



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 9
„Deichstraße“,
3. Änderung und Erweiterung**

Entwurfsbegründung

gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 216485

Datum: 2017-02-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass/Allgemeines	2
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
5	Bestandssituation	6
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele	6
7	Innenentwicklung	7
8	Auswirkungen der BauNVO-Umstellung	8
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen	9
10	Erschließung	9
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
12	Abschließende Erläuterungen	10
12.1	Altlasten / Altablagerungen	10
12.2	Denkmalschutz	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

Bearbeitung:

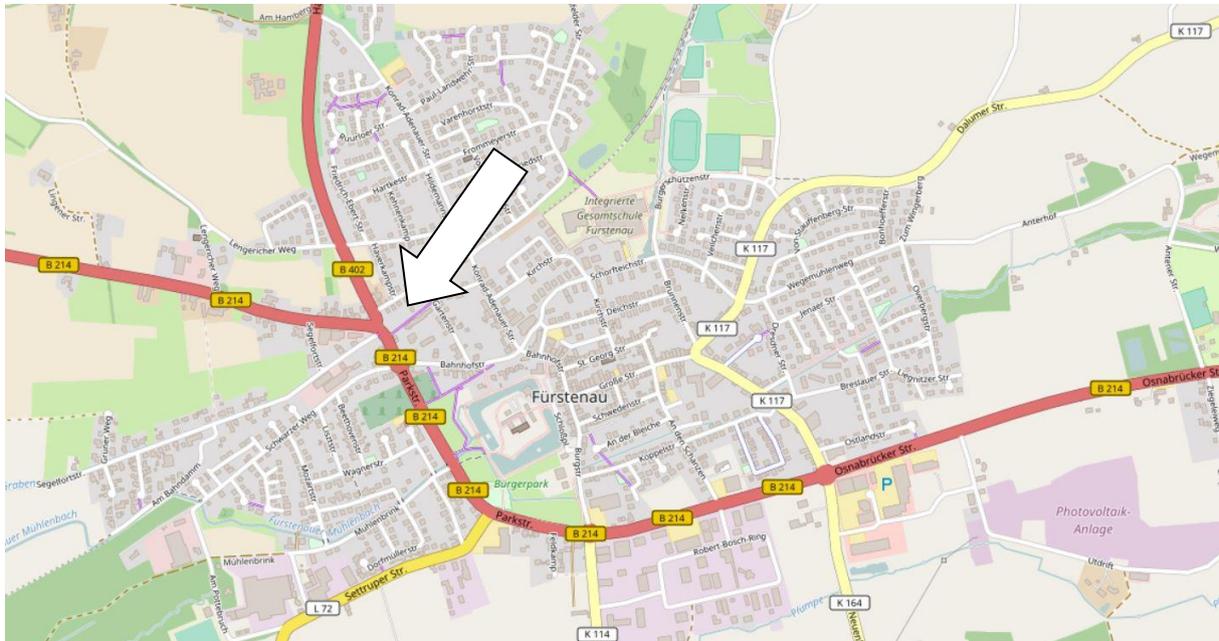
Wallenhorst, 2017-02-21
Proj Nr. 216485

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 nordwestlich der historischen Altstadt von Fürstenau zwischen der „Konrad-Adenauer-Straße“ im Westen und der „Von-Ketteler-Straße“ im Osten und umfasst eine Größe von ca. 0,28 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Ziel der Planung ist eine Erweiterung des im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiets auf die nördlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen, die anlassbezogen den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet werden soll. Es bestehen konkrete Bauabsichten des betreffenden Grundstückseigentümers zur Nachverdichtung.

Für den südlichen Bereich des Plangebiets liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ vor (Ursprungsplanung). Da die ehemaligen Bahnflächen bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst werden, ist (formal) ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

2 Verfahren

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnflächen zu ermöglichen. 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 den Bebauungsplan Nr. 9 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.

Allerdings macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB 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

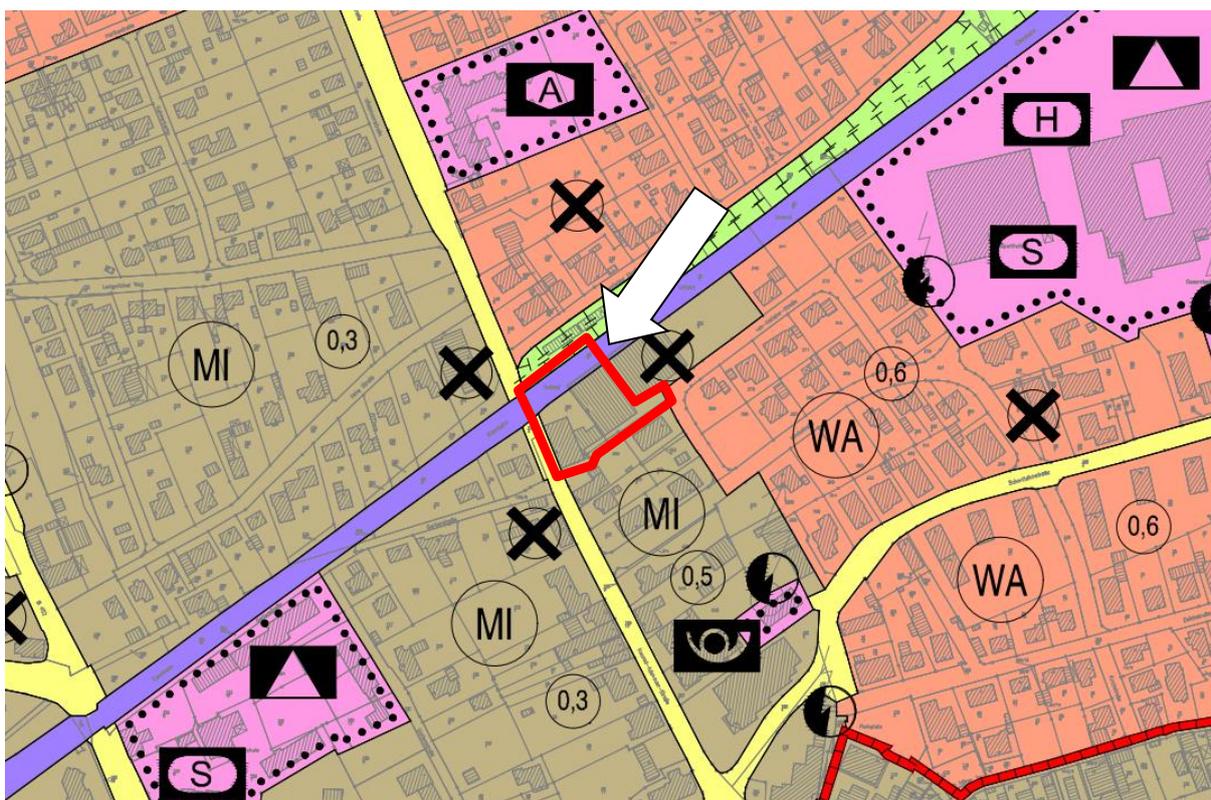
Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenua ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als Mischgebiet dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Bahnanlage ausgewiesen.

Da der Bepauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung angepasst“.



Flächennutzungsplan

4.2 Rechtsverbindlicher Bepauungsplan

Für den südlichen Bereich des Plangebiets liegt der rechtsverbindliche Bepauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ vor (Ursprungsplanung), der seit 1970 rechtsverbindlich ist. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird die zwischenzeitlich stillgelegte Bahntrasse Duisburg-Quakenbrück überplant.

Der unmittelbar südlich angrenzende Bereich wurde durch die 1. Änderung des Bepauungsplans Nr. 9 überplant; für das Plangebiet gelten nach wie vor die Festsetzungen der Ursprungsplanung.

In der Ursprungsplanung ist ein Mischgebiet (MI) mit den Ausnutzungsziffern 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig, die in offener Bauweise zu errichten sind.

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ (Ursprungsplanung) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der historischen Altstadt von Fürstenau zwischen der „Konrad-Adenauer-Straße“ im Westen und der „Von-Ketteler-Straße“ im Osten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und ortsüblicher roter Verklinkerung. Die Firstrichtung verläuft parallel zur angrenzenden „Konrad-Adenauer-Straße“

Der übrige Teil des Plangebiets ist bereits geräumt und stellt sich derzeit als Brachfläche dar, wobei der angrenzende Teil der zwischenzeitlich stillgelegten Bahntrasse Duisburg-Quakenbrück einbezogen wird.

Das Plangebiet weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf und ist weitgehend vegetationsfrei.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Fürstenau ist die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnflächen. Daher werden die derzeit brachliegenden Flächen anlassbezogen den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Es bestehen konkrete Bauabsichten des betreffenden Grundstückseigentümers zur Nachverdichtung. Die Erschließung erfolgt über die „Konrad-Adenauer-Straße“.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Stadt Fürstenau große Priorität. Deshalb unterstützt die Stadt Fürstenau auch private Initiativen durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die die Nachverdichtung im Bestand bzw. die Aktivierung von Baulücken und innerörtlichen Brachbereichen vorrangig in Geltungsbereichen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zum Ziel haben.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Erweiterung des im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiets auf die nördlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung der zwischenzeitlich stillgelegten Bahntrasse sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Da das Plangebiet über die angrenzenden Straßen erschlossen ist, sind keine öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung erforderlich.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung

Da der Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ im Jahr 1970 als Satzung beschlossen worden ist, gilt für das Plangebiet derzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Erstmals wurde die BauNVO am 26.06.1962 erlassen; heute gilt die Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung		
BauNVO 1962	Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, verkündet am 30.06.1962 Inkrafttreten am 01.08.1962	BGBl. I Seite 429
BauNVO 1968	1. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 Verkündet am 29.11.1968 Inkrafttreten am 01.01.1969	BGBl. I Seite 1233 und Seite 1237
BauNVO 1977	2. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.07.1977 Verkündet am 20.09.1977 Inkrafttreten am 01.10.1977	BGBl. I Seite 1757 und Seite 1763
BauNVO 1986	3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.11.1986 Verkündet am 30.12.1986 Inkrafttreten am 01.01.1987	BGBl. I Seite 2665
BauNVO 1990	4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 Verkündet am 26.01.1990 Inkrafttreten am 27.01.1990	BGBl. I Seite 127

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb des Plangebiets gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“ auswirken werden, sind:

- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind - anders als vorher - zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf um bis zu 50% der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von GRZ = 0,8 erfolgen. Bisher war faktisch eine 100%ige Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke möglich.

- Im Interesse eines erleichterten Dachgeschoßausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.
- Eine sinnvolle Ergänzung der in den Baugebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen (§ 14) stellt die Aufnahme der (bisher „vergessenen“) fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien in Absatz 2 dar.
- In § 15 erfolgte eine Klarstellung, dass die Zulässigkeit unabhängig von deren immissionsschutzrechtlicher Einordnung zu beurteilen ist.

Neben diesen sich „automatisch“ mit der neuen BauNVO ergebenden Rechtsfolgen werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus der Ursprungsplanung übernommen. Aufgrund fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit für eine zwingend zweigeschossige Bebauung wird ausschließlich die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse dahingehend angepasst, dass nunmehr bauliche Anlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung wird die Überbaubarkeit großflächig erweitert und zusammenhängend festgesetzt. Dabei wird auf die Festsetzung einer Baulinie aus der Ursprungsplanung ebenfalls verzichtet, da keine zwingend zu sichernde Raumbildung bzw. besondere Bebauungskonfiguration vorliegt.

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).

Aufgrund fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit entfallen die Festsetzungen der Ursprungsplanung, wonach nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Auch die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen entfällt aus diesem Grunde ersatzlos.

10 Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der „Konrad-Adenauer-Straße“ im Westen und der „Von-Ketteler-Straße“; ein Ausbau öffentlicher Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Post“) befindet sich in der „Bahnhofstraße“ in einer Entfernung von etwa 250 m.

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Grundsätzliche Änderungen werden nicht vorgenommen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnflächen zu ermöglichen. 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, kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen.

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.

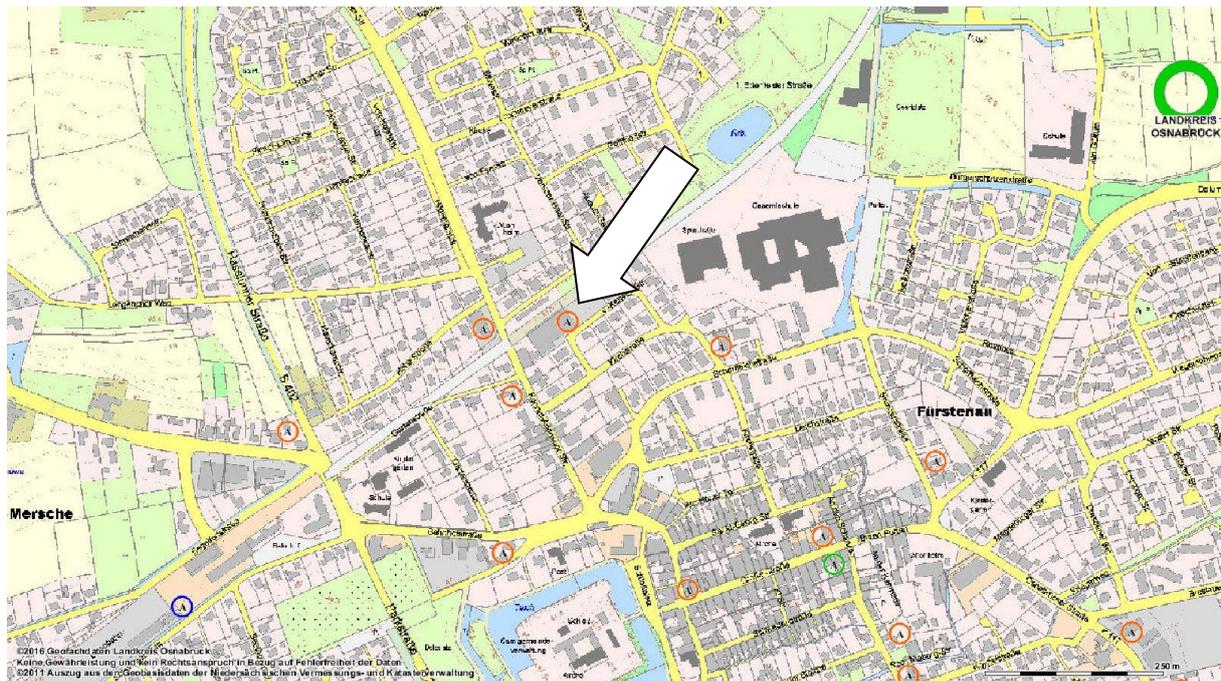
Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

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

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Februar 2017) ist im östlichen Bereich des Plangebietes ein Altstandort gekennzeichnet (Altlastverdacht). Im näheren Umkreis von 500 m sind weitere Altlastenverdachtsstandorte gekennzeichnet. Der Stadt Fürstenau sind keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.



Altlasten (Quelle: Geodatenserver des Landkreises Osnabrück © 02/2017)

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

12.2 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-02-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Deichstraße“, 3. Änderung und Erweiterung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den

.....
Der Stadtdirektor