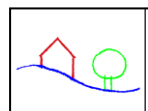
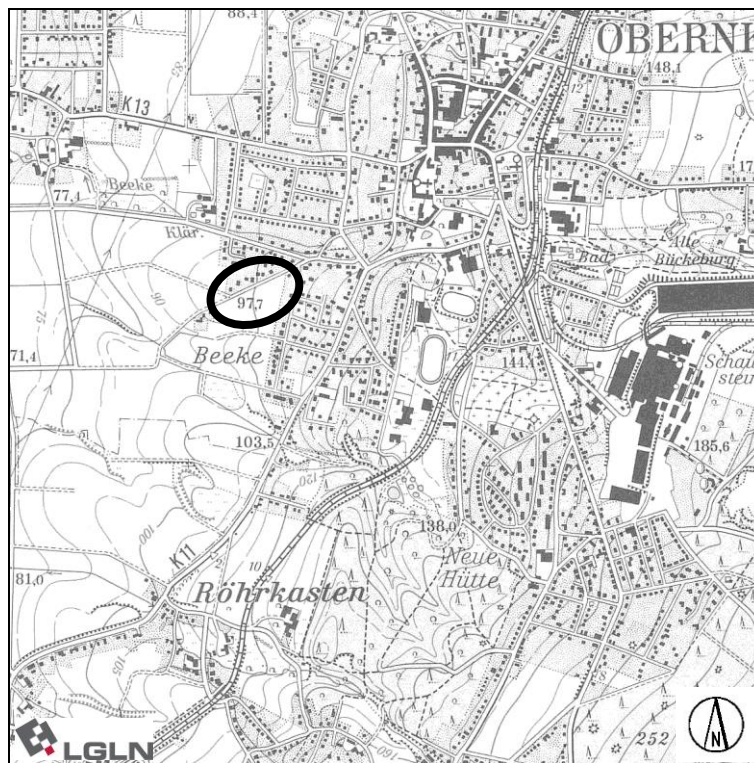


Bauleitplanung der Stadt Obernkirchen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 0 39 „Am Ahnser Wege“

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Obernkirchen hat am 17.05.2017 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. O 39 „Am Ahnser Wege“ gefasst. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes, das sich durch die unmittelbare Nähe zum Kernbereich Obernkirchen, dem Schulzentrum und weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen sowie durch die unmittelbare Lage zu dem in der Realisierung befindlichen Gesamtklinikum Schaumburger Land auszeichnet, geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, eine offene Bauweise sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,50 m bzw. 11,00 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung dient der Reduzierung von visuellen Beeinträchtigungen, die durch die Situationsveränderung eintreten oder als solche wahrgenommen werden können. Sie tragen zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Anforderungen aus der nördlich und östlich angrenzenden Nachbarbebauung einerseits und den zukünftig gebauten Wohnbedürfnissen andererseits bei.

Im Westen und Süden ist zum Zwecke einer landschaftsangemessenen Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der geschützte Biotoptyp südwestlich des Plangebietes wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur Weiterentwicklung nach Norden (Erhalt des Grünlandes und Anlage von Blänken) in das Plangebiet auch mit Blick auf die naturräumliche Entwicklung unmittelbar benachbarter Flächen integriert und als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Obernkirchen stellt den überwiegenden Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Lediglich eine kleine Teilfläche im westlichen Planbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie der nördlich bereits vorhandenen Bebauung wird der westliche Bereich des Plangebietes jedoch als dem Siedlungszusammenhang zugeordnet angesehen. Der Bebauungsplan Nr. O 39 „Am Ahnser Wege“ setzt für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und öffentliche Verkehrsflächen fest, sodass der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Es sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden aus der Überbauung, Versiegelung, Umlagerung und dem Abtrag der anstehenden Böden, auf das Schutzgut Wasser aus der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate bei Versiegelung der Böden und auf das Schutzgut Landschaft aus der Inanspruchnahme der Freiflächen, der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und dem Verlust der Einbindung in die freie Landschaft zu erwarten.

Weitere erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können über die Berücksichtigung offener und in ihrer Gestaltung ortsangemessener Baustrukturen und -höhen und über die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Wohngebiet minimiert und vermieden werden.

Es wurde eine Brutvogel- und Amphibienkartierung zum Vorkommen von planungsrelevanten Tieren vom Dipl.-Ing- und Dipl.-Biol. Thomas Brandt durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Arten Rotmilan und Grünspecht nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es werden jedoch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von mehreren der besonders geschützten Arten zerstört. Der Eingriff ist für die betroffenen Arten durch geeignete Ersatzmaßnahmen auf angrenzenden Flächen kompensierbar. Für die Gebüsch bewohnenden Arten durch die Anlage einer dreireihigen Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der Südseite der überplanten Fläche und für die Offenlandarten in Form eines gleichwertigen Grünlandes oder einer (Grünland- oder Ackerbrache), um den Verlust an Nistmöglichkeiten und Nahrungsflächen zu kompensieren.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild und auf Tiere und Pflanzen werden über die Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzen teilweise ausgeglichen. Darüber hinaus werden zusätzliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe festgesetzt (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Beeinträchtigungen aus der Freirauminanspruchnahme und aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbleiben aber auf der Fläche. Im Plangebiet steht nicht genügend Fläche zur Verfügung, um den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich vollständig decken zu können. Aus diesem Grund wurden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 33, Flur 3, Gemarkung Obernkirchen (10.111 m²) sowie auf dem angrenzenden Flst. 48/1 (357 m²). Durch Anlage einer Brache sowie einer extensiv genutzten Grünlandfläche kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen Hinweise und Anregungen zu folgenden Aspekten vorgetragen:

– *Artenschutzrechtliche Erhebungen*

Das Plangebiet wurde vom Dipl.-Biol., Dipl.- Ing. Thomas Brandt artenschutzrechtlich untersucht. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der späten Auftragsvergabe (21. Juni 2016) eine Kartierung von Brutvögeln erschwert war. Vögel, die ihre Bruten mittlerweile abgebrochen haben, können oft nicht mehr festgestellt werden. Da die überplante Fläche bis zum Kartierungsbeginn nicht genutzt wurde, wurde davon ausgegangen, dass zumindest ein Großteil der Brutvögel erfasst werden konnte. Alle festgestellten Arten wurden aufgrund der geringen Kartierungsdichte und aufgrund des späten Kartie-

rungsbeginns dem Status Brutverdacht zugeordnet. Die einzige Ausnahme war der Rotmilan, dessen Brüten auf der untersuchten Fläche aufgrund fehlender geeigneter Nestbäume nicht möglich ist. Die Art wurde somit als Nahrungsgast eingestuft. Die Kartierung der Amphibien erfolgte bei mäßig warmer Witterung am 26. Juni und am 30. Juni. Zum Zeitpunkt der Kartierungen war die Laichperiode saisonal bedingt bei den meisten häufigen Arten bereits abgeschlossen.

Unter der Berücksichtigung, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Arten Rotmilan und Grünspecht aufgrund des kleinflächigen Eingriffs nicht beeinträchtigt wird, werden Maßnahmen für gebüschbewohnende Arten sowie Offenlandarten durchgeführt. Für gebüschbewohnende Arten wird auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite Strauchhecke angelegt. Diese ist bereits im Bebauungsplan entsprechend als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird auf dem Flurstück 33, Flur 3 Gemarkung Obernkirchen (10.111 m²) sowie auf dem angrenzenden Flst. 48/1 (357 m²) eine Aufwertung für Offenlandarten durchgeführt. Die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Lebensgemeinschaften können damit vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abgestimmt.

– *Ableitung des Oberflächenwassers/Grabenverrohrung*

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch den Einbau von punktuellen Verrohrungen dann nicht beeinträchtigt, wenn der Rohrdurchmesser den erforderlichen Querschnitt aufweist. Dieser wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit der konkreten Vorhabenplanung mit der Stadt Obernkirchen abgestimmt. Der Bebauungsplan trifft jedoch zum jeweiligen Rohrquerschnitt keine Festsetzungen.

Darüber hinaus wurde seitens des Rates darauf hingewiesen, dass die Pflege der Straßenseitengräben und damit verbunden der störungsfreie Abfluss des Oberflächenwassers durch die Stadt Obernkirchen sichergestellt wird. Der Rat wies in diesem Zusammenhang ebenfalls darauf hin, dass seitens der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB keine Bedenken gegenüber der geplanten teilweisen Verrohrung des Entwässerungsgrabens geäußert wurden.

– *Alternative Erschließung*

Eine alternative Erschließung der Grundstücke wird nicht für erforderlich gehalten. Gerade bei Beachtung des im Baugesetzbuch verankerten Gebotes mit Grund und Boden sparsam umzugehen (siehe § 1 a Abs. 2 BauGB) ist eine „doppelte“ Erschließung, vor dem Hintergrund einer bereits bestehenden und ausgebauten Erschließungsstraße, nicht zielführend und würde vielmehr dazu geeignet sein, die mit der Deckung des Wohnbedarfs verbundene Flächenversiegelung über Gebühr zu erhöhen. Die Erschließung der direkt an die Nottstraße angrenzenden Grundstücke kann über eine teilweise Verrohrung des Entwässerungsgrabens gewährleistet werden.

– *Gebäudehöhen*

Sowohl im südlichen Bereich der Straße Poggenort sowie im Norden an der Ecke Nottstraße – Schliepstraße sind Mehrfamilienhäuser mit Höhen > 9,50 m vorhanden. Dem Argument, dass sich die geplanten (festgesetzten) Höhen von 11 m nicht in das Gesamtbild einfügen, kann somit nicht gefolgt werden. Im Übergang zur offenen Feldflur werden die Höhen zum Schutz des Orts- und umgebenden Landschaftsbildes auf 9,50 m begrenzt (abgestuft). Unter Berücksichtigung der weiteren Bauabschnitte können keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Mensch durch Festsetzung der Höhen auf 11 m im WA2-Gebiet abgeleitet werden.

Die Stadt Obernkirchen trägt bei dieser Bauleitplanung auch den Grundsätzen der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1 a Abs. 2 BauGB), Rechnung, indem die bereits im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs und bei Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes möglichst effektiv ausgenutzt werden. Insofern ist neben der geplanten baulichen Dichte, die sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darstellt, auch die in einem kleineren Bereich des Baugebietes festgesetzte Höhenentwicklung von max. 11 m bei darin zwei Vollgeschossen und einem möglichen Dachgeschoss im WA 2-Gebiet städtebaulich und auch die mit der Deckung des o.g. Wohnbedarfs möglichst effektive Grundstücksausnutzung nachvollziehbar und zulässig.

– *Verkehrsabläufe (Begegnungsverkehr/Parkplätze)*

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu berechnen und auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Insofern wird sich die Anzahl der auf dem Grundstück geplanten Wohnungen (bezogen auf das WA2-Gebiet – auch Mehrfamilienhäuser möglich) auch aus der Grundstücksfläche des Baugrundstückes, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs nach Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO noch zur Verfügung steht, richten. Die Nottstraße sowie die Planstraße entfallen hierbei für den Stellplatznachweis.

Sollte trotzdem an der Nottstraße etwa im Zuge der Realisierung und Durchführung des B-Planes geparkt werden, so stellt dies nicht einen für den B-Plan erheblichen Belang sondern einen Belang der Straßenverkehrsordnung dar. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand des B-Planes oder seiner Festsetzungen, sondern ist Gegenstand der Durchführung des B-Planes und muss auf der Ebene der Straßenverkehrsordnung und ggf. durch eine entsprechende Erschließungsplanung zur Ordnung von Fahrbahn, Stellplätzen und Standorten für Bäume gelöst werden. Die Nottstraße stellt neben der befestigten Fahrbahn in den Randbereichen ausreichende Grün- und Seitenstreifen dar, die bereits gegenwärtig von den Anliegern der Nottstraße beparkt werden.

Der abzüglich des Entwässerungsgrabens verbleibende Straßenraum der Nottstraße ist ausreichend dimensioniert, um neben dem Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit auch den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu ermöglichen. Innerhalb des Straßenraums stehen bereits gegenwärtig im unbefestigten Straßenrandbereich ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

– *Baulücken*

Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Deckung des o.g. Wohnbedarfs dokumentiert. Zur Deckung des Wohnbedarfs im Sinne der Realisierung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern stehen im Kernbereich der Stadt Obernkirchen keine ausreichenden Grundstücksflächen zur Verfügung. Die Stadt Obernkirchen strebt im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen die Nutzung entsprechender Bauflächenpotenziale (Nutzung von Baulücken und Leerständen) an, um die individuellen Wohnbedürfnisse der auf die Kernstadt reflektierenden Bewohner und Bauwilligen entsprechend berücksichtigen zu können. Hierbei handelt es sich sehr häufig um kleinere Haushalte, die u.a. aufgrund der geänderten Lebensumstände kleinere und zentral gelegene Wohnungen nachfragen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um einen Teil des auf den Kernbereich Obernkirchens sich beziehenden Wohnbedarfs. Neben den kleineren Haushalten werden weiterhin freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser nachgefragt, um die individuellen Wohnbedürfnisse von jungen Familien und der älter werdenden Bevölkerung zu berücksichtigen. Insofern soll der dem Kernbereich Obernkirchen zuzuordnende Bebauungsplan der Deckung dieses Wohnbedarfs dienen. Seitens der Stadt Obernkirchen wird, unabhängig von der hier in Rede stehenden Ausweisung neuer Bauflächen, auch weiterhin angestrebt, Leerstände im Stadtgebiet zu vermeiden.

– *Immissionsschutz*

Der Rat stellte nicht in Abrede, dass durch die hinzukommenden Verkehre eine Veränderung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwarten ist, diese wird jedoch aufgrund der nur geringen Anzahl zusätzlicher Fahrten nicht erheblich verschlechtert. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurde seitens des Rates darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswerte einzuhalten sind. Diese Werte werden aufgrund des bereits vorhandenen geringen Verkehrs auf der Nottstraße und der geringen Mehrbelastung der aus dem Plangebiet zusätzlich zu erwartenden Fahrten jedoch sicher eingehalten bzw. unterschritten. Hierbei handelt es sich um die Realisierung von ca. 8 Grundstücken mit ca. 20 Fahrzeugen, die von der Anzahl nicht dazu geeignet sind, die v.g. Orientierungswerte zu überschreiten.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch den Landkreis Schaumburg Hinweise zum Brandschutz, zu den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und zu möglichen Geruchsmissionen durch die Kompostlagerstätte und das Betriebsgelände des Bauhofes der Stadt Obernkirchen vorgetragen.

Die Hinweise zum Brandschutz wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung für die Teilverrohrung des Seitengrabens Nottstraße sowie die Erlaubnis zur Entwässerung der inneren Erschließungsstraße wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Der auf dem Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis in Bezug auf die wasserrechtliche Genehmigung wurde zudem entsprechend ergänzt.

Ein entsprechender Hinweis zur Kompostlagerstätte und des Betriebsgeländes des Bauhofes der Stadt Obernkirchen ist bereits in der Begründung enthalten. Da die Durchsatzleistung die 3000 t pro Jahr nicht erreicht bzw. überschreitet, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. erhebliche Geruchsbelastungen zu erwarten. Der Hinweis wurde ergänzend zu den bereits aufgeführten Informationen in die Begründung aufgenommen.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde auf die Lage des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Kohleabbaus Obernkirchen hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist jedoch nicht zu rechnen.

Ferner wurden Hinweise zur Bewertung der Eingriffe in den Boden und den Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen der Planung wurde auch auf die Bodenfunktionen eingegangen. Entsprechende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten. Auch im Rahmen der externen Kompensation erfolgen Verbesserungen des Bodens.

In die Begründung und den Plan selbst wurde ein Hinweis zur Prüfung auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf die zu berücksichtigenden Beteiligungsfristen des Unternehmens für den erforderlichen Leitungsausbau und die Koordination der Ausbauarbeiten hin. Diese Aspekte werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH baten um Einplanung bzw. Festsetzung einer Fläche (3,00 m x 2,00 m) für eine neue Gasdruckregelanlage im Bereich des Wendehammers. Die Stadtwerke werden im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes bzw. der entsprechenden konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung auch hinsichtlich eines Standortes für eine Gasregelungsstation weiterhin beteiligt. Einer Festsetzung bedarf es jedoch nicht, da die Realisierung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist und keine privaten Grundstücksflächen beansprucht werden.

Die PLEdoc GmbH und die Nowega GmbH gaben zur Kenntnis, dass keine von dem Unternehmen verwalteten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden Hinweise zum Netzausbau vorgetragen.

4 Planalternativen

Standort

Mit dem Bebauungsplan Nr. O 39 soll ein Beitrag zur Deckung des in Obernkirchen erkennbaren Baulandbedarfes geleistet werden. Der Standort "Am Ahnser Wege" bietet sich dabei aus Sicht der Umwelt zur Deckung der o. g. Bedürfnisse besonders an, weil:

- die Flächen an den vorhandenen Ortsrand angrenzen und sich dort problemlos in den Ortsrand eingliedern und zur Abrundung des Siedlungsabschnittes führen,
- die im Bereich der Nottstraße vorhandenen verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließungseinrichtungen genutzt werden können und somit eine aufwändige und mit größeren Umweltauswirkungen verbundene Neuerschließung eines Gebietes vermieden werden kann,
- die Grünlandflächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung stehen und ihr Verlust keine Gefährdung der Existenzgrundlage der betroffenen Landwirte darstellt und
- durch die Bauleitplanung keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche betroffen sind.

Auf Grund der bereits vorhandenen siedlungsstrukturellen Prägung und den bereits bestehenden Planungszielen des Flächennutzungsplanes ergeben sich ideale Bedingungen für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung. Für die Flächen des hier in Rede stehenden Plangebietes bestehen auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der vorliegende Standort kam zur Auswahl, weil hier die geringsten Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dem § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Andere, zur Deckung des auf den Kernbereich Obernkirchen entfallenden Wohnbaulandbedarfes geeignete Flächen sind in Obernkirchen nicht vorhanden oder stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Baulücken sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden und stehen auch nicht für Bauzwecke Dritter zur Verfügung.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine angemessene Ortsrandgestaltung nicht verzichtet.

Die Lage der Planstraße orientiert sich an den bestehenden Verkehrsflächen und den sich daraus ergebenden möglichen Anbindungen sowie an den Anforderungen an eine bedarfsgerechte Parzellierung und Verkehrsentwicklung. Alternative Erschließungssysteme wurden geprüft, besonders um die Erschließung möglicher nachfolgender, südlich dem Plangebiet angrenzender Bauabschnitte, zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte die Flächenversiegelung

möglichst gering gehalten werden. Ferner wurden unterschiedliche Bauweise und Siedlungsformen untersucht. Die städtebauliche Ausformung des Plangebietes soll sich an die ortstypischen Proportionen anlehnen, ohne hierbei unmaßstäblich und daher auf das Stadt- und Landschaftsbild störend zu wirken. Aus diesem Grund sind Gebäudehöhen über 11 m Gesamthöhe und mehr als 2 Vollgeschosse nicht zielführend. Diese Bauformen würden auch mit dem für diesen Siedlungsbereich erkennbaren Wohnbedarf nicht vereinbar sein und am westlichen Siedlungsrand visuell störend in Erscheinung treten.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Durchgrünung des geplanten Siedlungsbereiches wurde einer allgemeinen Durchgrünung je Grundstück gegenüber einer differenzierten und lagegenauen Festsetzung von Pflanzstreifen in den WA-Gebieten der Vorrang eingeräumt, um den individuellen Gestaltungsanforderungen auch in Bezug auf die Gestaltung der Hausgärten Rechnung zu tragen. Die aus naturschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen vielmehr auf zusammenhängenden Flächen konzentriert werden, um gegenüber den sonstigen grünordnerischen Anforderungen an die Gestaltung von Gärten eine naturschutzfachlich verbesserte Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flächen im Außenbereich zu ermöglichen.

Die öffentliche Verkehrsfläche Nottstraße grenzt als Erschließungsanlage an die für die Bebauung vorgesehenen Flächen an. Aus Gründen der Darlegung der gesicherten Erschließung auch mit Blick auf die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des darauf fließenden Verkehrs (neben dem Individualverkehr auch Müllfahrzeuge, Fahrzeuge des Rettungswesens etc.) ist eine Wendeanlage vorgesehen. Diese stellte sich nur im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze als sinnvoll dar, weil an dieser Stelle alle für das Plangebiet und die bestehende Wohnbebauung relevanten Verkehre berücksichtigt werden können. Darüber hinaus kann an dem dort topographisch tiefsten Punkt innerhalb der öffentlichen Fläche durch die Realisierung einer Löschwasserzisterne (unterirdisch) der lokale Löschwasserbedarf auf das erforderliche Maß erhöht und bereitgestellt werden. Andere, höher gelegene Standorte sind nicht sinnvoll, da dort das anfallende Oberflächenwasser nur über Pumpen eingeleitet werden könnte.

Darüber hinaus wurden Alternativen zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen aufgrund der z.T. feuchten Bodenverhältnisse nicht sinnvoll ist, sodass der Ableitung in einen straßenbegleitenden Graben mit Anschluss an den bereits vorhandenen Entwässerungsgraben südlich der Nottstraße der Vorrang eingeräumt wurde.

Obernkirchen, den 15.06.2017

gez.

Schäfer

Bürgermeister