



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 42 „Ortskern II“,
6. Änderung („Neue Mitte“)**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr.:

218009

Datum:

2019-04-04

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	5
4	Einordnung der Planung	5
4.1	Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“	5
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Bebauungspläne	7
4.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept	8
5	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	9
6	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	13
8	Immissionsschutz	13
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung	14
9.2	Technische Erschließung	14
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
10.1	Grünordnung	15
10.2	Eingriff / Ausgleich	15
10.3	Klimaschutz / Klimawandel	16
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
12	Abschließende Erläuterungen	17
12.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	17
12.2	Denkmalschutz	17
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGE: Schalltechnisches Gutachten (RP Schalltechnik vom Januar 2019)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-04-04
Proj. Nr. 218009

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Hasbergen wurde 2008 in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Wesentliche Zielsetzung ist die Stärkung und Entwicklung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich.

In diesem Rahmen konnten in den vergangenen Jahren durch die Gemeinde im Zentrum von Hasbergen diverse Grundstückskäufe getätigt werden, so dass nunmehr eine rund 8000 m² große Fläche zur Schaffung einer „Neuen Mitte“ zur Verfügung steht. Neben der hochbaulichen „Arrondierung“ und Ansiedlung neuer Nutzungsstrukturen in der Mitte der Gemeinde ist vor allem die Schaffung eines zentralen, öffentlichen Platzbereiches im Focus der gemeindlichen Entwicklung. Der Bau eines neuen Rathauses - als erster Baustein und „Initialzündung“ der „Neuen Mitte“ – soll den Beginn einer baulichen Entwicklung an prominenter Stelle in der Gemeinde setzen, die sukzessive in den kommenden Jahren das Zentrum von Hasbergen neu definieren und mit Leben erfüllen soll.

Zur Findung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde Hasbergen Ende 2017 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf soll nunmehr Grundlage für eine entsprechende Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 „Ortskern II“ sein.

Gegenüber der bereits bestehenden Geschäftszeile an der „Tecklenburger Straße“ soll innerhalb des Plangebiets in den nächsten zwei bis drei Jahren das um einen zentralen Platz angeordnete neue Rathaus mit Bürgersaal entstehen, welches durch weitere Nutzungen mit Wohn-, Gewerbe- und gastronomischen Angeboten ergänzt wird.

Durch Grunderwerb seitens der Gemeinde und nach dem bereits durchgeführten Abriss der bezüglich ihrer Funktion nicht mehr zeitgemäßen Bestandsbebauung der Post, der Gastronomie sowie der am Standort befindlichen Bankfiliale, steht nunmehr für die hochbauliche Entwicklung im Zusammenspiel mit einer Gestaltung eines zentralen Platzbereiches eine Dreiecksfläche im Sanierungsgebiet der Gemeinde Hasbergen zur Verfügung.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,20 ha.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ortskern II“, 6. Änderung beschlossen.

Die für die Neuordnung der „Zentralen Mitte“ von Hasbergen erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dieses Vorhaben dient in Verbindung mit einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung des öffentlichen Freiraums dem Ziel, die zentralen innerörtlichen Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Hasbergen durch eine Ergänzung und Neuordnung der im

Ortskern bestehenden Nutzungen zu optimieren. Das Vorhaben ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Auch wenn nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren verzichtet werden kann, macht die Gemeinde Hasbergen hier aufgrund des vielschichtigen Interessengeflechts in dieser zentralen Ortskernlage keinen Gebrauch davon, sondern führt ein zweistufiges Regelverfahren durch. In einem ersten Verfahrensschritt ist daher im Frühjahr 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Hiervon wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt worden, u.a. durch Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.02.2019 bis 18.03.2019 öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 04.04.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der etwa 1,20 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 123/52, 123/53, 123/54, 123/55, 123/56, 123/33, 123/76, 123/30, 208/9 („Niedersachsenstraße“, teilw.) und 209/14 („Tecklenburger Straße“, teilw.).

4 Einordnung der Planung

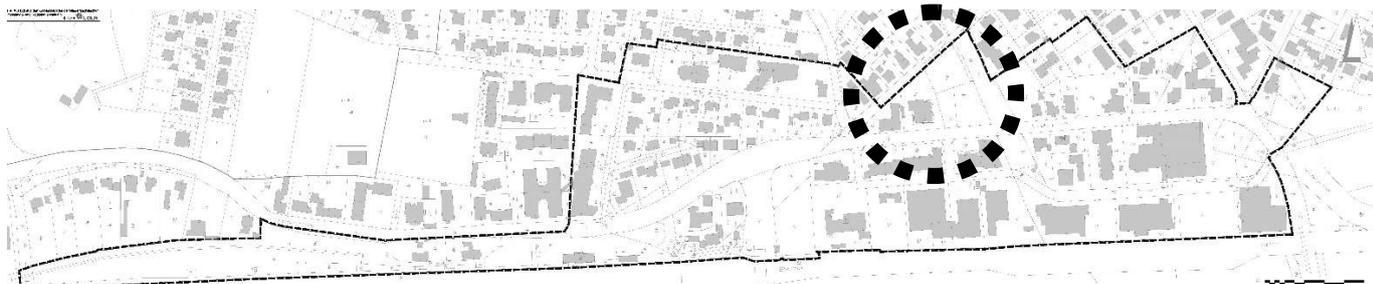
4.1 Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“

Der Ortskern von Hasbergen weist bereits seit Längerem erhebliche städtebauliche Funktionsverluste im Hinblick auf seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde auf.

Im Verlauf der vergangenen Jahre hat sich hier eine konfliktträchtige Gemengelage entwickelt, die durch ein ungeordnetes Nebeneinander von „zentralen“ Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist. Durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf der „Tecklenburger Straße“ als Haupteinkaufsstraße und auf der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Hamburg – Köln besteht ein hohes Gefährdungspotential und eine starke Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase.

Die Auswirkungen dieser Gemengelagensituation treten im Ortskern von Hasbergen durch eine Vielzahl von leerstehenden Geschäftsräumen und Wohnungen, mindergenutzten Flächen sowie Brachflächen in Erscheinung. Diese städtebaulichen Funktionsverluste führen bereits seit einiger Zeit zu einer spürbaren Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs von Hasbergen.

Da die Gemeinde Hasbergen aufgrund der Haushaltssituation allein nicht in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser städtebaulichen Defizite und zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung des Ortskerns in Angriff zu nehmen, sind Städtebauförderungsmittel beantragt worden. Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung, in das die Gemeinde Hasbergen im Jahr 2008 aufgenommen wurde, entspricht in besonderem Maße den bestehenden Problemen.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets (ohne Maßstab)

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft des Ortskerns von Hasbergen durch eine behutsame und kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Geschäftszentrums zu verbessern. Durch die weitere Entwicklung der vorhandenen Versorgungsstruktur können die schon derzeit vorhandenen Standortvorteile des Ortskerns von Hasbergen verbessert und gefestigt werden (Übersichtlichkeit, gute Erreichbarkeit, ausreichendes Parkplatzangebot). Innerhalb des Ortskerns bietet sich durch die Auslagerung störender Betriebe sowie auf derzeit unbebauten Freiflächen die Chance, städtebauliche Impulse für eine Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität auszulösen und so vorhandene Defizite abzubauen. Die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechen diesen Sanierungszielen.

Die Bestimmungen der §§ 144 ff BauGB („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ etc.) sind zu beachten.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) wird derzeit neu aufgestellt.

Im RROP von 2004 ist Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

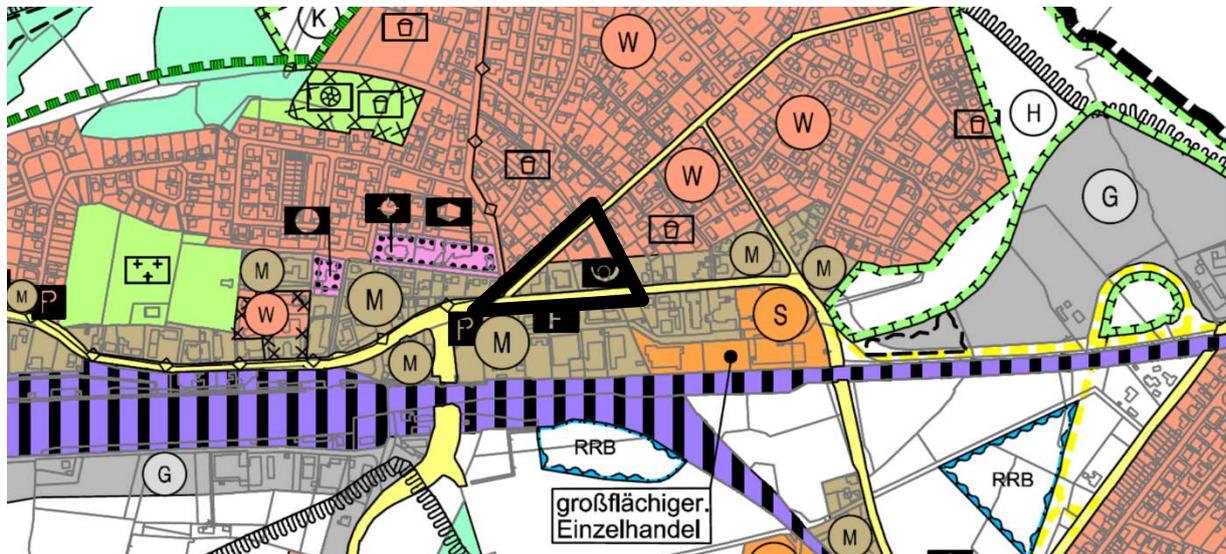
Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen wurde in den Jahren 2000 – 2002 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.01.2002 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15. März wirksam geworden.

Hierin ist das Plangebiet in einer Bautiefe an der „Tecklenburger Straße“ als gemischte Baufläche dargestellt, der nördlich angrenzende Bereich an der „Niedersachsenstraße“ als Wohnbaufläche (W). Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Flächennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist, kann die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebiets und eines Mischgebiets sowie einer kleinteiligen „Fläche für den Gemeinbedarf“ als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ gemäß § 8 (2) BauGB angesehen werden.



4.4 Bebauungspläne

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „Ortskern II“ ist zwischen der „Tecklenburger Straße“ und der „Niedersachsenstraße“ derzeit ein Kerngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.



Ausschnitt B-Plan Nr. 42 „Ortskern II“ (ohne Maßstab)

Durch die 6. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Ortskern II“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 für die überplanten Flächen unwirksam.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“ an, nördlich der Bebauungsplan Nr. 26 „Permer Damm“.

4.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für das Gemeindegebiet von Hasbergen liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 vor, das im Jahr 2016 aktualisiert bzw. fortgeschrieben worden ist. Darin sind neben einer eingehenden Bestandsanalyse Aussagen über das zukünftig zu erwartende Kaufkraftpotential nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie über sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und Standorte getroffen.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, 2016

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Planungsziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 stehen im Einklang mit diesem Konzept.

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es, eine lebendige Ortsmitte zu entwickeln.

Der Ortskern von Hasbergen kann zurzeit die Funktionen eines zentralen Versorgungsbereiches nur bedingt erfüllen. Wesentliche, für einen zentralen Versorgungsbereich typische Funktionen sind nicht oder nur unzureichend vorhanden, ein attraktiver Platz für Märkte und Feste, der als Mittelpunkt der Gemeinde wahrgenommen wird, fehlt. Ziel aller Planungen muss daher die Verbesserung der Attraktivität und der Anziehungskraft des Ortskerns sein. Für den Ortskern ist in diesem Sinne neben einer Weiterentwicklung des Haupteinkaufsbereiches durch Sanierung, Umbau und Erweiterung die Schaffung einer „Neuen Mitte“ wichtiges Planungsziel und wesentlicher Bestandteil einer zukunftsorientierten Entwicklung. Die Schaffung eines innerörtlichen Platzbereiches und Bündelung „publikumsorientierter“ Nutzungen soll die Akzeptanz und Attraktivität des Ortskerns verbessern und als Initialzündung zu einer weiteren Entwicklung und Stärkung des innerstädtischen Versorgungsbereiches führen.

Als wesentliches Charakteristikum einer multifunktionalen „Neuen Mitte“ beschreibt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept neben dem Einzelhandel auch die Schaffung von Erlebnisvielfalt und Kommunikationsdichte. Es müssen Nutzungen weiterentwickelt werden, die nicht nur auf den Einzelhandel bezogen sind: Attraktivität und angenehme Atmosphäre setzen sich aus verschiedenen Faktoren zusammen; z.B. Ortsbild, Nutzungsmischung (Handel / Dienstleistung / Wohnen), Dichte, Überschaubarkeit, Sicherheit, Verweil- und Freizeitmöglichkeiten. Die Schaffung einer neuen Mitte im Versorgungsbereich Hasbergen ist eng verknüpft mit einer Ergänzung und Intensivierung „publikumswirksamer“ Nutzungen. Unter diesem Gesichtspunkt wird das zukünftige Rathaus um verschiedene Funktionsbereiche ergänzt. Neben dem Raumbedarf für die kommunale Verwaltung sind eine Gastronomie und ein Bürgerzentrum mit Saal für Veranstaltungen von Politik, Vereinen, etc. geplant.

Im Rahmen der vorangegangenen Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass sowohl eine Belebung der „Neuen Mitte“ durch weitere gastronomische Betriebe als auch durch zusätzlichen Einzelhandel gewünscht ist. Weiterhin zeichnet sich u.a. eine Nachfrage nach Büroräumen (Versicherungsagentur etc.) ab.

Um den Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs umsetzen zu können, müssen folgende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 geändert werden:

- Zuschnitt und Anordnung der überbaubaren Flächen
- Erhöhung der Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ
- Abweichende Bauweise im Kerngebiet (bisher: offene Bauweise)
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung im Mischgebiet
- Lage und Zuschnitt der Fußgängerbereiche (bisher: keine Platzsituation)
- Umwidmung von Verkehrsfläche in öffentliche Grünfläche („Permer Damm“)
- Umgestaltung des Einmündungsbereichs „Tecklenburger Straße“ / „Niedersachsenstraße“ / Gaster Kirchweg“

6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. Planungsziele sind im Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Rathaus und Bürgerhaus“) sowie ein Kerngebiet (MK) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit wird unverändert übernommen.

Ebenfalls wie bisher ist der Bereich an der „Tecklenburger Straße“ als Kerngebiet (MK) und ein kleiner Teilbereich an der „Niedersachsenstraße“ als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus und Bürgerhaus)

Entsprechend der auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelten Objektplanung sind der Gebäudeteil des Rathauses an der „Niedersachsenstraße“ sowie das „Bürgerhaus“ mit Rats- und Veranstaltungssaal als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Kerngebiete (MK)

Der Gebäudeteil des Rathauses an der „Tecklenburger Straße“ bzw. an der Ostseite des neuen Rathausplatzes ist als Kerngebiet (MK-1) festgesetzt, da hier neben der Rathausnutzung im Obergeschoss im Erdgeschoss weitere Nutzungen wie z.B. ein Gastronomiebetrieb und die Volksbank vorgesehen sind.

Östlich davon ist an der „Tecklenburger Straße“ ein weiteres Baufeld als Kerngebiet (MK-2) festgesetzt, das z.B. für die Ansiedlung von Büros und Praxen in Frage kommen könnte.

Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Baunutzungsverordnung sieht für Kerngebiete ein breit gefächertes Nutzungsspektrum vor, das hier im Zentrum von Hasbergen auch angestrebt wird.

Allerdings sind aufgrund der beabsichtigten Konzentration auf Einzelhandels- Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen in der Ortsmitte von Hasbergen nicht erwünscht. Für produzierende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe stehen besser geeignete Flächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Hasbergen zur Verfügung. Moderne Tankstellen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden. Deshalb sind diese Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden Geräusche durch die beabsichtigte Außengastronomie auf dem Rathausplatz sowie der verkehrlichen Schallimmissionen im Nahbereich der „Tecklenburger Straße“ sind Wohnungen im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Flächen für den Gemeinbedarf und Kerngebiete

Die Grundflächenzahl GRZ ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 1,0 festgesetzt, um insbesondere die Platzgestaltung der „Neuen Mitte“ durch befestigte / gepflasterte Freiflächen zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht mit 1,6 der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung einer funktionsgerechten Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Überbaubarkeiten sind entsprechend der Gebäudestellung aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs angeordnet. Hierzu hatte das Preisgericht ausgeführt: *„Der Verfasser schlägt ein Gebäudeensemble vor, welches von Anfang an einen gut dimensionierten Platz umfasst bzw. bildet und keines späteren Bauabschnittes oder zusätzlicher Baukörper bedarf. Das vom Verfasser erzeugte Spannungsfeld liegt zwischen Ensemble und gegenüberliegender Straßenseite, die Beziehung gelingt.“*

Das Rathaus besteht aus zwei mit einer Brücke verbundenen Teilen: im Trakt des parallel zur Niedersachsenstraße ausgerichteten Flügels, befinden sich der Haupteingang sowie das Bürgerbüro, im abgeknickten Gebäudewinkel - der die östliche Platzwand bildet und straßenbegleitend zur Tecklenburger Straße steht - liegen die Gastronomie, der Vereinsraum sowie die Bank. Der Vereinsraum liegt richtig, ist aber etwas zu groß. Um den Platz im Westen zu fassen, nicht ausfließen zu lassen, wird der Bürgersaal mit zuschaltbaren Nebenräumen quasi als Schlusspunkt positioniert, er kann dadurch auch außerhalb der Rathauszeiten unabhängig genutzt werden. So wird - aus dem Raumprogramm entwickelt - eine schlüssige Belegung der neuen Mitte durch die gegenüber angeordneten Eingänge initiiert. Die Gastronomie orientiert sich nach Süden und nach Westen, die Bank wird - zwar etwas abgeschieden - aber aufgrund der Höhenlagen schlüssig von der Tecklenburger Straße ebenfalls ebenerdig erreicht. Die Grundrisse im Rathaus sind als klassische Zweibunde organisiert, die einheitliche Gebäudetiefe lässt eine hohe Flexibilität zu.

Die Baukörper sind - mit Ausnahme des Bürgersaalgebäudes - konsequent zweigeschossig und mit flach geneigten Dächern ausgeführt. Der Maßstab scheint Hasbergen angemessen, arrangiert sich sowohl mit dem Stadtraum im Wohngebiet an der Niedersachsenstraße, wie erstaunlicherweise auch mit der Situation an der Tecklenburger Straße. Die Gebäude sind wohltuend unaufgeregt, entsprechen sich in Material und Gestaltungsprinzipien, die Fassaden sind diszipliniert und einem Rathaus entsprechend konzeptioniert.

Geschickt werden Sichtachsen freigehalten, sowohl zur Kirche, wie auch in die nördlich angrenzenden Wohngebiete. Die Stellplatzanlage im östlichen Grundstücksteil liegt richtig und dient gleichzeitig als Aufstellfläche für das Festzelt. Begrüßt wird, dass der Grünzug am Permer Damm als fußläufige unversiegelte Verbindung belassen bleibt. ...“

Aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen ist eine Gliederung des Kerngebiets in ein MK-1- und ein MK-2-Gebiet erforderlich. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen resultieren aus den vorhandenen topographischen Unterschieden im Plangebiet. Das vorhandene Gelände steigt von Osten nach Westen um ca. 2,00 m an. Der geplante Rathausplatz wird entsprechend dem Vorentwurf für die Objektplanung auf einer Höhe von etwa 74,10 m, die Erdgeschosshöhen der Rathausplatz-Randbebauung von etwa 74,30 m über Normalhöhennull (NHN) liegen. Auf diese Planhöhe bezogen sind für die zukünftige Bebauung folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

Mischgebiet (MI):

Traufhöhe: max. 80,20 m ü. NHN

Firsthöhe: max. 82,50 m ü. NHN

Bürgerhaus:

Traufhöhe: max. 78,80 m ü. NHN

Firsthöhe: max. 83,30 m ü. NHN

Rathaus und Kerngebiet MK-1:

Traufhöhe: max. 81,10 m ü. NHN

Firsthöhe: max. 82,80 m ü. NHN

Kerngebiet MK-2:

Traufhöhe: max. 80,50 m ü. NHN

Firsthöhe: max. 82,20 m ü. NHN

Durch diese Begrenzung der Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild - insbesondere die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung im Umfeld - so weit wie möglich minimiert werden.

Mischgebiet (MI)

Der Randbereich des Hasbergener (Geschäfts-)Zentrums ist -wie bisher - als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies ist der Übergangsbereich vom Geschäftszentrum (MK) zu den innerörtlichen Wohnsiedlungsbereichen (WA) an der „Niedersachsenstraße“. Die Festsetzung dieses Bereichs als Mischgebiet entspricht der Hierarchie und dem geordneten Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hasbergen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Weder die Vergnügungsstätten, die nur in den Teilen des Mischgebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, noch die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind hier zulässig, um Störungen der Wohnruhe und negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen von Hasbergen zu vermeiden. Dieser Ausschluss basiert auf dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“, das der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 11.10.2012 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen hat. Danach sind andere Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets besser bzw. vorrangig für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der festgesetzten GRZ in

Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Durch die offene Bauweise in Verbindung mit den differenziert kleinteilig festgesetzten Überbaubarkeiten werden die Abmessungen der beiden hier möglichen Gebäude auf jeweils 12,50 x 12,50 m begrenzt. Damit wird ein harmonischer Übergang zu der benachbarten kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Bauherr für die drei Gebäudeteile des neuen Rathauses ist die Gemeinde Hasbergen. Über das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren stand hier von Beginn der Planung ein hoher Anspruch an die gestalterische bzw. architektonische Qualität im Fokus der Gemeinde, der auch in der nunmehr weiter zu bearbeitenden Objektplanung fortgeführt wird. Damit sich die privaten Baumaßnahmen im Mischgebiet an der „Niedersachstraße“ und im Kerngebiet MK-2 an der „Tecklenburger Straße“ gestalterisch in das hochwertige Gesamtbild der „Neuen Mitte“ von Hasbergen einfügen, sind für diese beiden Teilbereiche baugestalterische Festsetzungen zur Dachform und zur Fassadengestaltung getroffen worden.

Die der „Tecklenburger Straße“ zugewandten Freiflächen des Kerngebiets MK-2 sind in Abstimmung mit der Gemeinde Hasbergen zu gestalten, damit die öffentlich relevanten Flächen im Straßenraum einheitlich in Erscheinung treten und den hohen gestalterischen Ansprüchen der städtebaulichen Sanierung entsprochen wird.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Sowohl von der angrenzenden K 305 „Tecklenburger Straße“ als auch der weiter südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Außerdem ist innerhalb des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz geplant, der jedoch auch von Besuchern der Gastronomie und bei Veranstaltungen im „Bürgerhaus“ genutzt wird. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Immissionspegel verursacht werden, ist ein „Fachbeitrag Schallschutz“ erarbeitet worden (siehe Anlage). Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Planungsrichtwerte innerhalb des gesamten Plangebiets überschritten werden. Deshalb sind im Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbelärm

Da innerhalb des MK-1-Gebiets konkrete Planungsabsichten zur Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung einschließlich einer Außenbewirtschaftung auf dem Rathausplatz bestehen, sind im Rahmen des „Fachbeitrags Schallschutz“ auch die hiervon ausgehenden Geräusche – einschließlich der damit verbundenen Verkehrsgeräusche – untersucht worden. Entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlung sind hier Wohnungen (im Obergeschoss) ausgeschlossen. Damit werden potentielle Schallschutzkonflikte von vornherein vermieden.

Freizeitlärm

Auch die Möglichkeit von öffentlichen Veranstaltungen auf den Freiflächen im Plangebiet – hier beispielhaft das traditionelle Hasbergener Weinfest - ist im Rahmen des „Fachbeitrags Schallschutz“ betrachtet worden. Aus den beispielhaften Berechnungen ist ersichtlich, dass voraussichtlich gewisse Einschränkungen in Bezug auf geräuschintensive Nutzungen wie z.B. Disco- oder Live-Musik erforderlich sind.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr

Die Plangebietsfläche wird, wie bisher, von den angrenzenden Straßen aus erschlossen. Das mit dem Ursprungsplan verfolgte Planungsziel einer Anbindung der „Niedersachsenstraße“ über eine von der „Tecklenburger Straße“ im Bereich des „Permer Damms“ abzweigende Planstraße wird zugunsten einer Beibehaltung des „grünen Permer Damms“ aufgegeben.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Parkplätze sind im Blockinnenbereich zwischen der platzbildenden Gemeinbedarfs- und Kerngebietsbebauung sowie dem „Permer Damm“ angeordnet. Die Zufahrt erfolgt von der „Tecklenburger Straße“ aus. Dieser Parkplatz dient sowohl Kunden und Besuchern des Rathauses sowie der übrigen öffentlichen und privaten Einrichtungen als auch den Beschäftigten des Rathauses und den übrigen Anliegern.

Rathausplatz / Fußgängerbereiche

Die drei Gebäudeteile des neuen Rathauses bilden die stadträumlichen Begrenzungen des Rathausplatzes. Neben dem Wochenmarkt steht die Platzfläche für unterschiedliche Nutzungen und Aktivitäten zur Verfügung, z.B. Außengastronomie, u.a..

Die der „Tecklenburger Straße“ zugewandten Freiflächen des Kerngebiets MK-2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, damit die öffentlich relevanten Flächen im Straßenraum einheitlich für jedermann nutzbar sind. Dies entspricht letztlich auch den Zielen der städtebaulichen Sanierung für das Zentrum von Hasbergen.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird der zulässige Versiegelungsgrad des Plangebiets nicht verändert. Insofern besteht kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen oder hydraulische Berechnungen zur Oberflächenentwässerung.

Schmutzwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet – wie bisher - über die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Osnabrück-Hellern abzuleiten. Da das Plangebiet bereits heute überwiegend bebaut ist, ändert sich die zukünftige Schmutzwassermenge nur unwesentlich.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird – wie bisher - durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Grünordnung

Die „grüne Prägung“ des innerörtlichen Bereichs in Hasbergen erfolgt in erster Linie durch die privaten Grünflächen. Am östlichen Rand des Plangebiets verlief – heute noch an der Grundstücksstruktur ablesbar - ein Bahngleis zur Zeche „Perm“ in Ibbenbüren. Der „Permer Damm“ ist heute als Grünfläche gestaltet. Obgleich eine durchgängige innerörtliche Grünverbindung nicht mehr gegeben ist, soll diese Fläche als Grünbereich erhalten werden und ist daher entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Hier können „grün geprägte“ Bereichen mit Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.

10.2 Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 13a BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Abgesehen von dieser Regelung des § 13a BauGB ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch deshalb nicht erforderlich, da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, nach dem ein Eingriff in gleicher Größenordnung bereits bisher zulässig gewesen ist.

Gleichwohl sind aber – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr.

7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Außerdem war die Fläche bis vor kurzem fast vollständig bebaut bzw. versiegelt und komplett von Bebauung und Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

10.3 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem festgesetzten öffentlichen Parkplatz tragen zu einer Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beitragen, wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, die Anlage von Ersatzretentionsräumen für außergewöhnlich große Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen, o.ä. lassen sich aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele innerhalb des Plangebiets bzw. in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen, insbesondere aufgrund der zusätzlich festgesetzten Grünflächen im Bereich des „Permer Damms“, kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Planverfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 1,20 ha
2.	Öffentliche Grünfläche („Permer Damm“)	10 %	ca. 0,12 ha
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	33 %	ca. 0,40 ha
4.	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Rathausplatz, Fußgängerbereiche)	17 %	ca. 0,21 ha
5.	Öffentlicher Parkplatz	13 %	ca. 0,16 ha
6.	Nettobauland davon:	27 %	ca. 0,31 ha

Gemeinbedarf	ca. 0,11 ha
Kerngebiet (MK)	ca. 0,12 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,08 ha

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: März 2018) sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Ca. 300 m westlich sind zwei Objekte - allerdings als „unbelastet“ – gekennzeichnet.

12.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder-4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Ortskern II“, 6. Änderung einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-04-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ortskern II“, 6. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 04.04.2019 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 22.05.2019

gez. Elixmann

.....
Bürgermeister