



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Städtebauliches Konzept

„Am Fieberoll / Birkenweg“

Erläuterungstext

Projektnummer: 215507
Datum: 2016-04-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage.....	3
2	Städtebauliches Konzept.....	4
3	Hinweise	6
4	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	7

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2016-04-11

Proj.-Nr.: 215507

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 Ausgangslage

Hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse hat sich die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden in den vergangenen Jahren vermehrt auch der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Gemeindegebiet, innerhalb oder unmittelbar am Rand der bebauten Ortsteile Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen dabei auch Möglichkeiten und Potentiale untersucht und genutzt werden, die über § 34 BauGB oder ggf. nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Im nunmehr konkreten Fall der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes (südlich des Wohnhauses „Am Füerboll Nr. 3a“) soll mit dem städtebaulichen Konzept „Am Füerboll / Birkenweg“ aufgezeigt werden, wie eine Ergänzung der Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden kann.

Das städtebauliche Konzept entspricht dem Bestreben der Gemeinde Neuenkirchen - Vörden, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit liegt die Aufstellung dieses städtebaulichen Konzeptes im öffentlichen Interesse.

„Klassische Baulücken“ bzw. unstrittig nach § 34 BauGB zu bebauende Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche sind hier Flurstück 237/ 5 (zwischen Am Stickeich Nr. 10 und Nr. 12), Flurstück 237/ 6 (südwestlicher Teil/ südwestlich Birkenweg Nr. 3), Flurstück 238/ 12 (südwestlicher Teil/ südwestlich Birkenweg Nr. 6).

Auch das Flurstück 874/ 240 nördlicher Teil und das Flurstück 238/ 14 sind nach dem städtebaulichen Konzept „Am Füerboll / Birkenweg“ gemäß § 34 BauGB baulich nutzbar.

Hier sollen auch Bebauungen „in zweiter bzw. dritter Reihe“ zulässig sein, wenn sich das Vorhaben „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für das Flurstück 238/ 14 liegt bereits ein Bauantrag vor. Diese bezieht sich auf die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Flurstück 238/ 14 in Zuordnung zur Straße „Am Füerboll“, von der aus das Grundstück erschlossen werden soll. Die Grundstückszufahrt soll über die Vorderlieger Grundstücke „Am Füerboll 3“ und „Am Füerboll 3a“ erfolgen. Diese Flurstücke sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die geplante Grundstückszufahrt soll so angelegt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit einer Bebauung „in zweiter Reihe“ auf dem Flurstück 240/1 zusammen mit dem Flurstück 240/2 und „in dritter Reihe“ auf dem südlich angrenzenden Flurstück 874/240 besteht. Hierzu sind dann entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen den beiden Grundstückseigentümern vorzunehmen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Eintragung in das Grundbuch).

Die hier vorhandenen Grundstückstiefen lassen eine Bebauung „in zweiter bzw. dritter Reihe“ zu, ohne dass es zu negativen Beeinträchtigungen der jeweiligen Vorderlieger kommt, der „Sozialabstand“ ist als ausreichend anzusehen. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Baulückenschließungen und Bauungen „in zweiter/ dritter Reihe“ ist generell im öffentlichen Interesse und wird daher von der Gemeinde unterstützt.

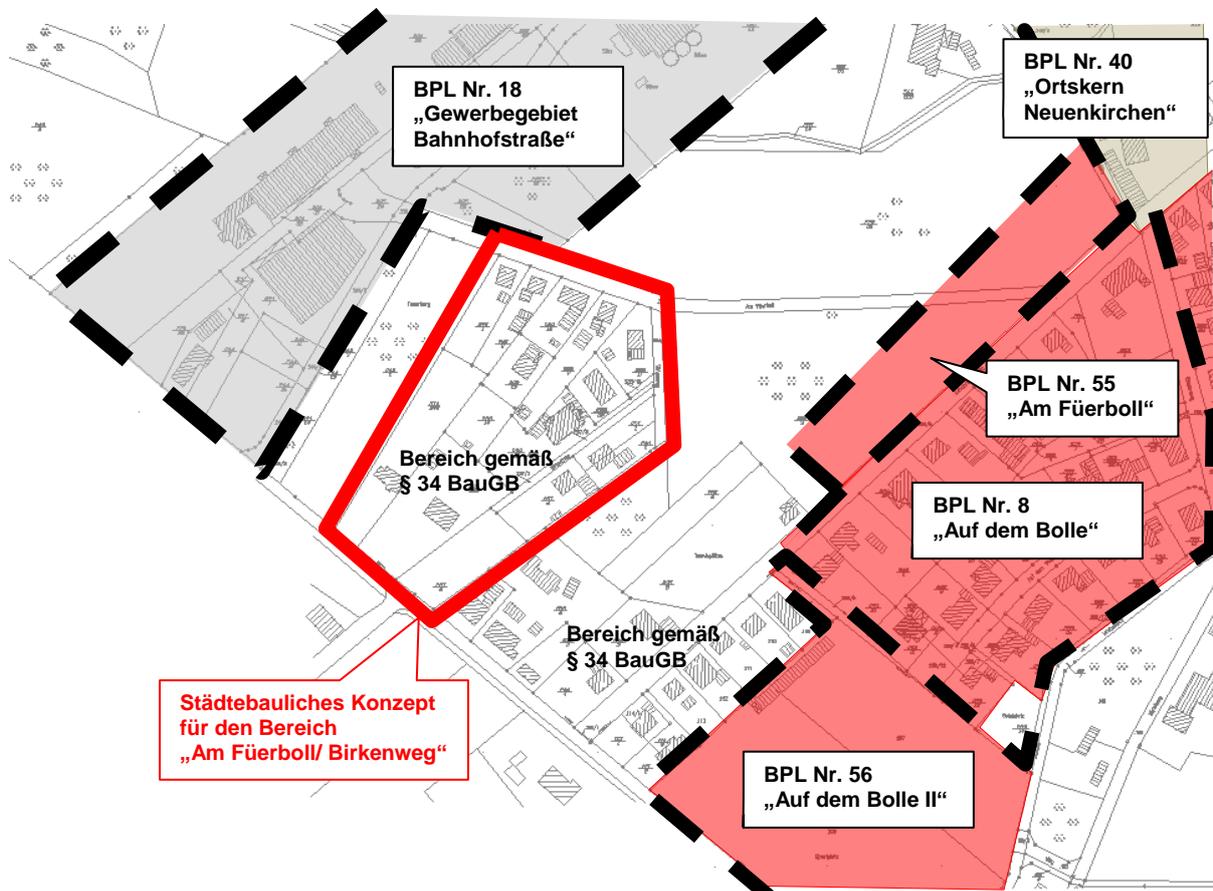
Die zusammengefasste Erschließung über eine private Grundstückszufahrt ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. Minimierung der Bodenversiegelung positiv zu bewerten. Die erforderlichen Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen können vom jeweiligen Bauherren mit vertretbarem Aufwand an die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Fieberoll“ bzw. im „Birkenweg“ angeschlossen werden. Weiterhin ist zumutbar, dass die Müllbehälter am Tag der Leerung von den Anwohnern an die Straße „Am Fieberoll“ gebracht werden.

Damit ist sowohl die Erschließung des neuen Vorderliegers als auch der möglichen späteren Hinterlieger gesichert. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Darüber hinaus liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das geplante Vorhaben die Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nicht erfüllt werden oder „das Ortsbild beeinträchtigt wird“.

2 Städtebauliches Konzept

Die bauliche und sonstige Nutzung des im Bereich des städtebaulichen Konzeptes regelt sich nach § 34 BauGB (s.g. nicht-beplanter Innenbereich bzw. § 34er-Bereich).

Abbildung: Planungsrechtliche Ausgangslage – OT Neuenkirchen (Ausschnitt o.M.)



Ein Vorhaben ist hier gem. § 34 (1) BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dann zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

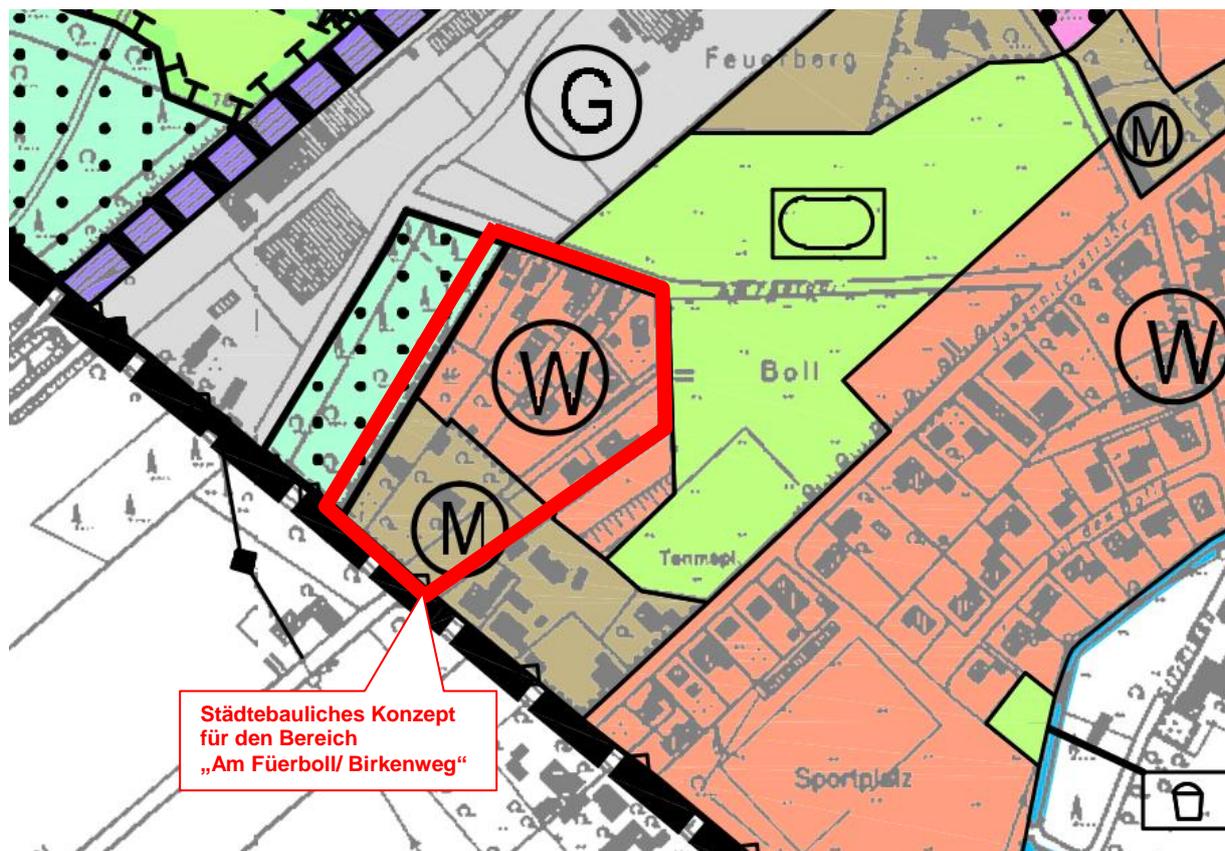
- Einfügen (des Vorhabens) in die Eigenart der näheren Umgebung (Art u. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.);
- Wahrung gesunder Wohnverhältnisse;
- Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes;
- Gesicherte Erschließung.

Darüber hinaus setzt das städtebauliche Konzept in Anlehnung an die vorhandene Bebauung einen Rahmen für die künftige bauliche Gestaltung im Geltungsbereich des städtebaulichen Konzeptes.

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieses städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen, dass die Bauzeile im südlichen Teilbereich des Konzeptes an der Straße „Am Stickeich“ L 76 wie ein Mischgebiet zu beurteilen ist, ansonsten sind im Geltungsbereich des städtebaulichen Konzeptes Wohnnutzungen i.S. eines allgemeinen Wohngebietes anzunehmen. Diese Einteilung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächenutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden.

Ebenso werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung (Geschosse, Firsthöhe, Grundflächenzahl) aber auch für die Anzahl der Wohneinheiten und die Dachausführung festgelegt.

Abbildung: Darstellung des wirksamen FNP – OT Neuenkirchen (Ausschnitt o.M.)



Eine Einbeziehung des südöstlich an den Bereich dieses städtebaulichen Konzeptes angrenzenden – ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilenden – Bereich ist hier nicht erforderlich, da hier bereits alle nach § 34 BauGB zu bebauenden Flächen entsprechend baulich genutzt werden (Grundstücke: „Am Stickeich“ Nrn.: 8 und 10, sowie Johanniter Straße Nrn.: 22 bis 27, 29, 31, 33 und 35).

3 Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Straße Am Füberoll, Birkenweg), welches entsprechend ausgebaut ist. Ggf. erforderliche Ergänzungen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde als Privatstraße o.ä. herzustellen.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Satzungsgebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die in der Nachbarschaft bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Angrenzend an den Satzungsbereich sind 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 Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Eine Erweiterung der Wasserversorgung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband) durchgeführt werden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets zum vorhandenen Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Hinsichtlich der ggf. auftretenden gewerblichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet Bahnhofstraße (Bebauungsplan Nr. 18) ist hier anzuführen, dass sich die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung hier nebeneinander entwickelt haben. Insofern haben die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe mit ihrem Emissionsverhalten den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Am Füberoll“ zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind die genehmigten gewerblichen Immissionen im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße von den Wohnnutzern an der Straße „Am Füberoll“ im Sinne der „gegenseitigen Rücksichtnahme“ zu tolerieren.

Durch die Schaffung weiterer Wohnbebauungsmöglichkeiten im Bereich „Am Füberoll/ Birkenweg“ werden die Betriebe im Gewerbegebiet am Bahnhof nicht weiter eingeschränkt als das diese schon durch die bestehende Wohnbebauung in diesem Bereich eingeschränkt sind.

Südlich des Geltungsbereiches des städtebaulichen Konzeptes verläuft die Landesstraße L 76; westlich die Eisenbahnlinie Delmenhorst-Osnabrück. 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.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis) zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

4 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2016-04-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Neuenkirchen-Vörden, den

.....