



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 6
„Wegemühlenweg,
5. Änderung**

Entwurfsbegründung

gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 215457

Datum: 2016-01-14

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass/Allgemeines	2
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	3
4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
5	Bestandssituation	5
6	Änderungsinhalte	5
7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	6
8	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
9	Abschließende Erläuterungen	7
9.1	Altlasten	7
9.2	Denkmalschutz	7
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2016-01-14
Proj Nr. 215457

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

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

1 Planungsanlass/Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich westlich der historischen Altstadt von Fürstenau an der „Dresdener Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,24 ha.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“ vor.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Ausnutzung der Grundstücke für Wohnbauzwecke zu optimieren. Es bestehen konkrete Bauabsichten des betreffenden Grundstückseigentümers zur baulichen Verdichtung. Damit diese Planungsabsichten eines privaten Bauherrn umgesetzt werden können, wird die Überbaubarkeit entsprechenden großflächig erweitert.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg“ aufzustellen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Stadt Fürstenau hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld des Plangebiets macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglich-

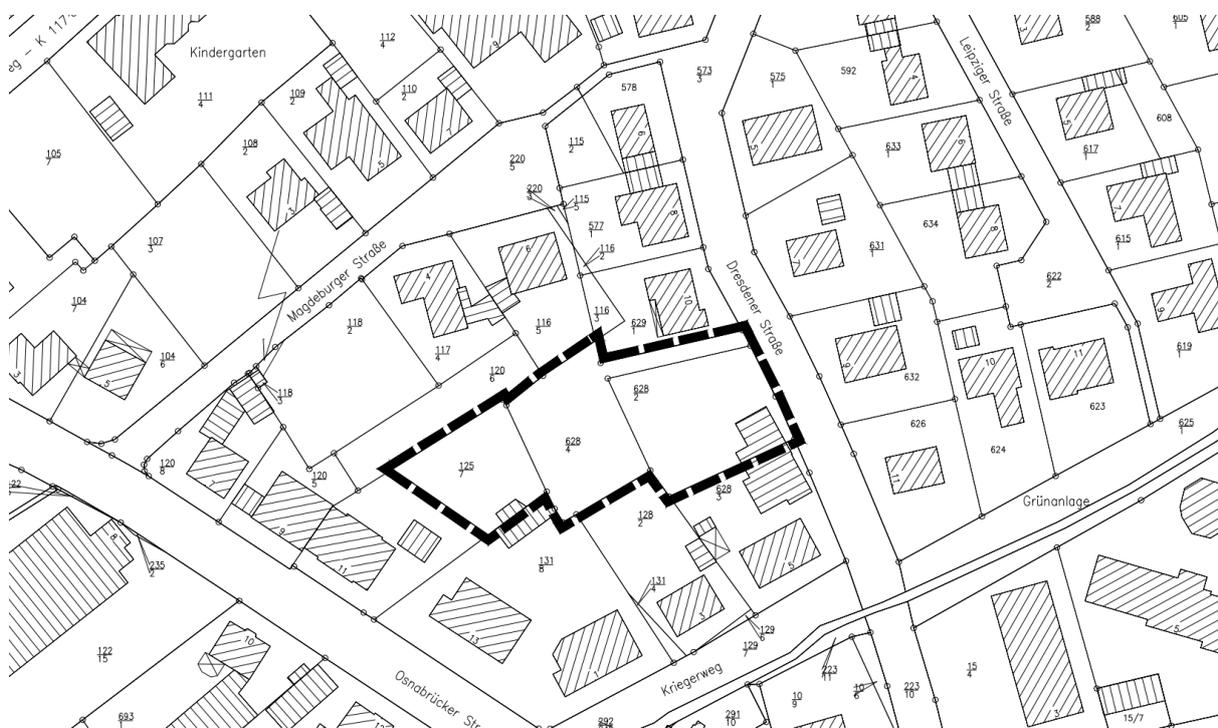
keit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich

Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

3 Geltungsbereich

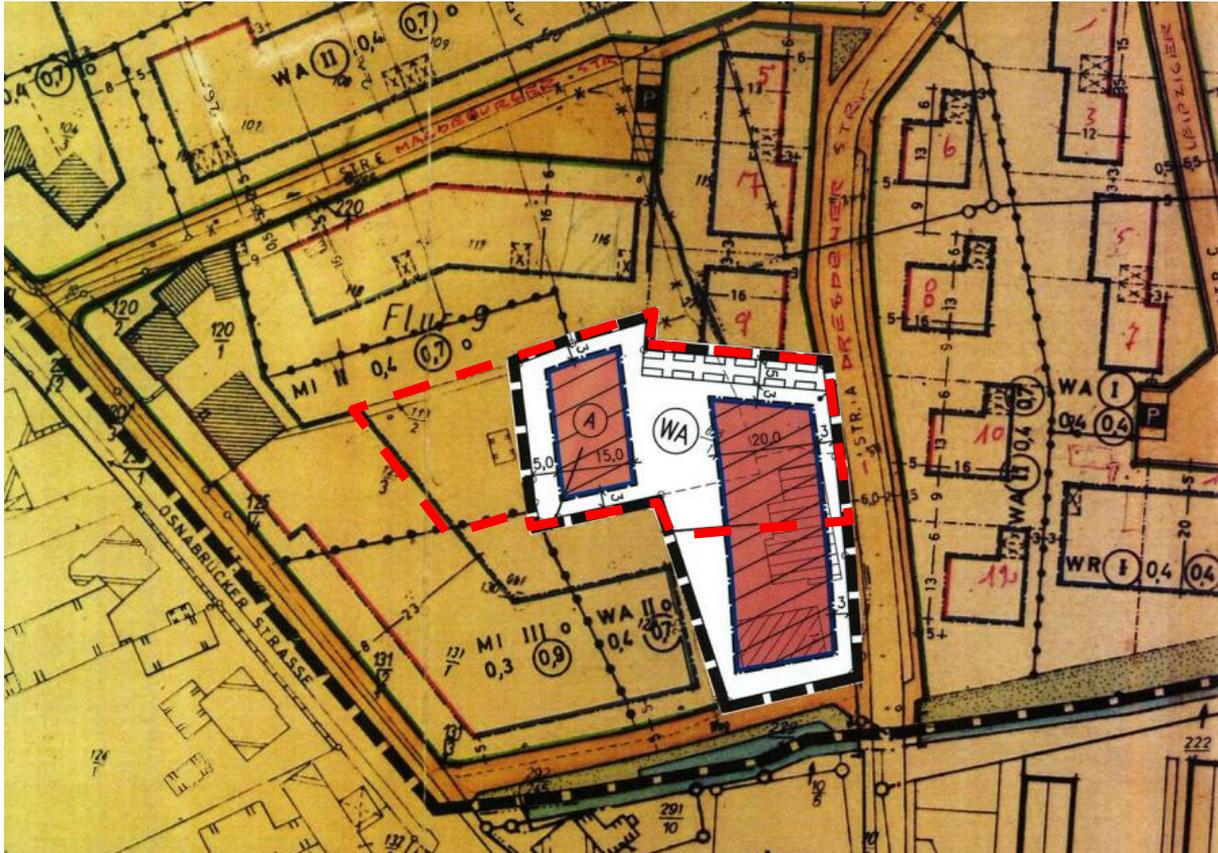
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg, 5. Änderung ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 125/7 (teilw.), 628/2 sowie 628/4.



Geltungsbereich ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2011)

4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“ (Ursprungsplan) vor, der seit 1966 rechtsverbindlich ist. Das Plangebiet wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im östlichen Bereich weitgehend überplant (Flurstücke 628/2 und 628/4); die 4. Änderung ist seit 2004 rechtsverbindlich. Für den rückwärtigen Bereich des Plangebiets (Flurstück 125/7) gelten nach wie vor die Festsetzungen der Ursprungsplanung.



Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“ (Ursprungsplan) mit 4. Änderung

In der 4. Änderung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Ausnutzungsziffern 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,4 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Die reduzierte Geschossflächenzahl liegt in der Umstellung der BauNVO begründet. Nach der derzeit gültigen Fassung (BauNVO von 1990) ist die Geschossfläche nur nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Folglich entspricht die festgesetzte Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

In der 4. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche straßenseitig erweitert. Zusätzlich wird im rückwärtigen Bereich eine weitere Überbaubarkeit festgesetzt. Zur Erschließung der rückwärtigen Überbaubarkeit ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich ist in der Ursprungsplanung ein Mischgebiet (MI) – allerdings ohne überbaubare Grundstücksfläche - festgesetzt.

Durch die 5. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Ursprungsplan) einschließlich der für das Plangebiet geltenden Änderungen unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt von Fürstenuau im Baugebiet „Wegemühlenweg“ an der „Dresdener Straße“.



Luftbild ohne Maßstab (© Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits geräumt und stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Das Plangebiet weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf und ist weitgehend vegetationsfrei.

6 Änderungsinhalte

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus der 4. Änderungsplanung übernommen; insofern wird das gesamte Plangebiet entsprechend der Planungsabsichten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausschließlich die Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden geringfügig angepasst. Zudem wird die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude durch die Festlegung eines räumlichen Bezugspunkts nunmehr hinreichend bestimmt.

Um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren, wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss angehoben. Da weiterhin nur

ein Vollgeschoss zulässig ist, bleibt das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung gewahrt.

Zudem wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (7,50 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss) vermieden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Auf diese Weise wird die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Gelände eingebettet. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung wird die Überbaubarkeit großflächig erweitert und zusammenhängend festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Da die erforderlichen Stellplätze entlang der „Dresdener Straße“ untergebracht werden sollen, wird an dieser Stelle eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung der angestrebten gestalterischen Qualität ist ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorgaben für das Baugebiet unerlässlich. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg“ enthält eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zur Dachausbildung und zur Gestaltung der Gebäude. Diese Regelungen orientieren sich am Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnsiedlungsflächen in der Nachbarschaft. Die Regelungen aus der 4. Änderung werden nicht übernommen, da sie der Vorhabenplanung entgegenstehen.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Um ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen und ein Aufgreifen der Strukturen aus den angrenzenden Siedlungsflächen zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Dachausbildung getroffen.

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch andere Dachformen, z.B. Flachdächer, aufweisen. Folglich sind die

moderneren Gestaltungsmöglichkeiten mit Zeltdächer sowie Tonnen-, Bogen- oder Flachdächer nicht zulässig, da sie einer ruhigen und harmonischen Dachlandschaft an diesem Standort entgegenstehen. Um die Hauptdachflächen zu betonen sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird zudem von der Außengestaltung der Gebäude geprägt. Da eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild führt, ist eine einheitliche Außengestaltung der Fassaden, Fenster, Hautüren, Sockel und Dächer in Hinblick auf Material und Farbgestaltung einzuhalten. Dies kann gewährleistet werden, da die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets von einem einzigen Bauträger errichtet werden.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Fürstenau sind innerhalb des Plangebiets weder Altlasten, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege / 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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg, 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2016-01-14

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg, 5. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Fürstenau, den

.....
Der Stadtdirektor