



**GEMEINDE NEUENKIR-
CHEN-VÖRDEN**

**Bebauungsplan Nr. 5
2. vereinfachte Änderung**

„Der kleine Esch“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Projektnummer: 218244

Datum: 2019-07-02

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung.....	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
5	Belange des Umweltschutzes	6
6	Belange des Immissionsschutzes.....	7
7	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	8
9	Bodenfunde	8
10	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	8
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	9

Dieses Konzept, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind - sofern nicht anders angegeben - Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

©IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-07-02

Proj.-Nr.: 218244

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-1981

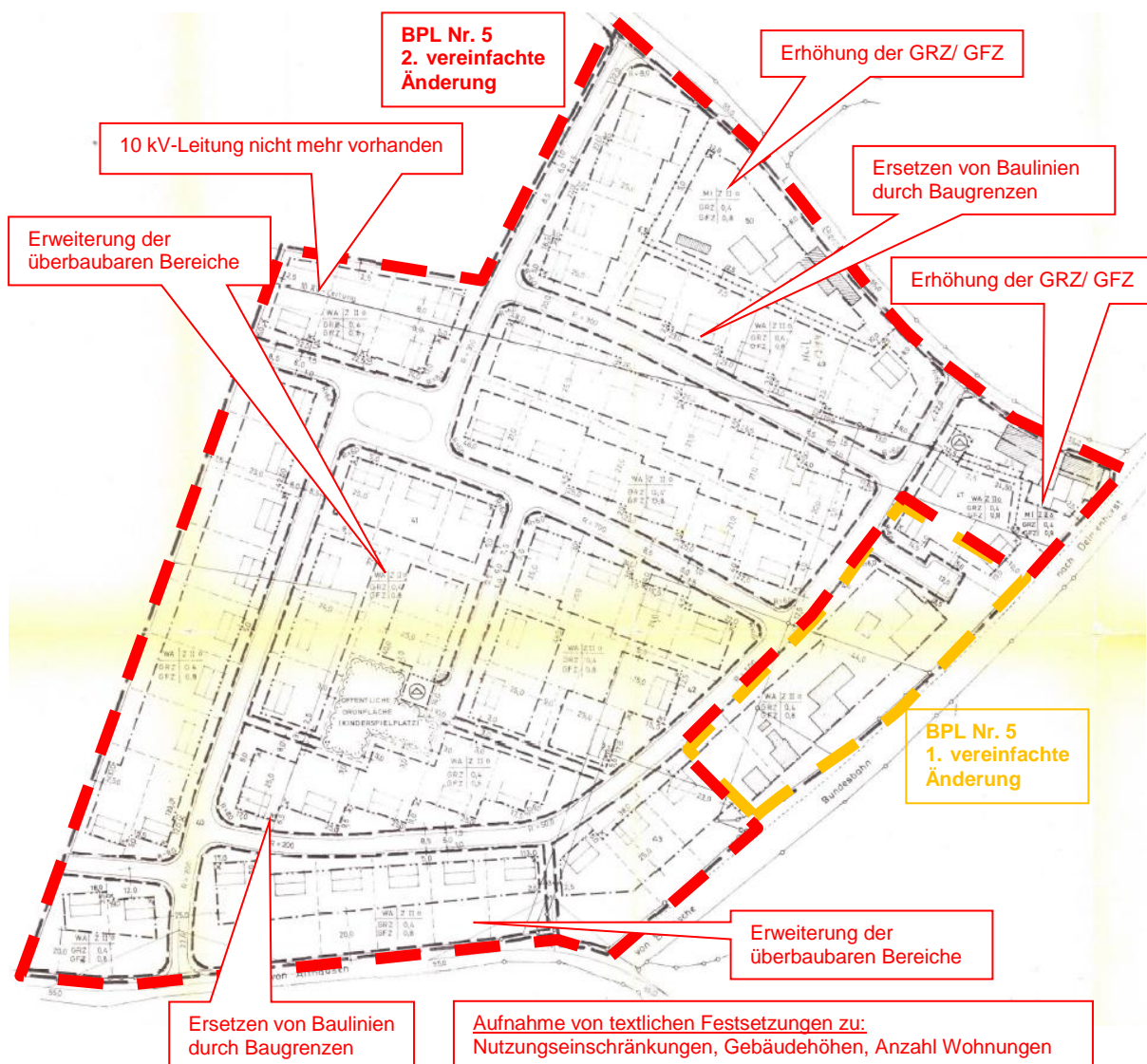
1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Der kleine Esch“ (Ursprungsplan) wurde 1970 aufgestellt und 1981 geändert (1. Änderung). Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch Mehrfamilienwohnhäuser) sowie Gewerbenutzungen an der „Bersenbrücker Straße“ (Fahrradhandel, Friseur, Malerbetrieb) geprägt.

Planungsanlass der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Der kleine Esch“ ist die Überprüfung und ggf. Neufassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, dabei sollen die ggf. eingetretenen baulichen und nutzungs-spezifischen Änderungen bzw. Abweichungen zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes an die tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden angepasst werden. Damit soll die Nachverdichtung in diesem Siedlungsbereich gesteuert werden, um so eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Dabei soll sollen u.a. die Baugrenzen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie die Anzahl der Wohneinheiten angepasst werden.

Dabei sollen den Festsetzungen die aktuellen Rechtsgrundlagen (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 5, Ursprungsplan 1970 (o.M.)



2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst den Bereich, der südwestlich an die zentrale Ortslage des Ortsteils Neuenkirchen angrenzt:

- westlich der Eisenbahnlinie,
- nördlich der „Alfhausener Straße“,
- östlich der Straße „Habichtshorst“ und
- südlich der „Bersenbrücker Straße/ K 335“.

Geltungsbereich gesamt	ca. 83.510 m²
MI-Gebiete	ca. 5.605 m ²
WA-Gebiete	ca. 63.030 m ²
Verkehrsflächen	ca. 13.430 m ²
Grünfläche Spielplatz	ca. 1.310 m ²
Transformatorstation	ca. 80 m ²
Fläche Eisenbahn	ca. 55 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan) ist seit 1970 rechtskräftig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (1981) wurde ein Teilbereich der Ursprungsplanung zwischen der Eisenbahnlinie und der „Eschstraße“ geändert.

Der Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wird durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung gelten weiterhin.

Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan) überplant, soweit er durch den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfasst wird.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Ursprungsplan einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung) unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Nutzungssituation; Zielsetzung ist es, die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufzugreifen und fortzuführen:

+ Übernahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung; Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

+ Festsetzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung (öffentliche Straßen, Fußwege, Wendeanlagen) als Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

+ Übernahme der Festsetzung aus der Ursprungsplanung: öffentliche Grünfläche/ Spielplatz gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und der Transformatorstation gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB.

+ Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Geschossigkeit, GRZ/ GFZ) und die Bauweisen sind grundsätzlich aus der Ursprungsplanung übernommen worden.

Dabei werden zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Baugrundstücke nunmehr in Anlehnung an § 17 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ für die Mischgebiete (MI) eine Grundflächenzahl/ GRZ von 0,6 (statt 0,4) und eine Geschossflächenzahl/ GFZ von 1,2 (statt 0,8) festgesetzt.

Der wirtschaftlicheren Ausnutzung der Baugrundstücke dient auch die Erweiterung der überbaubaren Bereiche. Grundsätzlich wird damit dem § 1a BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

+ Um die Gestaltungsmöglichkeiten im gesamten Plangebiet zu erhöhen werden die ursprünglich festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen (sh. § 23 BauNVO) ersetzt.

+ Um die vorhandene, gewachsene Nutzungsstruktur und das städtebauliche Gestaltungsbild des Siedlungsbereiches zu sichern werden nunmehr textliche Festsetzungen aufgenommen, die die zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten, die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet sowie die maximale Anzahl an Wohnungen festlegen.

Mit der textlichen Festsetzung § 1 werden für die Mischgebiete (MI) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) weitere Nutzungsregelungen getroffen. In den WA-Gebieten werden Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, in den Mischgebieten Vergnügungsstätten. Diese (ausgeschlossenen) Nutzungen wären hier angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Plangebietes städtebaulich nicht zu integrieren, und sollen deshalb hier nicht angesiedelt werden. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" beitragen und den Erhalt des bestehenden Siedlungsbereiches gewährleisten. Dieser Effekt wird durch die „Sogwirkung“ von Vergnügungsstätten verursacht. Denn je mehr solcher Nutzungen in einem bestimmten Gebiet bereits vorhanden sind, desto eher werden weitere folgen. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdende Fachgeschäfte verliert aber ein Siedlungsbereich an Attraktivität mit der Folge weiterer Abwanderung von Einzelhandelsgeschäften und solcher Nutzungen, die sich eher unproblematisch mit einer Wohnnutzung vertragen. Hinzu kommt, dass häufig eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke entsteht. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen. Diese Entwicklung hat wiederum negative Auswirkungen auf die Qualität eines Siedlungsbereiches, so dass insgesamt eine schleichende Verschlechterung der Gebietsqualität stattfindet.

Eine eben solche Entwicklung soll vermieden werden. Deshalb werden hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 bzw. § 6 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der vorhandenen Gebäude ab.

Damit wird auch künftig eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild.

Im Plangebiet wird ein Nutzungsmuster angestrebt, das in Teilbereichen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht bzw. berücksichtigt, ohne den Charakter der vorhandenen Siedlungsbereiche gravierend zu beeinträchtigen. Die Nachfrage nach Wohnungen (und neben der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser eben auch insbesondere für Mietwohnungen) resultiert dabei u.a. aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölke-

ungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes). Daraus ergibt sich für die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden das Erfordernis, weitere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und dazu auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung nimmt die Gemeinde hier eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textliche Festsetzung § 3/ Einschiebe in der Planzeichnung) vor. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche u.U. nahezu ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wäre. Dies widerspräche der Planungsabsicht der Gemeinde, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Neben einer entsprechenden – durchaus gewollten - baulichen Verdichtung im Siedlungsbereich ist es allerdings Planungswille der Gemeinde ein Übermaß an Wohnnutzungen zu verhindern.

5 Belange des Umweltschutzes

Durch die, dieser Planung zu Grunde liegenden Planvorhaben werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplane Nr. 5 nicht zu erwarten. Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung ist insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Bereiche und die Festsetzung von maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

Gegenüber der Ursprungsplanung treten insofern keine erheblichen Änderungen für die Belange der Umwelt ein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar, unabhängig der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung ist insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Bereiche und die Festsetzung von maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

Von der Planung betroffen sind gärtnerisch genutzte Flächen oder vorhandene Gebäude.

Zur Vermeidung des Tötungsverbot von Individuen oder ihren Entwicklungsformen, sind vor dem Roden von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden diese auf potentiell vorhandene Individuen zu überprüfen. Die Arbeiten finden vorzugsweise außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit statt, und somit zwischen Oktober und Ende Februar.

6 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt. Entsprechende Nutzungs- bzw. bauliche Möglichkeiten waren bereits auch bislang auf der Grundlage des Ursprungsplanes sowie der 1. vereinfachten Änderung zulässig.

Ebenso werden durch die (Neuaufstellung) keine Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bewirkt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass durch diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan bewirkt wird.

Hinweis:

Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück, nördlich die „Bersenbrücker Straße/ K 335“, südlich die „Alfhausener Straße“. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

7 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen/ Ursprungsplan sichergestellt. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. In dem Plangebiet verlaufen sowohl Gas- als auch Elektroversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) verwiesen, insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei den entsprechenden Versorgungsträgern (u.a. Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland) informieren. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Weitergehende Maßnahmen zur öffentlichen Löschwasserversorgung werden außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geprüft.

8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits realisiert. Kosten für die Erschließung fallen insoweit für die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden nicht an.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

10 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Abbaumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese Änderung der Ursprungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wallenhorst, 2019-07-02

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 5, 2. vereinfachte Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 02.07.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den