



Stadt Neuenhaus

**Bebauungsplan Nr. 17
„Schorffeld, Teil I“**

5. Änderung

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218305
Datum: 2018-11-20

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-11-20

Proj.-Nr.: 218305

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 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ sollen die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes „Narzissengasse Nr. 6“ erweitert werden.

Die Eigentümer des vorgenannten Grundstückes haben dazu auch das angrenzende Grundstück (Teilstück des Spielplatzes) von der Stadt Neuenhaus erworben. Dieses Teilstück ist für den Betrieb des Spielplatzes nicht erforderlich. Der größte Teil des Spielplatzes ist im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 65 „Schorffeld V“ festgesetzt und entsprechend realisiert.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ (Ursprungsplan von 1972) sind die baulichen Möglichkeiten, der überbaubare Bereich – auch gegenüber den benachbarten Wohnbaugrundstücken – stark eingeschränkt. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke dürfen 20m tiefe Bereiche baulich nutzen, auf dem Grundstück „Narzissengasse Nr. 6“ ist es ein nur 12m tiefer überbaubarer Bereich.

Nunmehr soll unter Einbeziehung des ehemaligen Teilstückes des Spielplatzes hier eine großzügigere Bebauung auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Die Stadt Neuenhaus greift hier den Antrag der nachfragenden Bauwilligen auf und ändert den Bebauungsplan dahingehend, dass das ehemalige Teilstück des Spielplatzes nunmehr in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen wird und der überbaubare Bereich entsprechend vergrößert wird.

Gleichfalls wird auf die Festsetzung einer Baulinie und der Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück verzichtet. Städtebauliche oder gestalterische Notwendigkeiten für derartige Festsetzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich.

Mit der teilweisen Änderung der öffentlichen Grünfläche/ Spielplatz in ein Baugrundstück folgt die Stadt dem Grundsatz des § 1a (2) BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...“; des Weiteren wird auch nur ein Teilstück der Grünfläche/ Spielplatz in ein Wohnbaugrundstück umgeplant, der Spielplatz bleibt – wenn auch verkleinert – weiterhin voll funktionstüchtig erhalten.

Die Stadt Neuenhaus geht hier davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes öffentlichen Belangen Rechnung trägt; sie dient den in § 1 (6) Nr. 2 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Die von der Stadt Neuenhaus aufgeführten Planungsziele (u.a. zeitnahe Realisierung des Baugebietes s.o.) sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Änderung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

2 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan) ist seit 1972 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ (Ursprungsplan, einschließlich der bisherigen Änderungen) tritt außer Kraft soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ (Ursprungsplan) durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ erfasst wird.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der 5. Änderung werden durch die teilweise Überplanung der öffentlichen Grünfläche/ Spielplatz die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück „Narzissengasse 6“ erweitert.

Entsprechend der o.g. Planungsintention werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls gemäß der Ursprungsplanung beibehalten.

4 Städtebauliche Werte

Fläche insgesamt (allgemeines Wohngebiet): ca. 780 m²

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage). Der Umweltplanerischer Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden. Auf den Umweltplanerischer Fachbeitrag wird verwiesen.

Bei der 5. Änderung des BPL Nr. 17 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, hier ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit einem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.

Durch die 5. Änderung des BPL Nr. 17 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung.

6 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Im Planbereich (angrenzende Straßen) sind bereits entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. 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), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet sichergestellt werden. Die Bestimmungen des NWG werden beachtet.

Über die kommunale Löschwasserversorgung sind mind. 48m³/h x 2h in den nach DVGW W405 sicherzustellen. Je Entnahmestelle muss die Gesamtmenge zu entnehmen sein.

7 Belange des Immissionsschutzes

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutz-rechtliche Belange nicht weitergehend beeinträchtigt.

8 Erschließung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach dem Stand der Planung nicht erforderlich.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen der Stadt Neuenhaus keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor, die etwaige Konflikte mit der ausgewiesenen Nutzung auslösen würden.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Wallenhorst, 2018-11-20

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 17, 5. Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den _____

Im Auftrag