Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 4. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 217292
Datum: 2018-01-02

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 2
3 Geltungsbereich 3
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4.1 Flächennutzungsplan 4
4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Ursprungsplan) 4
5 Bestandssituation 6
6 Änderungsinhalte 7
7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 7
8 Erschließung 8
9 Berücksichtigung der Umweltbelange 8
10 Abschließende Erläuterungen 9
10.1 Altlasten 9
10.2 Denkmalschutz 9
11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 10

Bearbeitung:

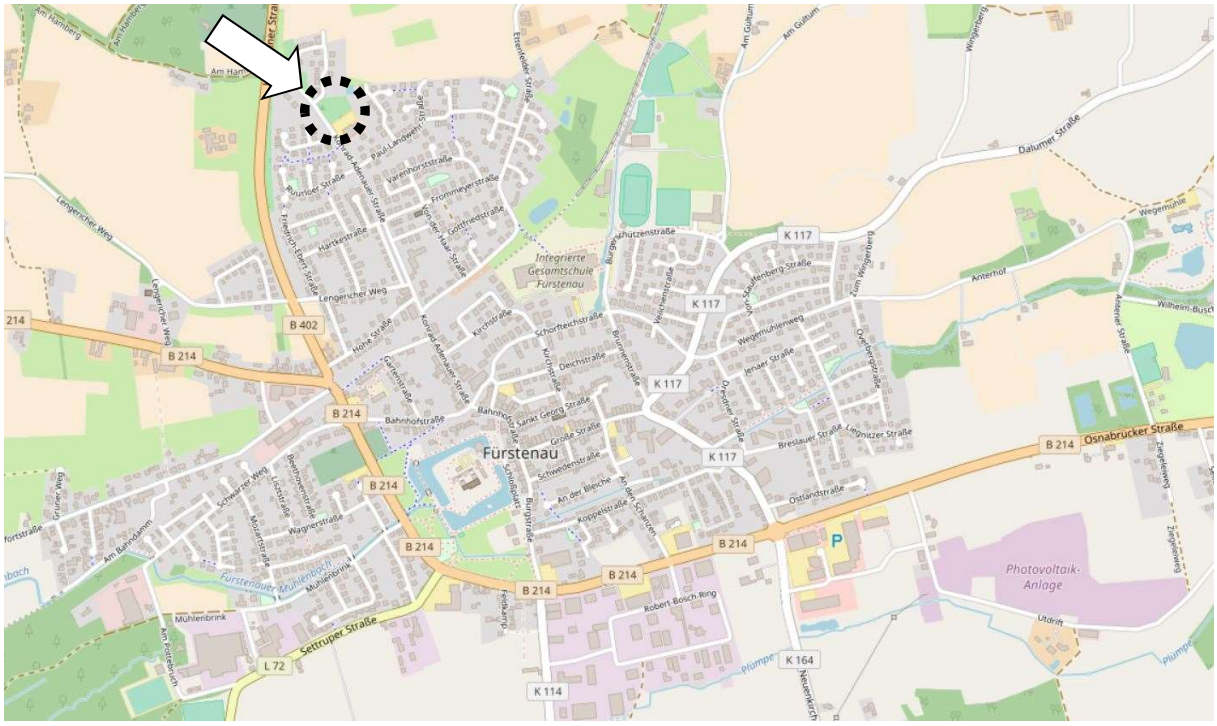
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2018-05-11
Proj Nr. 217292

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 Ortslage von Fürstenau - innerhalb des Baugebiets östlich der „Konrad-Adenauer Straße“ - an der Einmündung der „Fritz-Wilmering-Straße“ in die „Konrad-Adenauer-Straße“, umfasst eine Größe von ca. 0,45 ha und ist weitgehend eben.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ vor.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Erschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets an die konkreten Bauabsichten in diesem Bereich anzupassen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ..... beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ aufzustellen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um die Erschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets an die konkreten Bauabsichten in diesem Bereich anzupassen. 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 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 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Die Stadt Fürstenau macht 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 28.03.2018 bis 30.04.2018. 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. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 4. Änderung am …….. als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 4. Änderung ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 15 und umfasst die Flurstücke 633/1 (teilw.), 634/1, 634/2, 634/3 sowie 636/6 (teilw.).

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

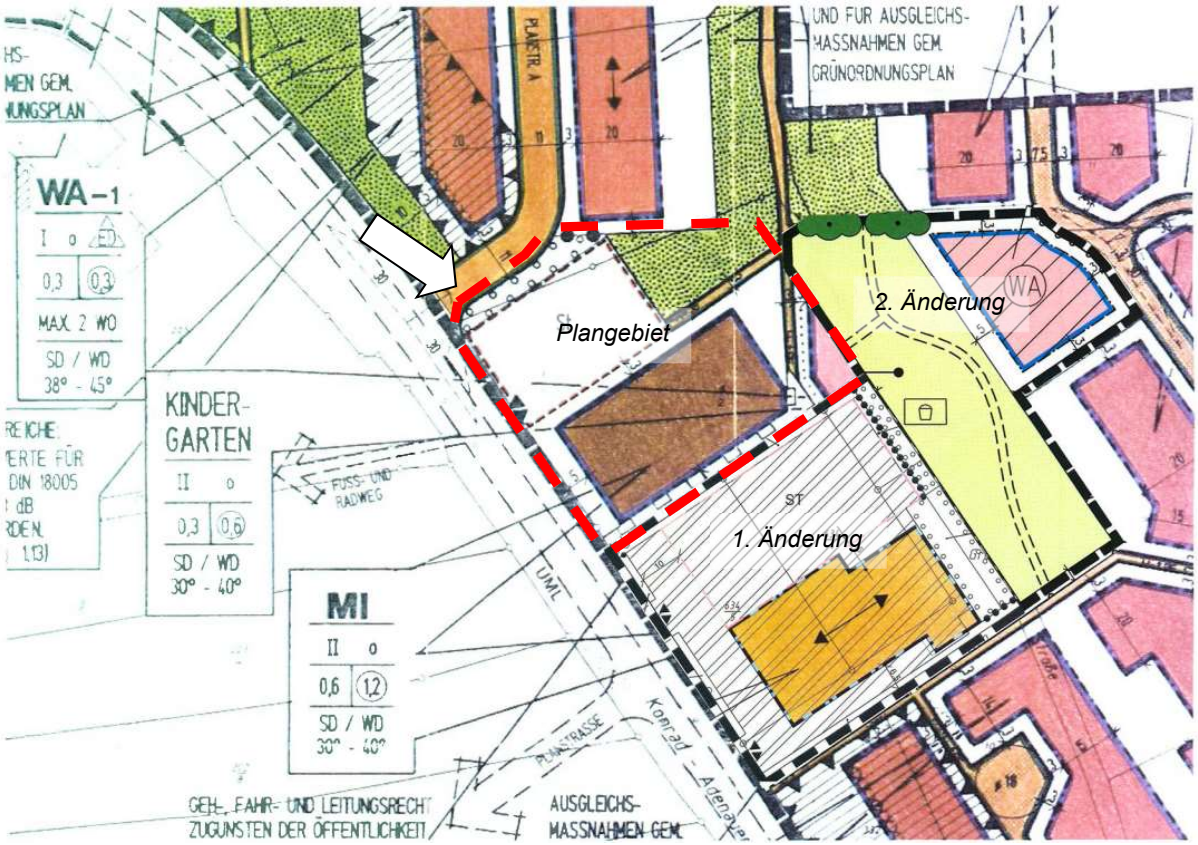
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“*

Flächennutzungsplan ohne Maßstab

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Ursprungsplan)

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ (Ursprungsplan) vor, der seit Juni 1999 rechtsverbindlich ist.

Der Ursprungsplan wurde im Rahmen der 1. Änderung und 2. Änderung teilweise überplant; die 3. Änderung befindet sich in Aufstellung. Für das Plangebiet dieser 4. Änderung gelten nach wie vor die Festsetzungen der Ursprungsplanung.



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“(Ursprungsplan) mit 1. und 2. Änderung

Das Plangebiet ist im Ursprungsplan überwiegend als Mischgebiet mit den Ausnutzungsziffern von 0,6 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Zulässig sind maximal zweigeschossige Gebäude, die in offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdach errichtet werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt; nördlich schließt sich eine Fläche für Stellplätze an. Zur optischen Abschirmung gegenüber der „Fritz-Wilmering-Straße“ und den angrenzenden Wohnbauflächen ist hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Bestandteil einer großflächig zusammenhängenden Fläche - mit Regenwassersammel- und Sickermulden und für Ausgleichsmaßnahmen gem. Grünordnungsplan festgesetzt. Zur internen Vernetzung innerhalb des Baugebiets der Ursprungsplanung sind ergänzend Fuß- und Radwege festgesetzt.

Nach der Ursprungsplanung war östlich des Mischgebiets die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Aufgrund der demographischen Entwicklung sah die Stadt Fürstenau im Jahr 2008 auf absehbare Zeit kein Erfordernis mehr für die Errichtung eines Kindergartens in diesem Siedlungsbereich. Daher ist die Planung im Rahmen der 2. Änderung - auf den Flächen im öffentlichen Eigentum - zugunsten einer Verlängerung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen überplant worden.

Im westlichen Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist eine Restfläche verblieben. Auch die vorgesehene Zufahrt von der „Konrad-Adenauer Straße“ zum ehemals geplanten Kindergarten - Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit - wird somit nicht mehr benötigt.

Durch die 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar, umfasst eine Größe von ca. 0,45 ha und ist weitgehend eben.

Im Nordosten schließen sich öffentliche Grünflächen an, die mit Erschließung des Baugebiets „Kollenpohl“ in nördlicher Richtung weitergeführt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt ein Lebensmitteldiscountmarkt, dessen Stellplatzbereich unmittelbar an das Plangebiet anschließt.

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

6 Änderungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gegenüber der Ursprungsplanung unverändert als Mischgebiet festgesetzt; diese Festsetzung wird auf gesamten Baugebietsflächen übertragen. Auch die Festsetzung zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird übernommen. Demgegenüber werden die Festsetzungen zur Verkaufsflächenobergröße von Einzelhandelsbetrieben und zum Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss vor dem Hintergrund der konkreten Bauabsichten nicht übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,6 wird unverändert übernommen. Die Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der ebenfalls übernommenen zweigeschossigen Bauweise.

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wird sinngemäß übernommen: Um eine hinreichende rechtliche Bestimmtheit der Festsetzung gewährleisten zu können, wird nun Normalhöhennull als Bezugspunkt gewählt. In Anlehnung an die vorhandene Topographie - die Geländehöhe liegt bei ca. 54,50 m über Normalhöhennull - wird die Höhenlage auf 55,00 m über Normalhöhennull begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor dem Hintergrund der konkreten Bauabsichten großflächig erweitert und gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Übrige Festsetzungen

Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden vor dem Hintergrund der konkreten Bauabsichten nicht übernommen.

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Regenwassersammel- und Sickermulden und für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan wird aufgrund der zwischenzeitlich maßgebenden Nutzung als Regenwasserrückhaltefläche entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ (Ursprungsplan) enthält eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zur Dachausbildung, Vorgärten und Traufhöhen.

Die Regelungen zur Traufhöhe werden übernommen; hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Siedlungsbestand hervorhebt.

Da keine öffentliche Erschließung vorgesehen ist und Flachdächer geplant sind, entfallen die Regelung zur Dachausbildung und zu gärtnerisch anzulegenden Vorgärten.

8 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der „Konrad-Adenauer-Straße“ und wird über die „Fritz-Wilmering-Straße“ erschlossen.

Da kein Erfordernis für eine öffentliche Erschließung oder Durchwegung besteht, erfolgt die Zuwegung der hinterliegenden Baugrundstücke über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

Aus demselben Grund werden die im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzten Fuß- und Radwege zur Anbindung des Plangebiets an die östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen zurückgenommen; die Flächen werden anstelle dessen den Baugrundstücken bzw. den Flächen für die Wasserwirtschaft zugeordnet.

Da der Stichweg nicht von der Müllabfuhr befahren wird, ist Einmündungsbereich an der „Fritz-Wilmering-Straße“ ein Standort zum temporären Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter/gelben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll festgesetzt.

Technische Erschließung

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

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verlaufen Kanäle zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung angrenzender Baugrundstücke, deren Zugänglichkeit mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt gesichert wird. Da ein Regenkanal das Plangebiet durchquert, ist eine Verlegung in diesem Bereich erforderlich.

Im Plangebiet ist gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine Mehrversiegelung anzunehmen.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Erschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets an die konkreten Bauabsichten in diesem

Bereich anzupassen. 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.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: September 2017) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Sollten dennoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, zum Beispiel hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, so besteht nach § 1 des Niedersächsisches Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, die Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden.

10.2 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.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-05-11
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 4. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau, den …….

.....
Der Stadtdirektor