

Top:
------

## **Beschlussvorlage Fürstenau FB 5/029/2021**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
23.11.2021	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
30.11.2021	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

### **Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Haselünner Straße 66" (Stadt Fürstenau) - Bauvorhaben Schlangen**

Die AI Immobilien GmbH & Co. KG, Herr Wilhelm Schlangen, plant auf dem Grundstück Haselünner Straße 66 in Fürstenau den Neubau von 6 Wohnhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten und 21 PKW-Einstellplätzen.

Am 07.06.2021 hat der vorgenannte Bauherr eine Bauvoranfrage an den Landkreis Osnabrück gerichtet. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit Schreiben vom 23.08.2021 hat der Landkreis Osnabrück mitgeteilt, dass beabsichtigt wird, die Bauvoranfrage negativ zu bescheiden. Maßgeblich hierfür sind die durch Errichtung von 6 Wohngebäuden entlang der privaten Erschließungsstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich begründeten bodenrechtlichen Spannungen. Die angrenzenden Grundstücke würden im Ruhebereich durch die entstehenden Immissionen der KFZ belastet.

Aufgrund dessen hat der Bauherr mit Datum vom 29.09.2021 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Kostenübernahmeerklärung an die Stadt Fürstenau gerichtet. Das geplante Vorhaben wird in der Sitzung durch den Planer, Herrn Hinrichs, H&T Baukonzepte GmbH, vorgestellt.

Das Baugrundstück grenzt im nördlichen Bereich an den B-Plan Nr. 7 „Industriegebiet Kranenpohl“ an. Der sich direkt an das Baugrundstück anschließende Teil des B-Plans wurde dabei als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Das Nebeneinander der geplanten Bebauung sowie der bestehenden Bebauungspläne wäre im weiteren Bauleitverfahren zu beurteilen.

Die bauliche Entwicklung des Grundstücks zum Zweck der Innenverdichtung bei wohnbaulich genutzter Umgebung wäre grundsätzlich städtebaulich sinnvoll.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine -

M o o r m a n n  
Fachdienst I

**Beschlussvorschlag:**

Keiner

P o h l k a m p  
Fachbereich 5

W a g e n e r  
Fachdienst II

W ü b b e l  
Stadtdirektor

**Anlagen**