A)}}$$

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 8 m und 18 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes und dem 10 dB Zuschlag dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB der DIN 4109 zuzuordnen.

Zusammenfassung:

Die vorstehenden Ergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung der schalltechnische Orientierungswert für ein Mischgebiet des Beiblatts zu DIN 18005-1 für den Tages- und Nachtzeitraum in einem Abstand von 14 m zur

Fahrbahnmitte eingehalten werden kann. Für den Bereich mit weniger als 14 m gilt folgendes:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 oft nicht einhalten. Da es sich bei den vorgegebenen Werten um Orientierungswerte handelt, sind sie der Abwägung zugänglich. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung aller Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dieses ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Der Schaffung von Wohnraum und der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Leerstand) soll der Vorrang vor Einhaltung der Orientierungswerte eingeräumt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind an dieser Stelle nicht zielführend. Die Dammstraße ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt, sodass eine aktive Schallschutzmaßnahme nicht ins Stadtbild passen würde.

Im Plangebiet sollen daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Für die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan daher die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV dargestellt.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der Außenlärmpegel zugrunde zu legen, der sich aus dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich ergibt.

Im Plangebiet sind innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Nur wenn die oben genannten Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann dem Belang des ruhigen Wohnens ausreichend Rechnung getragen werden.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die konkrete Anordnung und Lage der Bebauung ergibt sich aus der Darstellung des Vorhabens in der Planzeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Errichtung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geben den Rahmen an, der für die zukünftige Entwicklung möglich sein soll.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Der § 12 Absatz 3a BauGB soll hier angewendet werden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Mischgebiet

Im Plangebiet ist die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur geplant.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah in einem Bereich, der wie in Kapitel 2.4 bereits beschrieben, durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt ist. Mit der geplanten Nutzung im Plangebiet mit dem Seniorenwohnen und den ergänzenden Betreuungsangeboten trägt diese Nutzung zur Durchmischung des Gebietes bei.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet soll sich zukünftig in einen Bereich mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten, die das Wohnen unterstützen, entwickeln. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich stören. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Städtebauliches Ziel im Plangebiet ist die Entwicklung von zweigeschossigen Gebäuden mit gemischten Nutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen in der Regel große Flächen, die dann nur eingeschossig bebaut werden und eine städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen, die einer Innenstadt nicht gerecht wird. Um diesen städtebaulichen Konflikt gar nicht erst aufkommen zu lassen, werden diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die in der schalltechnischen Berechnung aus Kapitel 2.5 ermittelten Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Für Schlafräume gilt innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Im Plangebiet sollen gemischte mehrgeschossige Nutzungsstrukturen entstehen. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem in der Baunutzungsverordnung als Obergrenze genannten Orientierungswert in Mischgebieten.

Dadurch wird eine in der Nähe des Stadtzentrums angemessene Verdichtung erreicht, die eine sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet. Das gesetzte städtebauliche Ziel der Stadt einer Nachverdichtung kann mit dieser Festsetzung erreicht werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshöhe wird im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eingeschossige Gebäude. In der Marien- und Kettelerstraße sowie im westlichen Bereich der Dammstraße sind allerdings auch zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Ziel der Stadt ist eine sinnvolle Nachverdichtung in den zentrumsnahen Bereichen, um auch dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Städtebaulich passt eine zweigeschossige Bauweise gut ins Stadtbild, da sich die vorhandene Geschosshöhe von einem Vollgeschoss in Richtung Eckbereich Dammstraße/Marienstraße auf zwei Vollgeschosse staffelt.

Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Dammstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf im Plangebiet daher maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und gleichzeitig Problemen bei der Oberflächenentwässerung vorgebeugt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) beträgt im Plangebiet 10,00 m über der Sockelhöhe. Im Rahmen dieser Höhenfestsetzung kann das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben realisiert werden.

Mit den vorgenannten Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und somit hinreichend konkret bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenlagen (soweit es sich um Gebäude handelt) im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.

Damit wird gewährleistet, dass die Raumkanten nicht maßgeblich durch Nebenanlagen, sondern durch die Hauptgebäude geprägt werden.

Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im westlichen Baufeld wird eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“. In diesem Bereich plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Tiefgarage für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück verbleibt. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Lage der geplanten Gebäude bereits festgeschrieben. Trotzdem werden die überbaubaren Bereiche großzügig entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen. Zur Verdeutlichung, dass zwei freistehende Gebäude im Plangebiet entstehen sollen, werden zwei Bauteppiche mit einem Abstand zueinander von 4 m ausgewiesen. Zur Dammstraße wird mit der Baugrenze ein Abstand von 4 m eingehalten, um die Bauflucht der Nachbarbebauung in etwa aufzunehmen und im Kreuzungsbereich zur Marienstraße ein ausreichend bemessenes Sichtdreieck zu ermöglichen. Entlang der übrigen Grenzen wird im Wesentlichen der Mindestabstand gemäß der Niedersächsischen Bauordnung von 3 m festgesetzt.

Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand gemäß der Nds. Bauordnung einzuhalten.

3.4 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Grundstückseinfriedung

Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B.

durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild, dass durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt werden soll, gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen gemindert.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Stadt zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Diese Steingärten tragen dazu bei, dass der Lebensraum für Insekten und Gartenvögel abnimmt und sich die Flächen insbesondere im Sommer stark aufheizen.

Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

Außenwandflächen

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet Mindestanforderungen für eine typische Gebäudegestaltung festgesetzt werden.

Im Umfeld des Plangebiets sind rote Klinkerfassaden und helle Putzfassaden vorherrschend. Diese Gestaltung soll für künftige Bebauungen im Plangebiet weitergeführt werden. Der Vorhabenträger möchte die Fassade mit einem hellen Klinker gestalten. Auch im Umfeld des Plangebiets sind Klinkerfassaden vorhanden, deren Sichtmauerwerk in einer hellen Farbe gestrichen wurde. Aus diesem Grund fügt sich ein heller Klinker städtebaulich gut ein. Zur Fassadengliederung sollen auch andere Materialien in überwiegend heller Farbgebung verwendet werden. Insgesamt muss die Fassadengestaltung den Abbildungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen.

Damit sich die Fassaden auch zukünftig verträglich ins Stadtbild einfügen, soll zusätzlich die Farbgestaltung festgesetzt werden. Für die Außenwandflächen werden die Farben 'Hellgrau', 'Weiß' und 'Anthrazit' im Bebauungsplan vorgegeben.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Nutzung im Plangebiet (Werkstatt- und Wohngebäude) überplant.

Mit der zukünftigen Nutzung als Seniorenwohnanlage, einschließlich der dazugehörigen Verwaltungs-, Gemeinschafts- und Nebenräume sowie weiteren (betreuten) Wohnungen, wird der Eckbereich Dammstraße/Marienstraße städtebaulich aufgewertet und weniger stark versiegelt. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich aufgrund der städtebaulich sinnvollen Staffelung von einem auf zwei Vollgeschosse gut in die Umgebung ein.

Aufgrund der geplanten Nutzung entstehen daher keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

4.2 Verkehrslärmschutz

Wie bereits in Kapitel 2.5 beschrieben, verläuft südlich des Plangebietes die K 208.

Der schalltechnischen Berechnung ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Planung im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zu DIN 18005-1 für den Tageszeitraum von 60 dB (A) und im Nachtzeitraum von 50 dB (A) im südlichen Bereich des Mischgebietes überschritten werden. In diesem Bereich ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind an dieser Stelle nicht zielführend. Die Dammstraße ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt, sodass eine aktive Schallschutzmaßnahme nicht ins Stadtbild passen würde.

Für die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan daher die Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen.

Innerhalb der zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzten Fläche gilt für Schlafräume, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Schallschutz vor Verkehrslärm ausreichend Rechnung getragen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen fast vollständig versiegelten Bereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) 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 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 qm beträgt. Dieses ist im vorliegenden Plangebiet der Fall, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Artenschutz

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

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Gleichwohl können im Gebäudebestand Fledermausquartiere vorhanden sein. Aus diesem Grund ist vor dem Rückbau der Gebäude eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen durchzuführen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem vollständig erschlossenen Bereich.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Dammstraße erschlossen. Diese hat im Osten Anschluss an die B 213.

Oberflächenentwässerung

Durch die Überplanung des Plangebiets wird das Grundstück eine geringere Versiegelung aufweisen, als bisher. Aus diesem Grund wird sich die Situation mit dem Oberflächenwasser nicht verschlechtern und kann wie bisher aufgefangen bzw. abgeleitet werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen 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 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).

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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	2.354	100
Plangebiet	2.354	100

8 Verfahren

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

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

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis veröffentlicht.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister