

**Satzung  
der Stadt Haren (Ems)  
zum  
Bebauungsplan  
„Südlich der B 408 - 3. Änderung“,  
Ortsteil Altharen**

---

**Präambel**

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) in seiner Sitzung am 13.12.2007 diese Satzung, bestehend aus den nachstehenden Festsetzungen und dem Übersichtsplan, als Satzung beschlossen:

**§ 1 – Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

**§ 2 – Änderung zum Ursprungsbebauungsplan**

Die in dem am 08.07.1997 als Satzung beschlossenen und seit dem 31.03.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der B 408“ aufgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert:

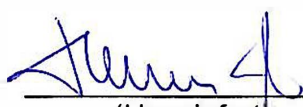
1. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird von bisher II auf III erhöht,
2. Die Geschossflächenzahl wird von bisher 0,8 auf 1,4 erhöht,
3. Die maximale Firsthöhe (textliche Festsetzung Nr. 1) wird von bisher 12,00 m auf 16,00 m erhöht.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der B 408“ sowie der Festsetzungen der bisher hierzu ergangenen Bebauungsplanänderungen bleiben von dieser 3. Bebauungsplanänderung unberührt.

**§ 3 – Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft.

49733 Haren (Ems), den 17.12.2007

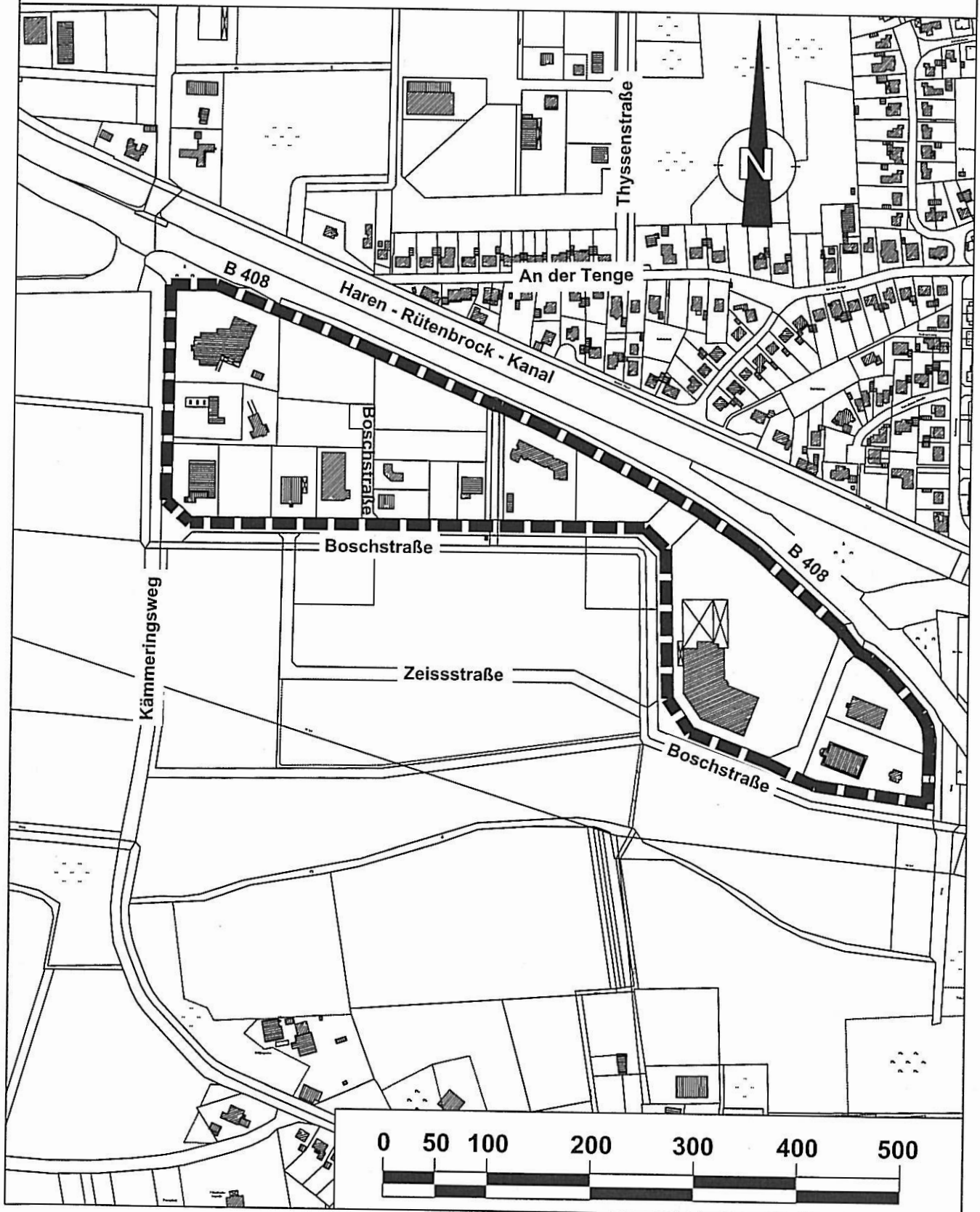
  
(Honnigfort)  
Bürgermeister



# Übersichtsplan

zum Bebauungsplan

"Südlich der B 408 - 3. Änderung", Ortsteil Altharen



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Südlich der B 408 – 3. Änderung“, Ortsteil Altharen,**  
**Stadt Haren (Ems)**

---

**Planungsanlass**

Der Bebauungsplan „Südlich der B 408“ wurde am 08.07.1997 als Satzung beschlossen und ist seit dem 31.03.1998 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sondergebiet Boschstraße geschaffen. Hierbei handelt es sich um ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handel und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan sieht für die Grundstücke eine maximale zweigeschossige Bebauung vor. Im Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Ein Investor hat die Absicht erklärt, innerhalb des Sondergebietes ein dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu errichten. Die dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss führt zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes. Gleichzeitig kann durch die hierdurch ermöglichte Reduzierung der Grundfläche des Verwaltungsgebäudes der erforderliche Bodenaustausch erheblich reduziert werden. Auch verbleibt mehr Raum zur Freiraum- und Grünflächengestaltung auf dem Grundstück.

Mit dieser Bauabsicht wird dem städtebaulichen Ziel zur Innenverdichtung entsprochen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet Boschstraße ist keine Wohnbebauung vorhanden, die durch die beantragte dreigeschossige Bebauung beeinträchtigt werden könnte. Das Sondergebiet wird insgesamt gewerblich genutzt. Schützenswerte Interessen Dritter, die der beantragten Bebauungsplanänderung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Deshalb wird der Bebauungsplan „Südlich der B 408“ dahingehend geändert, dass eine maximale Dreigeschossigkeit (mit zusätzlichem Staffelgeschoss) zugelassen wird, wobei gleichzeitig die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf jetzt 1,4 und zur maximalen Firsthöhe von bisher 12,00 m auf jetzt 16,00 m angepasst werden. Hierbei entspricht die Erhöhung der Geschossflächenzahl um 0,6 der im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommenen Grundflächenzahl. Die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe um 4,00 m orientiert sich an die Höhe eines zusätzlichen Vollgeschosses unter Berücksichtigung der in Büro- und Verwaltungsräumen üblichen Raumhöhen einschließlich Einbauten für die Be- und Entlüftung der Räume.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

### **Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht eintreten. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den bisher hierzu ergangenen Bebauungsplanänderungen ergeben sich keine zusätzliche Bau- oder Straßenverkehrsflächen. Lediglich die zulässige Geschossigkeit und die maximale Höhe der baulichen Anlagen werden geringfügig verändert. Auf Grund der Geringfügigkeit der Planänderung sind auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht erheblich.

Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht eintreten.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt oder verändert. Die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind deshalb für diese Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden unter Hinweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht vorgesehen.

### **Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und zu den bisher ergangenen Bebauungsplanänderungen**

Die Begründungen zum Ursprungsbebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 08.07.1997), zur 1. Bebauungsplanänderung (Satzungsbeschluss vom 15.10.2002) und zur 2. Bebauungsplanänderung (Satzungsbeschluss vom 19.06.2001) gelten weiterhin, soweit sich aus dieser Begründung nichts anderes ergibt.

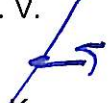
#### **Ausgearbeitet:**

49733 Haren (Ems), den 19.09.2007  
- Stadtbauamt -  
i. A.

  
(Lammers)  
Stadtkammann


#### **Aufgestellt:**

49733 Haren (Ems), den 19.09.2007  
- Stadtbauamt -  
i. V.

  
(Kemper)  
Baudirektor

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haren (Ems) vom 13.12.2007 zu Grunde gelegen.

49733 Haren (Ems), den 17.12.2007

  
(Honnigfort)  
Bürgermeister

