



Stadt Neuenhaus

**Bebauungsplan Nr. 18.1
„Thesingfeld/ Dapperskamp“**

7. vereinfachte Änderung

Begründung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Projektnummer: 221008
Datum: 2021-09-28

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung	3
4	Änderung der Bauweise/ überbaubarer Bereich	3
5	Änderung der textlichen Festsetzungen.....	4
6	Sonstige Belange	5
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	5

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-09-28

Proj.-Nr.: 221008

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

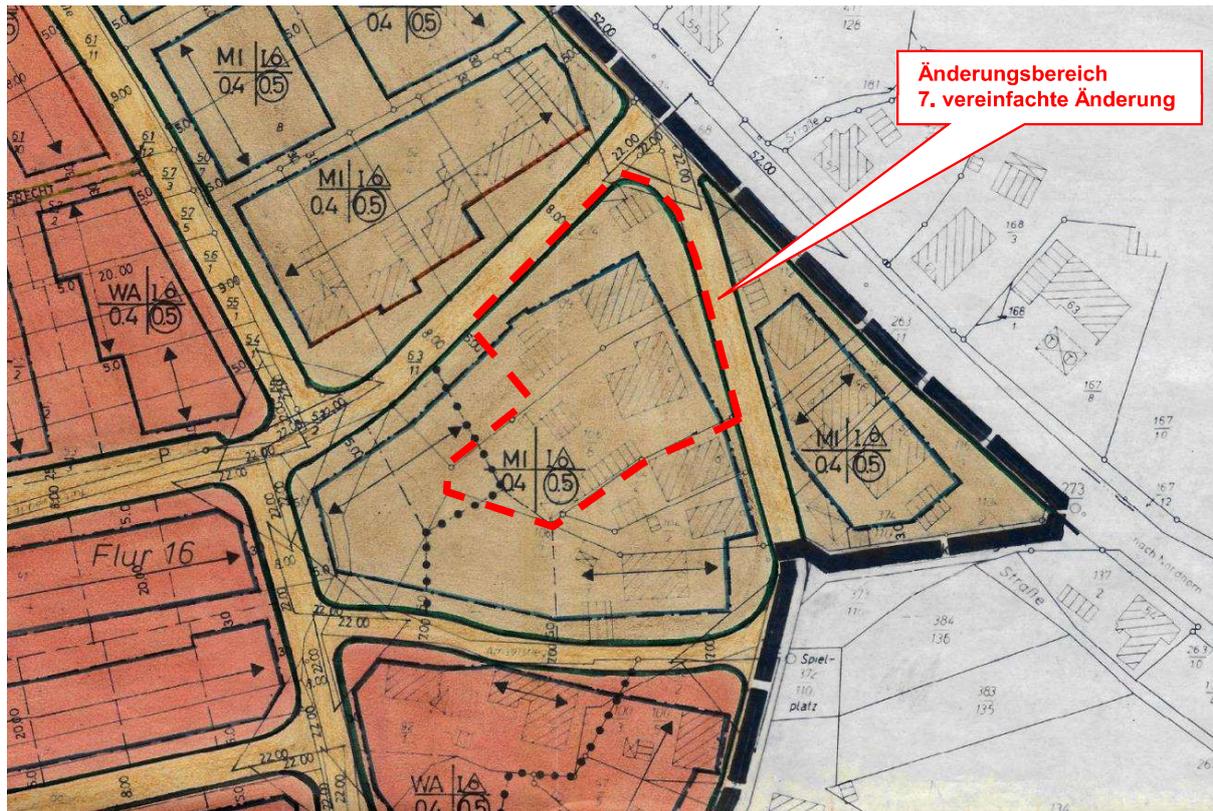
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.1 „Thesingfeld/ Dapperskamp“ (Ursprungsplan 1979) werden im Änderungsbereich der 7. vereinfachten Änderung die überbaubaren Bereiche erweitert, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

Um weitere Gestaltungsmöglichkeiten zuzulassen, wird hier auch die Festsetzung der Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen) aufgehoben.

Abb.: B-Plan Nr. 18.1 “Thesingfeld/ Dapperskamp” (Ursprung 1979, Ausschnitt o.M.)



Ziel der Stadt ist es damit, entsprechende bauliche Nutzungen in Anlehnung an die zentrale Ortslage zu zulassen und so das Ortszentrum als einen attraktiven Standort zu erhalten. Damit werden realistische Perspektiven für nachhaltige Nutzungen aufgezeigt und ebenso die Voraussetzungen dafür geschaffen, damit die Eigentümer weiterhin in ihre Immobilien investieren und dadurch mit zum attraktiven Auftritt der zentralen Ortslage (und der angrenzenden Bereiche) beitragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt öffentlichen Belangen Rechnung; sie dient den in §1 (6) Nr. 4 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. Erhaltung vorhandener Ortsteile, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung usw. gem. § 1a (2) BauGB).

Die von der Stadt Neuenhaus aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Änderung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 umfasst insgesamt ca. 2.800 qm, ausschließlich festgesetzt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und wird eingefasst von:

- der Straße „Dapperskamp“ im Norden,
- der „Thesingfelder Straße“ im Osten,
- der „Amselstiege“ im Süden und
- dem „Kranichring“ im Westen.

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

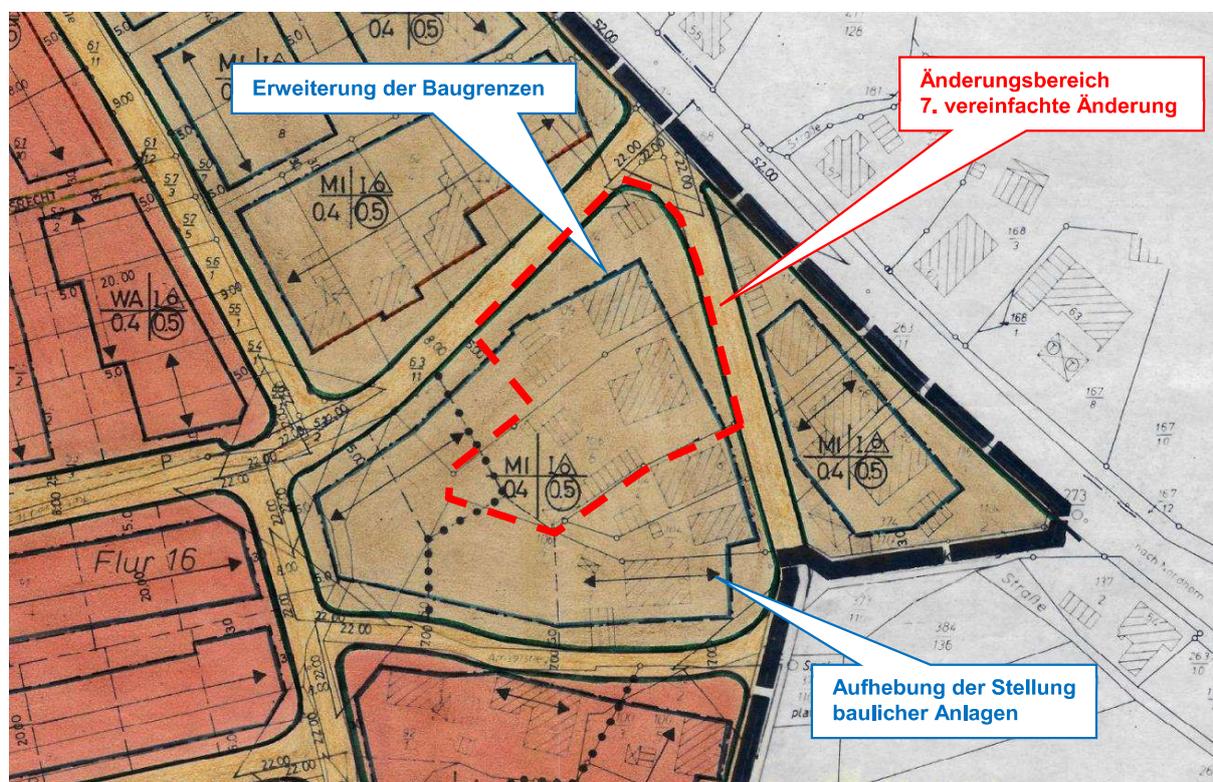
Der Bebauungsplan Nr. 18.1 (Ursprungsplan) ist seit 1979 rechtskräftig und in der Zwischenzeit mehrfach in Teilbereichen geändert worden.

Die 7. vereinfachte Änderung schafft nun die Möglichkeiten einer großzügigeren Bebauung auf den Grundstücken des Änderungsbereiches durch Erweiterung der Baugrenzen und der Aufhebung der Stellung der baulichen Anlagen.

4 Änderung der Bauweise/ überbaubarer Bereich

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird im Änderungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 der überbaubare Bereich geringfügig erweitert, um eine weitgehende Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Abb.: B-Plan Nr. 18.1 „Thesingfeld/ Dapperskamp“ (Ursprung 1979, Ausschnitt o.M.)

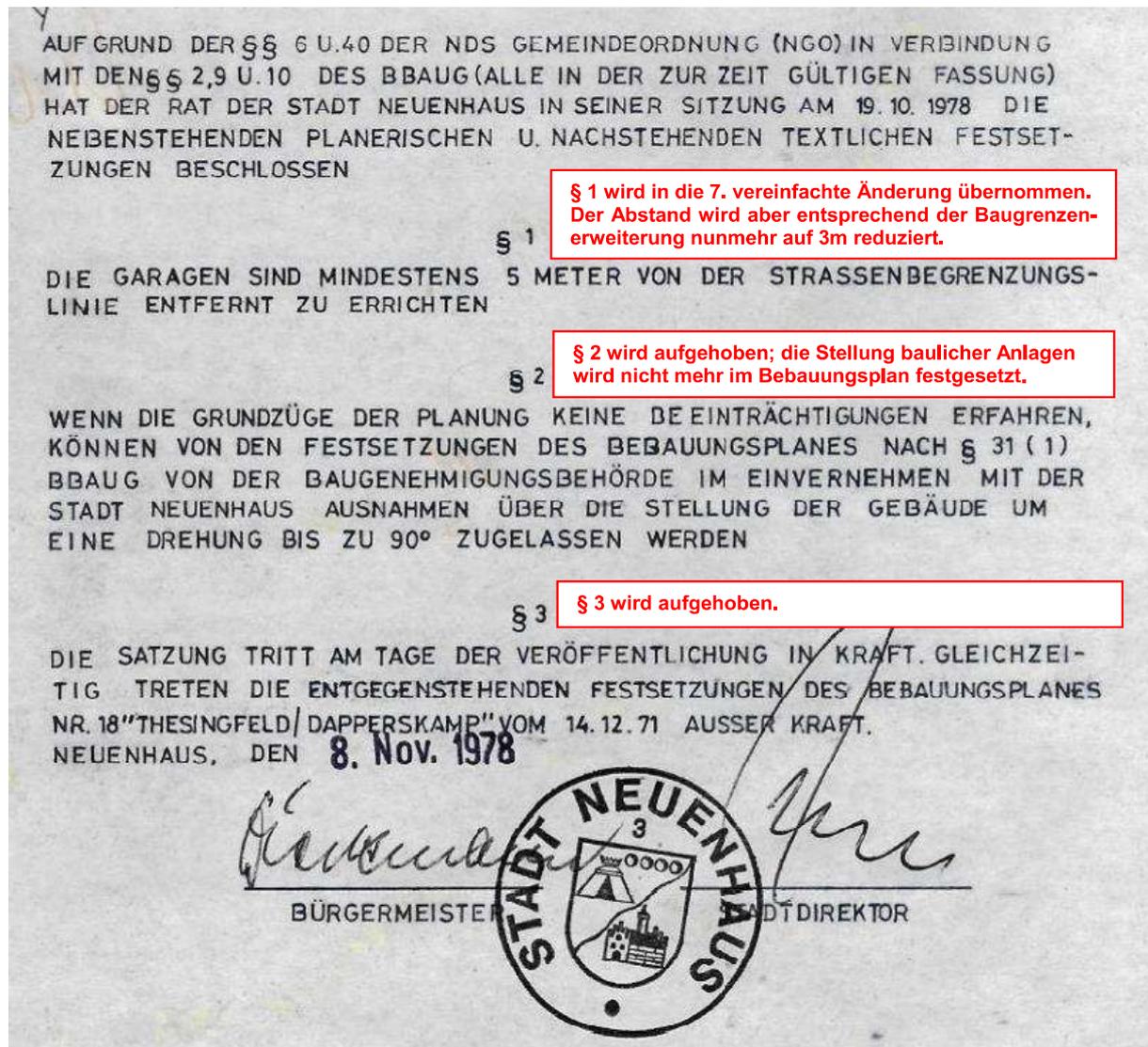


Ansonsten gelten die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin.

5 Änderung der textlichen Festsetzungen

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird für den Änderungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 die textliche Festsetzung § 1 aus der Ursprungsplanung übernommen, die ursprüngliche textliche Festsetzung § 2 bzgl. der Stellung der baulichen Anlagen wird allerdings aufgehoben, um die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet zu erweitern. Ebenso wird die textliche Festsetzung § 3 aufgehoben, da diese missverstanden werden kann.

Abb.: B-Plan Nr. 18.1 Textliche Festsetzungen (Ursprungsplan 1979, o.M.)



Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten weiterhin.

Zusätzlich wird der Hinweis auf die nunmehr geltende Fassung der BauNVO aufgenommen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1548).

6 Sonstige Belange

Durch diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 werden gegenüber der Ursprungsplanung die sonstigen planungsrechtlich relevanten Belange (s.u.) nicht berührt bzw. geändert, der Ursprungsplan gilt diesbezüglich weiterhin.

- Verkehrliche Erschließung
- Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung – wasserwirtschaftliche Belange
- Elt., Gas-, und Wasserversorgung, Telekommunikation
- Schmutzwasserentsorgung
- Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange
- Abfallbeseitigung
- Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung
- Belange des Immissionsschutzes
- Bodenfunde
- Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 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.

Wallenhorst, 2021-09-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 18.1, 7. vereinfachte Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.09.2021 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 28.09.2021

Im Auftrag