

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 118

"Sportpark Obenende", 2. Änd.
(mit baugestalterischen Fest-
setzungen)

Stadt Papenburg
Landkreis Emsland

A. Rusfertigung (Kreckschrift)

Inhaltsübersicht

1. Änderungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.5 Textliche Festsetzungen
7. Ver- und Entsorgung
8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
 - 8.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 8.2 Immissionschutz
 - 8.3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - 8.4 Kosten
9. Flächenbilanz
10. Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
11. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Am 17.03.1994 hat der Rat der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 118 "Sportpark Obenende" zu ändern. Dem Beschluß vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Verwaltungsausschuß der Stadt Papenburg.

Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekanntgemacht und in einem Anhörungstermin am 10.05.1994 erörtert. In diesem Rahmen wurden keine grundsätzlichen Anregungen noch Bedenken zu der vorgestellten Planung vorgebracht. In der weiteren Überarbeitung der Planung wurden die Anregungen der betroffenen Grundstückseigentümer, soweit möglich, berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 14.09. bis zum 14.10.1994 stattgefunden. Zeitgleich wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der abschließenden Beschlußfassung des Rates am 15.12.1994 erörtert und abgewogen. Soweit Anregungen berücksichtigt wurden, sind diese in die Überarbeitung der Begründung eingeflossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt einen zwischen dem Splittingkanal und dem Sportpark Obenende liegenden Teilabschnitt des Ursprungsplanes. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, die Flur- und Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

2. Planungsanlaß

Mit der Realisierung des Sportparkes Obenende konnte in den letzten Jahren ein wesentliches Ziel des 1987 aufgestellten Ursprungsplanes umgesetzt werden. Demgegenüber ist es aus verschiedenen Gründen bisher nicht gelungen, die ursprünglich geplante Parallelstraße zum Splitting rechts im rückwärtigen Bereich der Anliegergrundstücke entlang des Sportparkes umzusetzen. Es ist daher beabsichtigt, die Straßenführung zu verändern, die Ausbaubreiten zu reduzieren und darüber hinaus zusätzliche Grundstücke zu erschließen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Sportpark Obenende" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieser Zielsetzung.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Ihr wird als besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zuerkannt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg aus dem Jahr 1977 stellt unter Berücksichtigung der 15. Änderung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche "Marktplatz" dar. Diese grundsätzliche Nutzungsbestimmung der Flächen bleibt im wesentlichen im gesamten Umfeld erhalten. Es werden lediglich untergeordnete Flächen in Form von einigen wenigen Grundstücken in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Die Grundzüge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden hierdurch nicht betroffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB in ausreichender Weise Rechnung getragen wird.

5. Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Nach Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes im Jahr 1987 hat die Stadt Papenburg in langwierigen Verhandlungen einen Teil der für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen benötigten Flächen erworben. Durch eine Veränderung der geplanten Straßenführung ist es jedoch erforderlich, in Teilbereichen zu veränderten Grundstückszuschnitten zu kommen. Hier sind neue Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern erforderlich.

Die Beschaffenheit der Flächen im Plangebiet sind einerseits geprägt durch den westlich angrenzenden Sportpark und seiner Grünflächen sowie andererseits durch die zum Teil bis in die rückwärtigen Bereiche bebauten Anliegergrundstücke des Splitting rechts. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich einige Grünlandflächen mit erhaltenswerten Baumreihen an den Grundstücksgrenzen. Eine genaue Übersicht über die vorherrschenden Biotopstrukturen enthält der beigefügte Übersichtsplan.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Erschließung

Grundgerüst für die Festlegung der neuen Planungsinhalte ist die Linienführung der geplanten Parallelstraße, die in ihrem südlichen Teil weitgehend in der ursprünglichen Form beibehalten wird. In der Höhe des Flurstückes 31/26 wird jedoch

die bisher geplante Achse verändert und eine neue Führung festgelegt, die ihren Anschluß an den Bolwinsweg im Bereich des Marktplatzes findet. Durch diese veränderte Straßenführung wird vor allem eine Übererschließung durch einseitige Bebauung vermieden und eine bessere Ausnutzbarkeit der anliegenden Flächen erreicht. Die Planstraße wird insgesamt in ihrem Querschnitt reduziert und die Verkehrsfläche auf 10 m Breite begrenzt.

Im südlichen Teil dient die Planstraße A in erster Linie der direkten Erschließung der östlichen Anliegergrundstücke. Eine Zufahrt zu dem westlich liegenden Sportparkgelände wird auf die südwestliche Ecke beschränkt. Eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit soll hier nicht geschaffen werden, da der Sportpark insgesamt von mehreren Straßen aus zugänglich ist.

Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen an Abfuhrtagen bereitstellen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung der Baugebietsflächen als Mischgebiet verfolgte der Ursprungsplan das Ziel, in diesem Randbereich des Zentrums Obenende u. a. auch gewerbliche und geschäftliche Nutzungen anzusiedeln. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß dieses allenfalls für den Teilbereich östlich der Parallelstraße realistisch erscheint. Die westlich dieser Straße liegenden Flächen sollen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dementsprechend werden hier allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierdurch soll auch eine schrittweise Abnahme der Nutzungsintensität vom Zentrum in die Randlagen dokumentiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich bei der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet nach dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung. Im Mischgebiet wird dieser Wert jedoch in Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsplanes gegenüber dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung reduziert. Bei der Festlegung der Geschößflächenzahl werden die Höchstwerte in Abhängigkeit von der aus städtebaulichen Gründen gestaffelten Geschossigkeit gegenüber dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung reduziert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die für Papenburg typische aufgelockerte Bebauungsstruktur wird die Bauweise überwiegend als offene Bauweise festgesetzt. Lediglich in dem nördlich liegenden Mischgebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da die sehr schmalen Parzellenbreiten hier andere Bauungsformen nicht zulassen.

Die dem nördlich liegenden Zentrum zugewandten Baugebiete können verdichteteren Bauungsformen zugeführt werden, ohne städtebauliche Probleme hervorzurufen. Diese Bereiche werden

dementsprechend mit einer zweigeschossigen Bebaubarkeit festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise wird dementsprechend auch nicht weiter konkretisiert, so daß hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Festlegung geschlossener Baugrenzenzüge bestimmt. Diese werden dabei großzügig um die Grundstücke herumgeführt, um den Bauherren keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke aufzuerlegen.

6.4 Grünflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Anschluß an die durch sportliche Anlagen genutzten Flächen des Sportparkes befinden sich im Geltungsbereich der Planänderung Flächen, die als gestaltete Pufferzone zwischen dem Zentrumsbereich und dem Sportpark dienen können. Diese werden in dem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt und erhalten eine planerische Verbindung zu dem Marktplatz am Bolwinsweg. Innerhalb dieser Flächen befindet sich auch ein kleiner See, der als Regenrückhaltebecken für die Entwässerung des Sportparkes dient.

Die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume und Baumreihen werden mit einem entsprechenden Sicherungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Darüber hinaus werden die zwischen dem vorhandenen Wall und der reduzierten Straßentrasse im Südteil liegenden Restflächen mit einem Pflanzgebot belegt.

Im Rahmen der Gestaltung des Sportparkes Obenende wurden die dort vorhandenen Sportplätze zum Siedlungsbereich hin mit einem Erdwall eingefast, der in erster Linie eine gestalterische Abschirmung der verschiedenen Nutzungsbereiche erreichen soll. Dieser bepflanzte Wall nimmt jedoch darüber hinaus auch Funktionen des Lärmschutzes wahr, indem er eine wirkungsvolle Abschirmung der im Sportpark entstehenden Geräusche bewirkt.

6.5 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die ausnahmsweise Abweichung um + 1 Geschöß, die die Stadt Papenburg zulassen kann, wenn sich dieses Geschöß im Dachraum befindet, soll ggfls. Dachausbaumöglichkeiten erlauben, bei denen der Dachraum als Vollgeschöß anzurechnen ist. Als Dachraum ist in diesem Zusammenhang der Raum zwischen einem geneigten Dach und der Decke des obersten Geschosses, das keine oder nur zu einem geringfügigen Teil geneigte Außenflächen hat, anzusehen (sh. auch Grosse-Suchsdorf/Schmalz/Wiechert: Kommentar zur NBauO, 4. Auflage, Hannover, 1987, S. 49/50). Nach dieser Definition können Dachräume auch entstehen, wenn Drempe ausgebildet werden. In Einzelfällen (z. B. bei steileren Dächern) kann bei Ausbau des Dachraumes ein Vollgeschöß entstehen. Da dieses städtebaulich und gestalterisch nicht bedenklich ist, wird die Gewährung der Ausnahme an die Ausbildung des zusätzlichen Vollgeschosses im Dachraum geknüpft.

Bei einer Abweichung um + 1 Geschoß darf jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden. Eine ausnahmsweise Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse soll erst dann erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben gestalterisch in die angrenzende Bebauung einfügt. Hierbei ist jedes Bauvorhaben im Einzelfall hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung zu überprüfen.

Im Sinne der o. g. Staffelung der Nutzungsintensität zwischen dem Zentrum Obenende und dem Sportpark sollen auch die Grundstücke für den Wohnungsbau in den Randlagen nur aufgelockert gestaltet werden. In diesem Sinne wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgelegt, daß in dem südlichen, dem Sportpark zugewandten allgemeinen Wohngebiet, nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

Textliche Festsetzungen über die Gestaltung gem. §§ 56 und 98 NBauO (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung)

Innerhalb neu ausgewiesener Baugebiete sollen die an eine Bebauung gestellten Gestaltungsanforderungen grundsätzlich auf ein Minimum beschränkt werden, um Bauherren und Architekten einen genügenden Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gestaltung ihrer Baukörper offen zu lassen. Durch textliche Festsetzung wird dementsprechend lediglich bestimmt, daß Hauptbaukörper mit einem Neigungsdach über 30 Grad zu errichten sind. Hierdurch sollen die für Papenburg untypischen Flachdachhäuser bzw. Häuser mit sehr flach geneigten Dächern verhindert werden.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagen und Nebenanlagen, da diese im Verhältnis zum Gesamterscheinungsbild des Hauptbaukörpers eine untergeordnete Rolle spielen. Dieses gilt in gleicher Weise auch für untergeordnete Anbauten. Das Beurteilungsmaß für die "Unterordnung" ist die Grundfläche des Anbaues, die mit 30 m² etwa 30 % eines normalen Einfamilienhauses beträgt. Da es in solchen Fällen häufig zu individuellen Lösungen kommt, ist die Erteilung einer Ausnahme zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Hümmling gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die städt. Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. in Richtung der vorhandenen Kanäle abgeleitet.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen

sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

8.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Gem. § 8 a BNatG sind die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu prüfen. Sind aufgrund des Inhaltes eines Bebauungsplanes oder einer Bebauungsplanänderung Eingriffe zu erwarten, muß auch über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung entschieden werden. Dabei setzt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen an. Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei der Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne ist jedoch nur die Eingriffserheblichkeit dahingehend zu überprüfen, ob gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes zusätzliche Veränderungen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegenden Flächen sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan fast ausschließlich bauliche Nutzungsmöglichkeiten zuläßt. Dieses bezieht sich um einen sowohl auf die Flächen des eigentlichen Sportparkes, zum anderen aber auch auf die östlich liegenden privaten Grundstücksflächen. Durch die geänderten Planungsziele, die durch neue Festsetzungen festgeschrieben werden sollen, werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert und insgesamt eine positivere ökologische Bilanz erreicht. Eine Übersicht über den heutigen Zustand der Flächen zeigt die im Anhang beigefügte Biotopkartierung. Eine Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe wird insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht:

1. Reduzierung der festgesetzten Verkehrsfläche durch Verringerung der Ausbaubreite um 1/3.
2. Sicherung der vorhandenen Grünflächen zwischen dem Sportpark und dem Baugebiet durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.
3. Sicherung der erhaltenswerten Baumstrukturen durch entsprechende Planzeichen.
4. Festsetzung zusätzlicher Pflanzgebote im südlichen Planbereich.

Aus den genannten Gründen ist eine detaillierte Eingriffs-Kompensationsbilanzierung für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Da die zu erwartenden Eingriffe durch die neuen Festsetzungen in ihren Auswirkungen eher reduziert werden, sind die Belange von Natur und Landschaft ausreichend gewahrt.

8.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Ursprungsplan hat das Ing.-Büro Masuch und Olbrisch aus Hamburg im Sommer 1986 ein Lärmschutzgutachten erstellt, auf das im wesentlichen auch bei der nun durchzuführenden Bebauungsplanänderung zurückgegriffen werden kann. Als Ergebnis der damaligen Untersuchungen wurden bestimmte Verschiebungen im Rahmen des Planungskonzeptes für den Sportpark vorgenommen. Diese betrafen jedoch in erster Linie Einrichtungen im südwestlichen Teil des gesamten Sportparks. Hinsichtlich der im östlichen Teil geplanten und zwischenzeitlich realisierten Fußballplätze war die Festsetzung spezieller Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Dennoch wurde der Empfehlung des Gutachters gefolgt und im unmittelbaren Anschluß an die Spielfelder ein durchgehender bepflanzter Wall errichtet. Dieser Wall wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die zwischen dem Wall und dem geplanten Wohngebiet verbleibenden Restflächen, die nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes ebenfalls für sportliche Nutzungen herangezogen werden könnten, werden als zusätzliche Abstandsfläche in Form einer zu gestaltenden Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Insgesamt gesehen sind diese Maßnahmen geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zwischen der Sportanlage und dem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Im übrigen wird auf das Schallschutzgutachten vom Juni/Juli 1986 verwiesen.

8.3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Bemühungen der Stadt Papenburg, Flächen anzukaufen, die für die Realisierung bestimmter Vorhaben benötigt werden, sind bislang in den meisten Fällen erfolgreich gewesen. Der Bebauungsplan bildet ggfls. die Grundlage für die Einleitung von Umlegungsverfahren sowie für die Enteignung und für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem BauGB.

8.4 Kosten

Die Kosten für die Realisierung der Parallelstraße betragen insgesamt ca. 1,4 Mio. DM. Die Mittel werden im Haushalt der Stadt Papenburg bereitgestellt.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,75 ha.

Davon entfallen auf:

Mischgebiete	ca. 0,9 ha
Wohngebiete	ca. 0,9 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,15 ha
Grünflächen	ca. 1,3 ha
(einschl. Wall und Pflanzflächen)	
Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha

10. Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Papenburg) anzuzeigen sind.

11. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Planungsamt der Stadt Papenburg ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, Dezember 1994

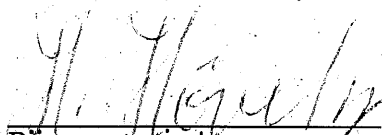
Der Stadtdirektor

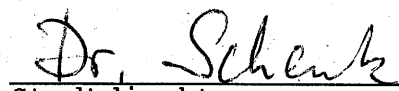
i.V.

Schämann
Stadtbaurat

Die Begründung war Gegenstand des Ratsbeschlusses vom 15.12.1994.

Papenburg, den 19.1.1995

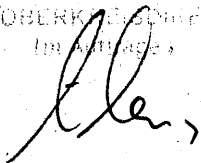

Bürgermeister

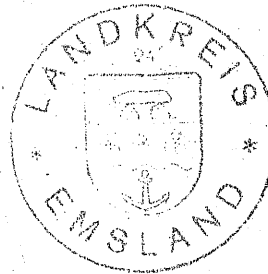

Stadtdirektor



Hat vorgelegen

Nepfen, den 03. April 1995
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
(im Auftrag)





Beglaubigt:

Papenburg, d. 26.10.95

Das Stadtbauamt



