



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 56
„Kollenpohl“, 2. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 217448
Datum: 2018-05-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	3
4	Änderungsinhalte	3
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	5

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-05-11
Proj Nr. 217448

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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 im Norden der zusammenhängend bebauten Innenstadtlage von Fürstenau.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ als Satzung beschlossen, um zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Das Baugebiet „Kollenpohl“ schließt im Süden unmittelbar an die bereits erschlossenen Wohnbauflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ an (Ursprungsplan).

Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken in letzter Zeit stark angestiegen ist, beabsichtigt die Stadt Fürstenau nun, innerhalb des Baugebiets „Kollenpohl“ - im Rahmen eines ersten Bauabschnitts - knapp 60 Bauplätze neu zu erschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ enthält eine Reihe von gestaltungsrelevanten Festsetzungen. Dazu gehören einerseits bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) getroffen wurden, sowie andererseits baugestalterische Festsetzungen, die auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffen wurden und als (rechtliche eigenständige) Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert worden sind.

Da sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2006 die Ansprüche und Erwartungen der Bauinteressenten verändert haben, die einen größeren Spielraum und größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude wünschen, beabsichtigt die Stadt Fürstenau, im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu lockern. Damit folgt die Stadt Fürstenau einem allgemeinen Trend, der in der letzten Zeit auch in anderen Städten und Gemeinden zu beobachten ist.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am 19.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 2. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Stadt Fürstenau sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, 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 erfolgte in der Zeit vom 05.04.2018 bis 07.05.2018. Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Aus der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahren keine Anregungen vorgetragen. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Da sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergeben haben, hat der Rat der Stadt Fürstenau den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 2. Änderung am als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“, 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes einschl. 1. Änderung.

4 Änderungsinhalte

Als Entscheidungsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung sind in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2017 die gestalterisch relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 im Vergleich mit anderen Planungsbeispielen vorgestellt und erörtert worden. Im Ergebnis werden nunmehr folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Kollenpohl“ geändert:

- Die Geschossigkeit wurde einheitlich auf zwei Vollgeschosse angehoben
- Traufhöhe max. 6,50 m über OK Erdgeschossfußboden
(bislang: 3,50 m (bei 1-geschossiger Bauweise) und 7,50 m (bei 2-geschossiger Bauweise))
- Gebäudehöhe: max. 9,50 m über OK Erdgeschossfußboden
- Festsetzung zur Dachform: entfällt
- Festsetzung zur Dacheindeckung und -farbe: entfällt
- Festsetzung zu Dachaufbauten und -einschnitten: entfällt

Damit wird den Bauherren ein größerer Spielraum bei der Gestaltung der jeweiligen Gebäude eingeräumt und eine größere Gestaltungsvielfalt - wie in anderen Baugebieten im Landkreis Osnabrück auch – ermöglicht.

Ergänzend ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben worden, da heute – im Gegensatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes (vor ca. 12 Jahren) - erfahrungsgemäß kleinere Grundstücke, z.B. für Doppelhäuser, nachgefragt werden, die mit einer GRZ von 0,3 meist nicht sinnvoll bebaubar sind. Würde der Bebauungsplan heute neu aufgestellt, würde – quasi standardmäßig – eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Ausschöpfung der Obergrenzen der BauNVO trägt der grundsätzlichen Forderung des Baugesetzbuches nach einer bevorzugten und optimierten Innenentwicklung Rechnung. Dadurch können bauleitplanerisch bereitgestellte Bauflächenpotentiale optimal genutzt werden und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen, z.B. am Ortsrand, kann vermieden bzw. zumindest reduziert werden. Auch tragen diese Festsetzungen den veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes mit gestiegenen Bodenpreisen und damit den Möglichkeiten und Wünschen der Bauherren Rechnung. Die nachgefragten und auch für breitere Bevölkerungskreise erschwinglichen Grundstücksgrößen haben sich gegenüber dem Zeitpunkt der Ursprungsplanung vor über 12 Jahren wesentlich verändert. Heute werden überwiegend kleinere Grundstücke nachgefragt, für deren sinnvolle Bebauung eine Ausschöpfung der Obergrenzen der BauNVO die Voraussetzung ist.

Die Bezeichnung der Teilbereiche im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend redaktionell angepasst. WA-1- und WA-2-Gebiet unterscheiden sich nunmehr lediglich dahingehend, dass im WA-2-Gebiet zusätzlich auch Hausgruppen, z.B. Reihenhäuser, zulässig sind (bislang WA-3). Die bisherige Bezeichnung WA-3 kann entfallen.

Da die bisherige Festsetzung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über fertiger Erschließungsstraße aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht (mehr) dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot entspricht, ist in den Bebauungsplan redaktionell als Bezugspunkt eine Höhe von maximal 55,00 m über Normalhöhennull (NHN) eingetragen worden. Grundlage hierfür sind die verfügbaren topographischen Karten z.B. auf dem GeoWeb-Server des Landkreises Osnabrück, die für das gesamte Plangebiet eine weitgehend einheitliche Höhe von etwa 54,00 m über NHN erkennen lassen. Die bis dato vorliegende Vorplanung für den Bau der Erschließungsstraßen (südlich der vorhandenen Erdgashochdruckleitung) sieht Straßenhöhen von im Mittel +/- ca. 54,50 m über NHN vor. Somit wird überwiegend die mit der Ursprungsplanung beabsichtigte Begrenzung der Höhenlage auf max. 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen sichergestellt.

Durch diese Anpassungen, die die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht in Frage stellen, schafft die Stadt Fürstenau hier die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Vermarktbarkeit der geplanten Baugrundstücke im Baugebiet „Kollenpohl“.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 2. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein nennenswerter zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

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

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 2. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-05-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau, den

.....
Der Stadtdirektor