



Bebauungsplan Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“, 2. Änderung

Entwurfsbegründung

**im Verfahren
gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
(erneute öffentliche Auslegung)**

Projektnummer: 219041
Datum: 2019-09-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Anlage:

- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2019-09-11

Proj.-Nr.: 219041

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
2	Zweck der Planung / Planungserfordernis	1
3	Geltungsbereich.....	3
4	Verfahren / Abwägung	3
5	Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	4
6	Verkehrliche Erschließung	12
7	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	12
8	Sonstige Belange	14
8.1	Versorgungsmedien.....	14
8.2	Abfallentsorgung.....	14
8.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
8.4	Bodenfunde	14
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

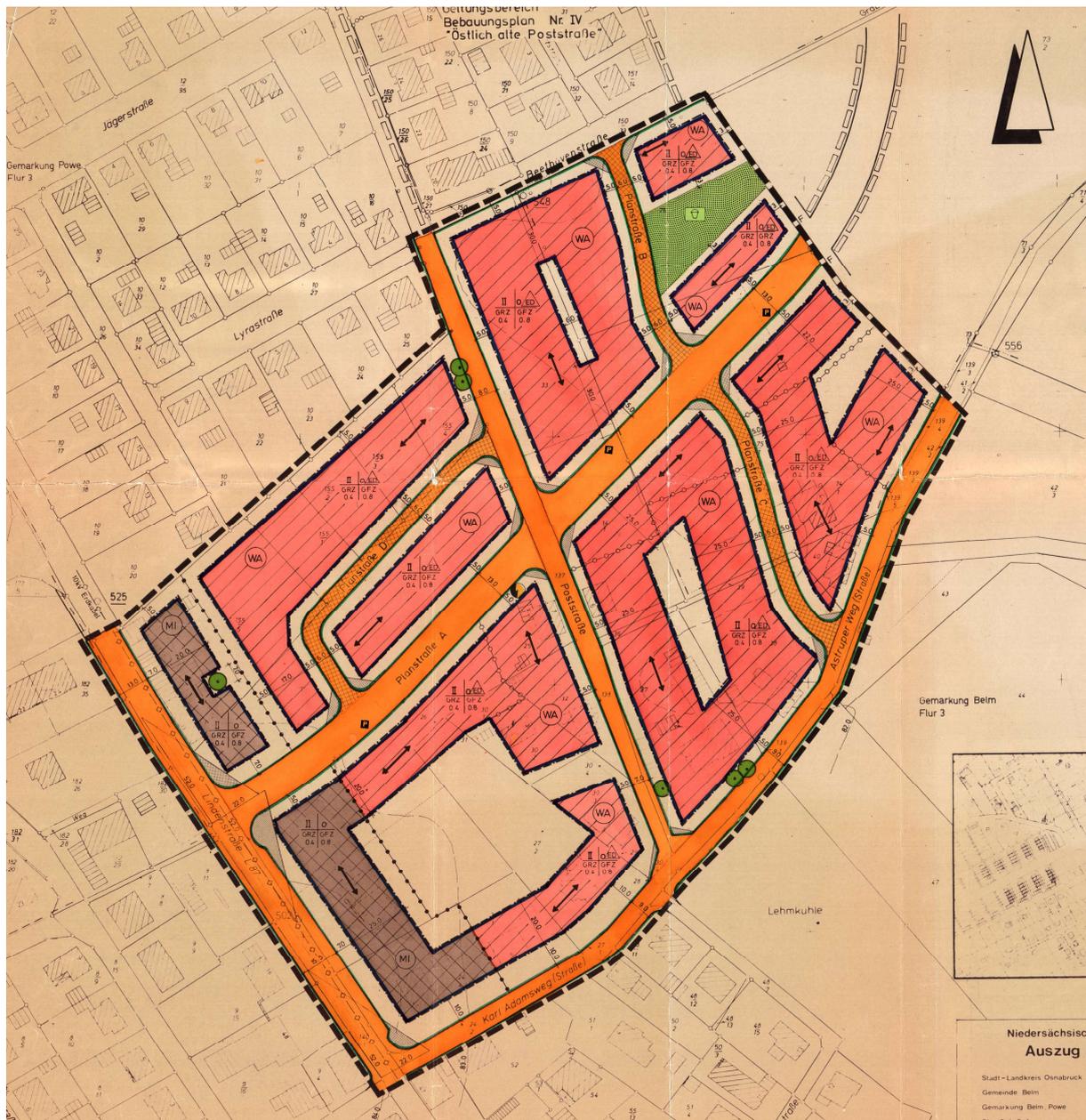
2 Zweck der Planung / Planungserfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan soll innerhalb des abgegrenzten Bereichs der nachfolgend aufgeführten Darstellung den zukünftigen baulichen Anforderungen der Nutzer angepasst werden.

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst ca. 1,8 ha, das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Siedlungsquartier unterliegt derzeit restriktiven Einschränkungen hinsichtlich der Höhengliederung der Gebäude, die der Errichtung von zusätzlichem Wohnraum im Siedlungsbestand entgegenstehen. Vorgesehen sind Änderungen bei der Festsetzung der Bedachung, Höhenentwicklung von Wohngebäuden und der Festsetzung überbaubarer Bereiche auf den Grundstücken. Der Gemeinde liegen konkrete (Bau-) Anfragen vor, die auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar sind. Die geltenden Regelungen sollen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsquartiers überprüft und ggf. den zukünftigen Nutzungserfordernissen angepasst werden, soweit durch die Überarbeitung der o.a. Regelungen zusätzlicher Wohnraum im Siedlungsquartier generiert wird, ohne den Siedlungsmaßstab zu verletzen bzw. außer Acht zu lassen.

Der rechtskräftige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. XXIX "Beiderseits der Poststraße" ist am 29.08.1984 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.



Im Ursprungsplan sind Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie eine Grünfläche und Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die durch den Änderungsbereich dieser 2. Änderung erfasst werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich die Stellung baulicher Anlagen im Planungsraum angepasst bzw. festgesetzt.

Um die Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Änderungsbereich planungsrechtlich zu sichern, hat der VA der Gemeinde Belm in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ befindet sich in der Gemeinde Belm, Gemarkung Belm, in der Flur 3:

Der Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ umfasst ca. 2,1 ha. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Änderungsbereichs:

207 (Teilfläche Brahmsstraße), 203, 204, 205, 206, 170 (Teilfläche Poststraße), 166/18, 167, 169 (Teilfläche Konrad-Adenauer-Straße), 182, 180, 189, 190/1, 197/1, 195/2, 198, 199/2 und 200.

4 Verfahren / Abwägung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung, wonach gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 gelten. Die Zulassungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, wenn:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht,
- wenn in ihm im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt,
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltbezogener Schutzgüter vorliegen.

Alle o.a. Zulassungsvoraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gem. den Bestimmungen des § 13a BauGB werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt.

Als Wesensmerkmale des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte/Planungsziele kann abgesehen werden;
2. der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben – wahlweise ist die Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen;
3. es ist keine (obligatorische) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und keine artenschutzrechtliche Erhebung zu erarbeiten.

Von der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. den Bestimmungen des § 13 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs hat die Gemeinde Belm hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern hat eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Belm zu äußern. Hiervon hat ein Anlieger Gebrauch gemacht und angeregt, die Planung stärker auf die konkreten Bauabsichten der betroffenen Anlieger abzustimmen. Da der Bebauungsplan daraufhin entsprechend geändert und ergänzt worden ist, ist gemäß § 4a Abs. 3 eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung wird in der Zeit vom bis durchgeführt.

5 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund von diversen konkreten (Bau-) Anfragen soll der Bebauungsplan Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ geändert werden, um die Zulässigkeit von Wohnbaumaßnahmen zu fördern, die die Errichtung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Siedlungsquartiers ermöglichen sollen. Dies soll vorrangig durch die Erweiterung überbaubarer Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sowie durch die Änderung textlicher Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes erfolgen, die insbesondere die bislang restriktive Höhengliederung zukünftiger Gebäude ersetzen sollen.

Am ursprünglich festgesetzten Maß der baulichen Nutzung soll gegenüber der Ursprungsplanung festgehalten werden.

Desweiteren wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für die Grundstücke, die auch über die Brahmsstraße erschlossen werden, festgesetzt, um hier Doppelschließungen zu vermeiden.

Änderung der textlichen Regelungen

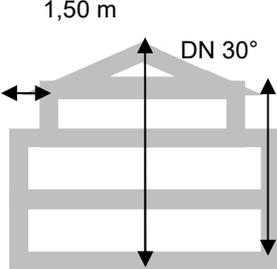
Mit der Änderung des Bebauungsplanes treten die Bestimmungen der BauNVO der Ursprungsplanung (BauNVO

B-Plan Nr. XXIX (Ursprungsplan)	2. Änderung B-Plan Nr. XXIX
<p>§ 1 Nutzungsregelung Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6+7 BauNVO gern. § 1 (5) BauNVO <u>nicht</u> zulässig.</p>	<p>§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Nutzungsregelung Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 6 BauNVO) Innerhalb des Mischgebiets sind Gartenbaubetriebe</p>

	(§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig.
	Die Regelung folgt den mittlerweile novellierten, aktuellen Bestimmungen der BauNVO – inhaltlich bleibt die Nutzungsregelung unverändert.
Grundflächenregelung BauNVO 1977 Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO <u>nicht</u> angerechnet.	Grundflächenregelung BauNVO 1990 / 2017 § 19 Abs.4 BauNVO (Auszug): Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden,...
	Die Grundflächenregelung wird durch die BauNVO 1990 / 2017 hinsichtlich des Umgangs mit den o.a. Anlagen neu und differenzierter geregelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf durch die o.a. Anlagen in diesem Planungsfall um 50 % überschritten werden (Überschreitungsregelung MI-Gebiet bis max. GRZ 0,8, WA-Gebiete bis max. GRZ 06. Die ursprünglich geltende Regelung ließ eine nahezu unbegrenzte Versiegelung der Grundstücke durch die o.a. Anlagen zu.
Geschossflächenregelung BauNVO 1977 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen werden einschließlich der zugehörigen Treppenhäuser u. Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mit angerechnet.	Geschossflächenregelung BauNVO (1990 / 2017) Die Geschossfläche der Gebäude wird in allen Vollgeschossen ermittelt.
	Die Neufassungen der BauNVO 1990 / 2017 berücksichtigt bereits eine verbesserte bzw. umfangreichere Geschossflächennutzung, die der Planungsintention der Gemeinde Belm, innerhalb des Änderungsbereichs die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern, entgegenkommt.
<u>§ 1 Gebäudehöhen</u>	§ 1 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

<p>Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenkrone liegen.</p> <p>Die maximale Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, wird auf 6 m festgesetzt.</p> <p>§ 3 Dachausbildung</p> <p>Die Dachausbildung muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:</p> <p>a)</p> <p>Bei einer Traufenhöhe bis 3,50 m muss die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.</p> <p>b)</p> <p>Bei einer Traufenhöhe über 3,50 m muss die Dachneigung zwischen 28° und 35° betragen.</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von über 40° zulässig.</p>	<p>1 Höhenbezugspunkte im Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhenbezugspunkt HBP <p>In der Planzeichnung ist der Höhenbezugspunkt (HBP) mit der Angabe der NHN-Höhenlage 83,60 NHN fixiert, um die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (=OK.FF.-EG.) der Gebäude im Plangebiet zu begrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhenbezugspunkt fertiger Erdgeschossfußboden (OK.FF.-EG.) <p>Bezugspunkt zur Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe / Gebäudehöhengliederung (Traufenhöhe / Höhe der Attika / Firsthöhe der Gebäude) ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.-EG.).</p> <p>Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.-EG) darf die Höhenlage von 84,30 m NHN nicht überschreiten.</p> <p>2. zulässige Traufenhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) – bei Flachdächern DN 2° bis DN 12°</p> <p>Innerhalb der MI-/WA-Gebiete wird die max. zulässige Traufenhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) in Abhängigkeit zur zulässigen Dachneigungsbandbreite (DN) geregelt.</p> <p>Die maximal zulässige Traufenhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) darf, gemessen von der OK.FF.EG. bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die u.a. Höhenmaße nicht überschreiten:</p> <p>02° bis 12° => 7,00 m (AH) 13° bis 35° => 7,00 m (TH) 36° bis 45° => 5,00 m (TH)</p> <p>3. max. zulässige Firsthöhe (FH) / Höhe der Attika (AH)</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Gebäude darf, gemessen von der OK.FF.EG. bis zur Oberkante First (FH / höchster Punkt der Dachhaut) die u.a. Höhen nicht überschreiten:</p> <p>02° bis 12° => 7,00 m (AH) 13° bis 35° => 10,00 m (TH) 36° bis 45° => 11,50 m (TH)</p> <p>4. Ausnahmeregelung Staffelgeschoss</p> <p>Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.</p> <p>02° bis 12° => 9,00 m (AH) => 10,00 m (AH) 13° bis 35° => 9,00 m (TH) => 11,00 m (FH)</p>
---	--

	<p>36° bis 45° => 9,00 m (TH) => 12,00 m (FH)</p> <p>Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten TH / FH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.</p>
	<p>Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) erfolgt zukünftig durch Festsetzung als Höhe über NHN. (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel).</p> <p>Mit der Festsetzung des fertigen Erdgeschossfußbodens oberhalb des in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunktes ist die Höhenlage des Gebäudes im Verhältnis zur örtlichen Umgebung eindeutig und nachvollziehbar bestimmt.</p> <p><u>Inhaltlich unterscheidet sich die Regelung nur unwesentlich von der Festsetzung der Ursprungsplanung</u></p> <p>2. <u>Regelung der Traufenhöhe (TH):</u> Ein weiteres Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus den beabsichtigten Bauanfragen innerhalb des Änderungsbereich.</p> <p>Die Traufenhöhe wird gegenüber der Ursprungsplanung neu definiert. Maßgeblich ist nicht mehr der Sparrenanschnittspunkt (schwerlich zu ermitteln), sondern der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und unter Einbeziehung der Anforderungen der EnEV wird die Obergrenze der Traufenhöhe auf 7,00 (gegenüber 6,00 m im Ursprungsplan) festgesetzt, soweit Gebäude mit zwei klassischen Vollgeschossen errichtet werden sollen.</p> <p>Dies Regelung genügt sowohl den Belangen der Ortsbildentwicklung als auch den ange-</p>

	<p>fragten Bebauungsabsichten. Die im Änderungsplan festgesetzte Höhenregelung / -gliederung erfolgt in Abhängigkeit der Dachneigung – analog der Ursprungsplanung</p> <p>3. <u>Maximal zul. Firsthöhe / Höhe der Attika bei flach geneigten Dächern:</u> Firsthöhe (FH), Höhe der Attika (AH) Gegenüber der Ursprungsplanung werden maximal zul. Bauhöhen festgesetzt, damit Bauvorhaben den örtlichen Siedlungsmaßstab nicht verlassen.</p> <p>4. <u>- Staffelgeschoss:</u> Die Errichtung eines Gebäudes mit Staffelgeschoss (auf die zweite Vollgeschosdecke aufgesetztes Nicht-Vollgeschoss, das gegenüber den darunterliegenden Außenwänden „zurückspringt“) bedarf einer Sonderregelung. Diese wird mit der Änderungsplanung eingeführt.</p> <p>Rücksprung des Staffelgeschosses um 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Außenkante des Außenmauerwerks</p>  <p>Zul. Traufenhöhe: 9,0 m Zul. Gebäudehöhe: 11,00 m</p>
	<p>B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gern. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)</p> <p>1. Bedachung</p> <p>a) Art der Bedachung Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit Flachdächern (DN 2-12°), sowie Gebäude mit geneigten Dächern (13° bis 45°) zulässig.</p> <p>b) Dachaufbauten Bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten zulässig.</p>

	Auf die Festsetzung von Walm- und Satteldächern wird gegenüber der Ursprungsplanung verzichtet. Der Gestaltungsraum soll zugunsten eines vielfältigen Wohnraumangebots erweitert werden. Flachdächer (DN 2° bis DN 12°) sind zulässig, wenn diese begrünt werden. Mit der Begrünung soll das Ortsbild allgemein aufgewertet werden.
<p>§ 4 Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m als Hecke oder Holzzaun zulässig</p>	<p>2. Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m (gemessen von der Geländeoberkante, mit der die Hecke / der Zaun verbunden ist) zulässig.</p>
	Entspricht der Regelung der Ursprungsplanung
<p>§ 5 Werbeanlagen</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m² im allgemeinen Wohngebiet <u>nicht</u> zulässig.</p>	<p>3. Werbeanlagen</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m² im „Allgemeinen Wohngebiet“ <u>nicht</u> zulässig</p>
	Entspricht der Regelung der Ursprungsplanung
<p>§ 6 Stellung baulicher Anlagen</p> <p>Von der in der Planzeichnung festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zulassen, wenn von der festgesetzten Richtung um 90° abgewichen werden soll.</p>	
	Entspricht der Regelung der Ursprungsplanung
<p>§ 7 Erhaltung von Bäumen</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB dauernd zu erhalten.</p>	Die Regelung der Ursprungsplanung gilt nicht für den Änderungsbereich. Eine erneute Festsetzung ist nicht erforderlich.
<p>§ 8 Pflanzgebot</p> <p>Die öffentlichen Parkstreifen entlang der Planstraße A sind nach jeweils max. 5 Stellplätzen durch einen Einzelbaum mit einer Pflanzscheibe von mind. 4 m² zu unterbrechen.</p>	Die Planstraße A (Konrad-Adenauer-Straße) ist bereits abschließend ausgebaut worden. Auf die Pflanzbindung wird im Zuge dieser Änderungsplanung verzichtet.
<p>§ 9 Einzelhausbebauung</p> <p>Nördlich der Planstraße D ist ein Bauen in zweiter Baureihe mit freistehenden Wohnhäusern nicht zulässig.</p>	Der Bereich ist nicht Bestandteil dieser Änderungsplanung.

Weitere Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung:

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Die Regelung trägt den Belangen des Naturschutzes Rechnung und soll die Durchgrünung im Quartier befördern und zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier beitragen (siehe auch Punkt 7 „Belange des Umwelt- und Naturschutzes“).

- **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von jeweils max. 5,50 m zulässig.

Die Regelung dient der verkehrlichen Sicherheit auf der Konrad-Adenauer-Straße. Die Begrenzung der Zufahrten je Grundstück schränkt die Nutzung der jeweiligen Grundstücke nicht unzumutbar ein.

- **Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich (TB 1 u. TB 2) gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Hinweis:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A),

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete 60/50 dB(A) (Tag / Nacht) und für Allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) (Tag / Nacht) werden teilweise tags und nachts überschritten. Es werden maximal 60,4 / 52,1 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen:

	Gebäudeseiten	Geschoss	Teilbereich 1 (TB 1)	Teilbereich 2 (TB 2)
Lärmpegel- bereiche (LPB)	*) Westseite der Gebäude	EG u. OG	III	II
	*) Nord- und	EG u. OG	III	II

	<i>Südseite der Gebäude</i>			
	<i>*) Rückseiten der Gebäude</i>	<i>EG u. OG</i>	<i>---</i>	<i>---</i>

**) Erläuterung / Definition:*

Westseite der Gebäude Fassaden zur Lindenstraße):

Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Lindenstraße bilden;

Nord- und Südseite der Gebäude (Seitenfassaden)

Fassaden, die einen Winkel von 60 Grad bis 120 Grad zur Lindenstraße bilden;

Ostseite der Gebäude (Rückseiten):

Fassaden, die einen Winkel von 120 Grad bis 180 Grad zur Lindenstraße aufweisen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche im Teilbereich 1 sind innerhalb von 18 m von der Lindenstraße (L 87) entfernt nicht zulässig. Außenwohnbereiche sind an den Seitenfassaden auf der Nord-Süd-Seite vorzusehen.

Die genannte DIN-Norm liegt bei der Gemeinde Belm zur Einsicht bereit.

Von der innerorts verlaufenden Landesstraße (L 87, Lindenstraße) gehen Immissionen aus, die zu untersuchen sind. Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde daher eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet, um die Belange des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen.

Auszug aus der „Schalltechnischen Beurteilung“:

[„...]

Die Berechnungen haben ergeben, dass das geplante Gebiet östlich der Lindenstraße aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Festsetzungen zum passiven Lärmschutz möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden -wie oben erläutert- teilweise überschritten. Auf Grund der engen Bebauung und der innerörtlichen Lage scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden aus. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Durch Reflexionen der Gebäudefassade erhöhen sich die Immissionen der Außenwohnbereiche um bis zu 3 dB(A). Außenwohnbereiche sind im Mischgebiet ab einer Entfernung von 18 m von der Straßenmitte vorzusehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwohnbereiche an den Seitenfassaden auf der Nord-/Südseite vorzusehen [...].

In der Planzeichnung sind die Maßnahmenbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen mit Planzeichen gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um die erste Baureihe des Mischgebietsgrundstücks östlich der Lindenstraße. Diesem Bereich ist der Lärmpegelbereich III, basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zugeordnet. Aus dieser Zuordnung ergeben sich die nachzuweisenden Schalldämmmaße der Gebäudeteile bzw. das Schalldämmmaß des Gesamtbauteils.

6 Verkehrsliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Gemeindestraßen ausreichend gesichert.

Die neu geschaffenen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe werden über die jeweiligen Vorderlieger-Grundstücke erschlossen, die an die Lindenstraße bzw. an den Karl-Adams-Weg angebunden sind. Die Zuwegungen sind als private Zuwegungen zu errichten. Die Erschließungsanforderungen sind zu beachten und gem. den Bestimmungen der NBauO im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und umzusetzen. Die Verkehrsflächen sind gem. den Bestimmungen der DVO-NBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, §§ 1 u. 2 der NBauO) herzustellen und durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Grundstücke nördlich der „Konrad-Adenauer-Straße“ werden von der nördlich davon verlaufenden „Brahmsstraße“ aus erschlossen. An der „Konrad-Adenauer-Straße“ ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um hier Verkehrsgefährdungen – insbesondere für Radfahrer – zu minimieren. Ergänzend dazu ist festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von jeweils max. 5,50 m zulässig ist.

7 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ wird auf der Grundlage der Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs unterschreitet den in § 13 a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² deutlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Grund der Plangebietsgröße und der derzeitigen Nutzung ohnehin nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung begründet weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens noch liegt die Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes vor, so dass alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ersichtlich ist. Im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als - im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 - vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

Die Gemeinde Belm bewertet die durch die Bebauungsplanänderung erzielte wohnbauliche Optimierung der Nutzung als grundsätzlich ressourcenschonend innerhalb des bereits intensiv genutzten Wohnquartieres. Nennenswerte zusätzliche Eingriffe in Grund und Boden, die über das bislang festgesetzte Maß hinausgehen, werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde kein zwingendes Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs, zumal für diesen Planungsfall auch keine gesetzliche Kompensationsverpflichtung besteht. Durch die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsquartiers werden zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten geschaffen, so dass andernorts keine Fläche der offenen Landschaft entzogen kein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum verursacht wird.

8 Sonstige Belange

8.1 Versorgungsmedien

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführenden sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage und den Verlauf vorhandener Versorgungsanlagen und -leitungen (Telekommunikationslinien, Gasleitungen, Stromleitungen, Erdkabel) etc. informieren müssen. Die jeweiligen Schutzanforderungen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger sind zu beachten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen. Mögliche zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden mit der örtlichen Feuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

8.2 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Entsorgung erfolgt durch die AWIGO, Landkreis Osnabrück.

8.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Änderungsbereich vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ausreichend bemessen. Durch die Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ ergibt sich keine nennenswerte zusätzliche Einleitung durch Schmutz- und Regenwasser.

8.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“, 2. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-09-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“, 2. Änderung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis erneut öffentlich aus-
gelegen.

Belm,

.....

Bürgermeister