



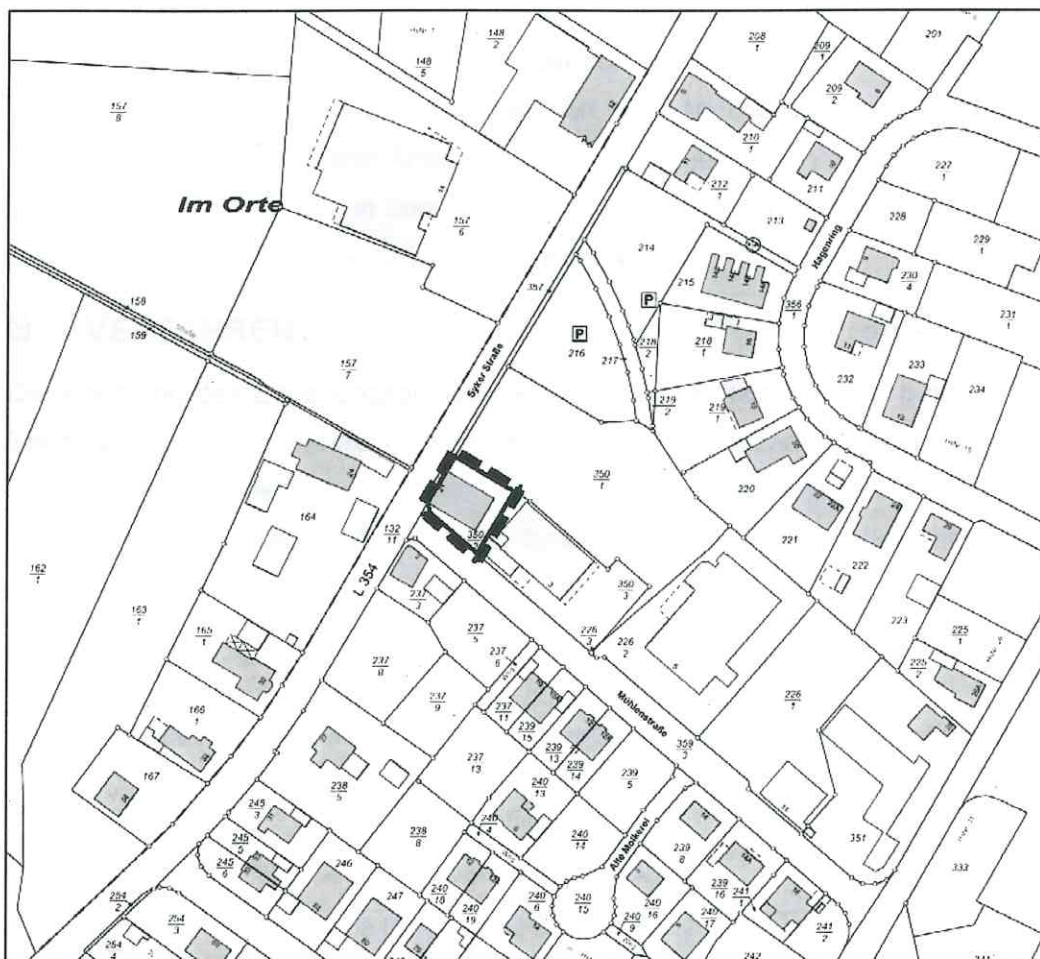
Handschrift

GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 5
„Südlich der Braunschweiger Straße“

3. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Bebauungsplanung	7
5	Bauliche Nutzung	8
6	Immissionen	9
7	Natur und Landschaft	10
8	Verkehr	10
9	Infrastruktur	11
10	Altlasten	11
11	Flächenbilanz	11
12	Hinweise	11
13	Verfahrensvermerke	12

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen kleinen Teilbereich an Syker Straße Ecke Mühlenstraße wird ein weiterer Schritt in der Umnutzung früherer Gewerbestandorte in der südlichen Ortsmitte von Thedinghausen in gemischt genutzte Bereiche vollzogen. Die Bereiche beidseitig der Mühlenstraße waren früher durch die Dachpappenfabrik und die Molkerei bestimmt, deren Betrieb schon vor mehreren Jahren eingestellt wurde. Auf dem Gelände der Dachpappenfabrik hat sich gewerbliche Nachnutzung in Form von Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit etabliert, während das Molkereigelände größtenteils zu Wohnzwecken genutzt wird. Entlang der Syker Straße ist in den letzten Jahren der Erhalt der Nutzungsabfolge von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung bei verschiedenen Planungen thematisiert worden. Daher wurde auch bei der Planung auf dem Molkereigelände, genau neben dem nun beplanten Änderungsbereich, eine Mischgebietsfestsetzung an der Syker Straße vorgenommen. Diese Änderungsplanung fügt sich so in die städtebauliche Entwicklung an dieser Straße ein, in dem nicht nur Gewerbe, wie bisher, sondern auch Wohnen in dem vorhandenen Gebäudebestand ermöglicht wird.

2 VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung von Thedinghausen. Das Änderungsverfahren wird daher nach dem Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Um das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änd.	Größe Plangebiet 546 qm Andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änd.	Kein UVP pflichtiges Vorhaben
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete)
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 5, 3.Änd	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

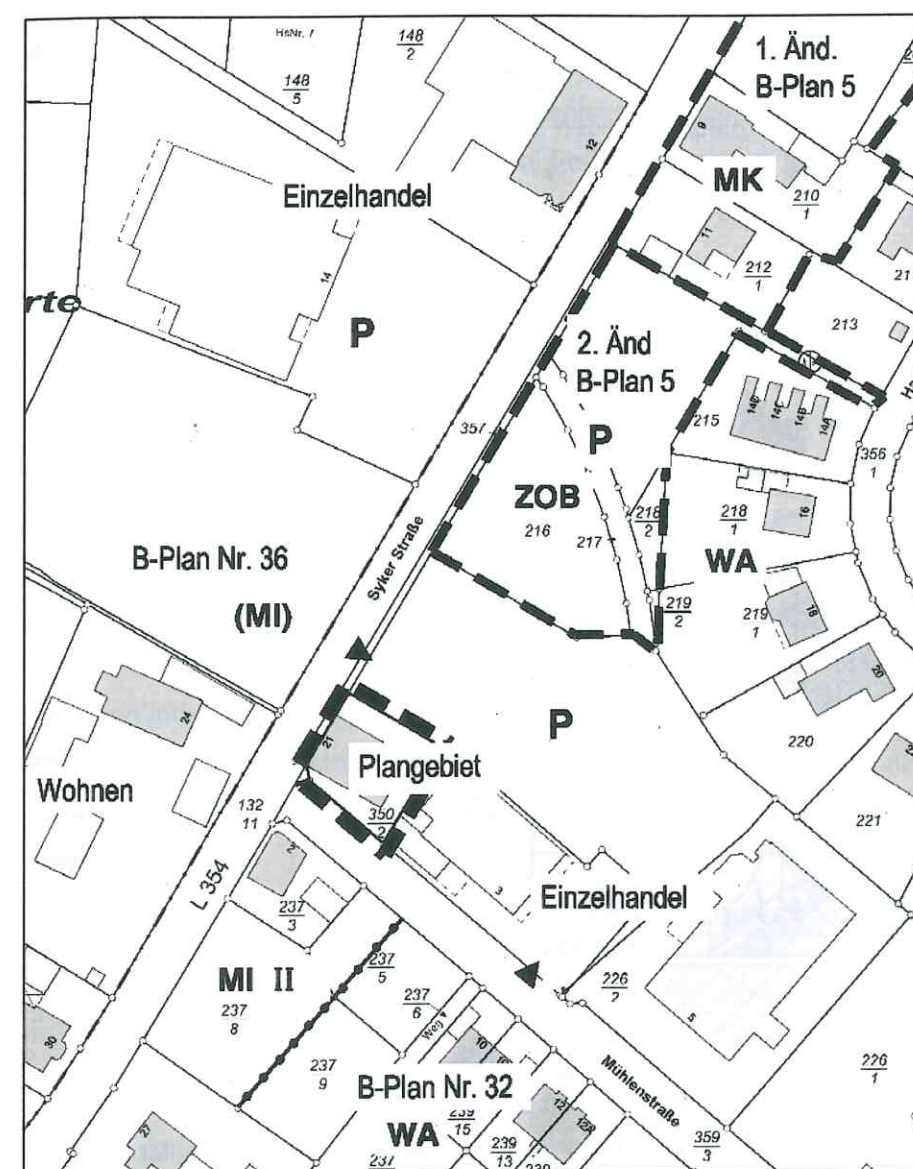
3 LAGE UND BESTAND

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt in der Ortschaft Thedinghausen östlich der Syker Straße L 345 und nördlich der Mühlenstraße.

Im Plangebiet befindet sich älterer zweigeschossiger Gebäudebestand. Es handelt sich um das letzte verbliebene Gebäude der ehemaligen Dachpappen- und Isolierfabrikation, die sich auf dem Gelände an der Mühlenstraße befand, in dem früher die Betriebsleiterwohnung und Büroräume untergebracht waren. In dem Gebäude befindet sich jetzt eine Physiotherapiepraxis, weitere Räume stehen leer. Das Gebäude mit seinem großen Krüppelwalmdach, das sehr nah an der Syker Straße steht, hat im Ortsbild eine prägende Stellung. Auf dem Grundstück befinden sich noch befestigte Flächen und kleinere Rasenbereiche.

Bei der Umgebung des Plangebietes handelt es sich um einen Bereich der inneren Ortslage, der sehr stark von Einzelhandel und Verkehrsanlagen wie ZOB, Parkplätze und Landesstraße geprägt ist. Beim Einzelhandel handelt es sich um moderne Gebäude überwiegend mit Lebensmittelangeboten. Allerdings liegt dem Plangebiet gegenüber an der Syker Straße eine größere unbebaute Fläche, wo im Vorgriff auf ein bauliches Vorhaben alte Bebauung entfernt und der Bebauungsplan Nr. 36 aufgestellt wurde. Südlich des Plangebietes wurde aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 32 seit 2005 ein Baugebiet auf dem ehemaligen Gelände der Molkerei, deren Gebäudebestand abgerissen wurde, entwickelt. Im Bereich an der Syker Straße erfolgt hier die Festsetzung als Mischgebiet.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Nutzungen und Planungen. (ohne Maßstab)

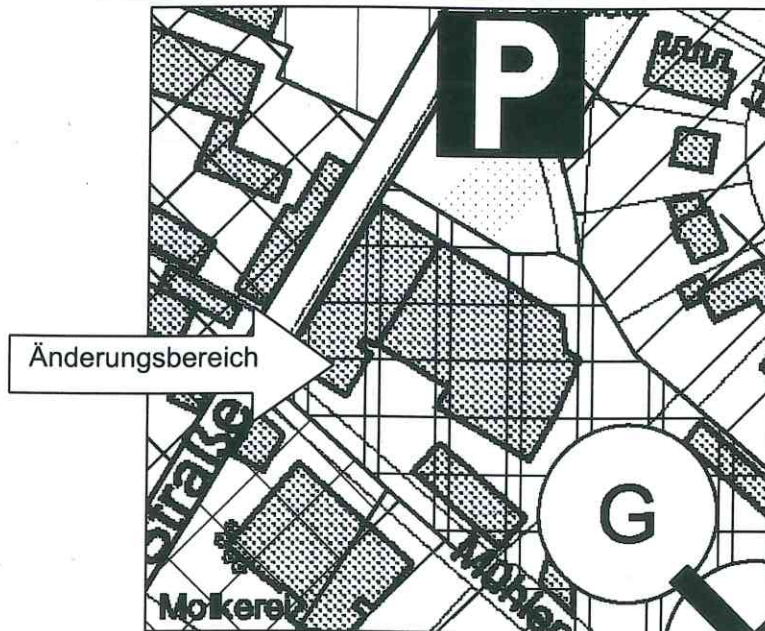
**4 PLANUNGSVORGABEN****4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Änderungsbereich ist darin Teil einer gewerblichen Bauflächendarstellung nördlich des Mühlenstraße. In der Gesamtschau des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine kleinere Bauflächendarstellung zur gewerblichen Entwicklung, die eng mit der damaligen Nutzung durch die Dachpappenfabrik verbunden war und auf der sich nun Einzelhandel als gewerbliche Nutzung entwickelt hat.

An der Syker Straße als Ortsdurchfahrt ist als bauliche Entwicklung überwiegend eine gemischte Nutzung dargestellt, unterbrochen nur von der Parkplatzausweisung, wo sich nun die zentrale Bushaltestelle und Parkplätze befinden sowie das Sondergebiet für den Edeka-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Durch die vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

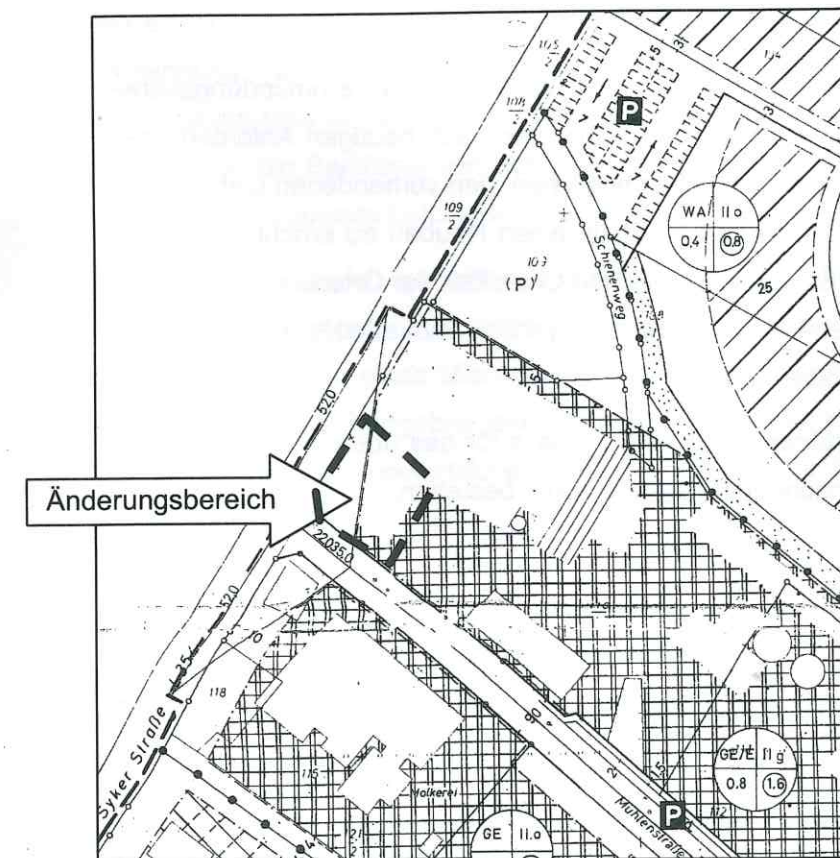
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde 1978 rechtsverbindlich. Er umfasst eine Fläche von ca. 23 Hektar. Das Plangebiet überlagert einen großen Teil der südöstlichen Ortslage von Thedinghausen. Der Bebauungsplan wurde inzwischen zweimal geändert, um an der Syker Straße in zentraler Lage eine Kerngebietsnutzung zu ermöglichen und um den Parkplatz an der Syker Straße auch als zentralen Omnibusbahnhof herrichten zu können. Der Bebauungsplan Nr. 32 hat die ehemaligen gewerblichen Festsetzungen südlich der Mühlenstraße durch Wohn- und Mischgebietsfestsetzungen abgelöst.

Im nun vorliegenden Änderungsbereich galt bisher eine Festsetzung als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet mit höchstens zweigeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise für „umweltfreundliche Gewerbebetriebe (GE/E)“ (Begründung S. 2). Die Grundflächenzahl (GRZ) war mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) war mit 1,6 festgesetzt worden. Die Baugrenzen verlaufen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen; nur im Bereich der Einmündung der Mühlenstraße in die Sykerstraße wurde eine nicht überbaubare Fläche als Sichtfeld so festgesetzt, dass das jetzt noch vorhandene Gebäude etwa zur Hälfte überplant ist. Eine Neuerrichtung des Gebäudes an derselben Stelle wäre damit nicht möglich gewesen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Stand der Aufstellung (ohne Maßstab)



5 BAULICHE NUTZUNG

Im Änderungsbereich befindet sich noch das letzte Werksgebäude des ehemaligen Dachpappenwerkes. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach, das mehrfach umgebaut und erweitert wurde.

Geplant ist nun, hier eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen, so wie es für den Verlauf der Syker Straße in der Ortsmitte typisch ist. Hier befindet sich ein abwechslungsreicher Besatz aus Handel, Dienstleistung und Wohnen. Im Gebäude befinden sich bereits die Praxisräume einer Physiotherapie, die in das Erdgeschoss umziehen wird, so dass sich in dem großen Gebäude im 1. OG und im Dachgeschoss weiteres Gewerbe oder Wohnen etablieren kann. Ein allgemeines Wohnen ist im bisher geltenden Gewerbegebiet nicht zulässig, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 unverändert, da die Möglichkeit zur Nutzung des vorhandenen Gebäude in allen Geschossen weiter gegeben sein soll.

Die überbaubare Fläche und die Bauweise werden an den baulichen Bestand und moderne Gegebenheiten angepasst. Bei dem Gebäude handelt es sich mittlerweile um ein auf einem Grundstück freistehendes Gebäude, so dass eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit Grenzabstand, festgesetzt wird.

Die bei früherer Planung vorgesehenen sehr großen Sichtdreiecke an Einmündungsbereichen von Straßen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind nach heutigen Anforderungen nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan soll ermöglichen, den vorhandenen Gebäudebestand weiter zu nutzen oder auch an derselben Stelle einen Neubau zu errichten, da eine Bebauung direkt an der Syker Straße den innerörtlichen Charakter der Ortsdurchfahrt betont. Der Verlauf der Baugrenze wird daher so festgesetzt, dass der Gebäudebestand sich innerhalb der überbaubaren Fläche befindet.

Für die Berechnung der Grenzabstände ist beachtlich, dass für das überplante Grundstück Vereinigungsbaukosten mit den benachbarten Grundstücken bestehen.

6 IMMISSIONEN

Aus verschiedenen Planungen an der Syker Straße ist der Gemeinde Thedinghausen bekannt, dass vom Verkehr auf dieser Straße erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 im Jahr 2007, dessen Geltungsbereich dem Plangebiet der 3. Änderung genau gegenüber an der Syker Straße liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Diese Berechnungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18995 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) in einem Abstand von bis zu 22 m für den Tagwert und nachts bis zu 52 m von der Straße überschritten werden. Berechnet wurde ein Immissionsort im 2. OG und mit einem prognostizierten Fahrzeugaufkommen bis zum Jahr 2021.

Bei der Planung in innerörtlichen Bereichen an viel befahrenen Straßen ist es nicht möglich, durch entsprechende Abstände zur Lärmquelle, in ruhigeren Bereichen zu planen. Auch ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen, wie Lärmschutzwände, innerörtlich aus Gründen der Ortsgestaltung ausgeschlossen. Die Gemeinde kann daher die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz und dem Anspruch an möglichst ungestörte Nachtruhe im vorliegenden Fall nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

In der Planzeichnung dieser Änderungsplanung werden daher wie im Bebauungsplan Nr. 36 die errechneten Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung festgesetzt, woraus sich das erforderliche Schalldämm-Maß für die Außenbauteile an der lärmzugewandten Seite der Gebäude ergibt. Dabei muss die Belüftung von Schlafräumen bei geschlossenem Fenster möglich sein, z.B. durch schalldämmte Lüftungselemente.

Der Änderungsbereich war bisher Teil eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Dies entspricht gem. Baunutzungsverordnung dem Störgrad eines Mischgebietes gem. § 8 BauNVO, sowie es nun durch die Nutzungsänderung im Plangebiet festgesetzt wird. Mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der eingeschränkten gewerblichen Nutzung direkt in der Nachbarschaft zum Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Verfahrensrechtlich sind bei der Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft bei dieser Planung zunächst zwei Vorgaben zu beachten. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Außerdem sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher im Plangebiet nicht gegeben waren (gem. § 18 BNatSchG).

Im gesamten Änderungsbereich sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Baurechte gegeben, die eine Überbauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 in mit höchstens zwei Vollgeschossen ermöglichen. Das Plangebiet ist größtenteils mit einem Gebäude geplant. Grünstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang als Rasen vorhanden.

Da die Änderungsplanung hier im wesentlichen nur die Art der Nutzung betrifft und weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vorbereitet werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht zu erstellen.

Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, die aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

8 VERKEHR

Das Plangebiet liegt an der Syker Straße (L 354) mit überörtlicher Verbindungsfunktion von Thedinghausen nach Syke. Der Abschnitt im Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Es gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Auf der Nord- und Südseite der Straße verlaufen kombinierte Fuß- und Radwege.

Das Plangebiet wird über die benachbarten Grundstücke von der Syker Straße oder Mühlenstraße aus erschlossen. An dieser Erschließungssituation sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

In ca. 50 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Thedinghausen, Marktplatz“. Verschiedene Buslinien des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen halten an dieser Haltestelle und stellen die Verbindung in die Nachbargemeinden sowie nach Bremen bzw. Verden her.

9 INFRASTRUKTUR

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden.

Das Plangebiet ist seit langem bebaut und das anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

10 ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

11 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet	546 qm
Gesamt	546 qm

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 öffentlich in der Zeit vom 30.04.2013 bis zum 30.05.2013 ausgelegen.

Thedinghausen, den 14.10.2013


.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Sitzung am 04.09.2013 beschlossen.

Thedinghausen, den 14.10.2013


.....
Gemeindedirektor

