



**Stadt Fürstenaue**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 21  
„Koppelstraße-West“, 4. Änderung**

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

**Ausfertigung zum Satzungsbeschluss**

Projektnummer: 221430

Datum: 2022-03-23

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	2
2	Verfahren / Abwägung .....	2
3	Geltungsbereich .....	4
4	Übergeordnete Planungen .....	4
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	5
5	Bestandssituation .....	5
6	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....	6
7	Innenentwicklung .....	6
8	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	7
9	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	7
10	Erschließung .....	8
11	Abschließende Erläuterungen .....	8
11.1	Bodenkontaminationen/Altablagerungen .....	8
11.2	Denkmalschutz .....	8
11.3	Verkehrslärm .....	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	9

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2022-03-23

Proj Nr. 221430

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

B.A. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

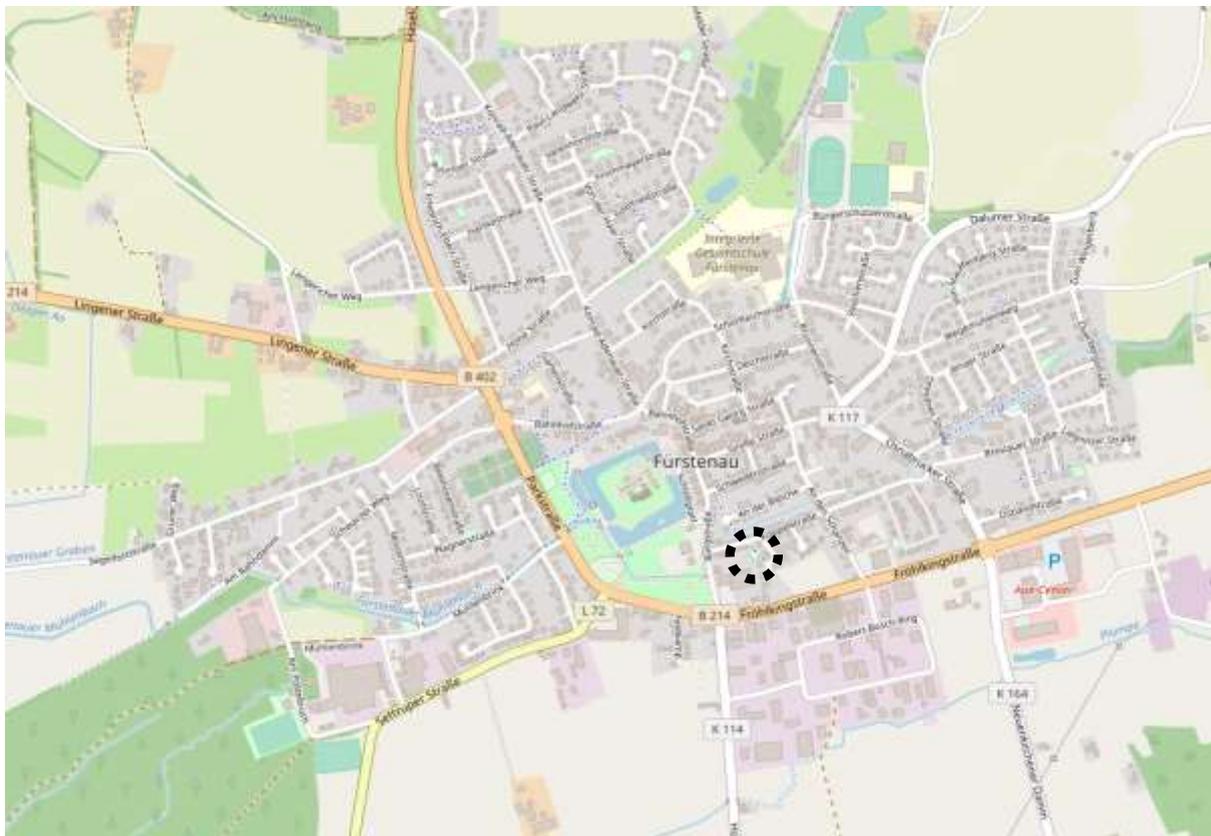
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 rund 300 m südlich der Fürstenauer Innenstadt an der „Koppelstraße“ und hat eine Größe von rd. 575 m<sup>2</sup>.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, die ehemalige und derzeit brachliegende Spielplatzfläche südlich der Koppelstraße zu überplanen. Es bestehen konkrete Absichten, das Grundstück künftig für eine Wohnbebauung zu nutzen. Da die Fläche im Bebauungsplans Nr. 21 „Koppelstraße-West“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Im Sinne der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Fürstenau im Rahmen der 4. Änderung das Plangebiet dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus und entspricht somit der geplanten Entwicklung.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße-West“, 4. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben der wohnbaulichen Nachnutzung der brachliegenden Spielplatzfläche dient. Er 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 m<sup>2</sup> nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, innerhalb des zentralen Siedlungskörpers, macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine private Stellungnahme eingegangen, in welcher u.a. Bedenken bezüglich der geplanten Nachverdichtung sowie der potenziellen „lichttechnischen Nachteile“ vorgetragen wurden.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Stadt Fürstenau oberste Priorität. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Spielplätze in der Stadt Fürstenau einschließlich Ortsteile aufgrund geringer Benutzerzahlen zurückgebaut werden können. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Fürstenau die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche während der letzten Jahre im gesamten Stadtgebiet durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Siedlungsbestand gefördert. In den durchgeführten Kontrollen der Stadt wurde festgestellt, dass der Spielplatz kaum noch frequentiert wird. Die Stadt Fürstenau kommt – wie

auch in anderen Fällen im Stadtgebiet – im Rahmen ihrer Einzelfallbetrachtung zu dem Ergebnis, dass der Spielplatz an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird und eine wohnbauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück erfolgen soll.

Aus Sicht der Stadt Fürstenau ist weder in Bezug auf die Besonnungs-/ bzw. Verschattungsverhältnisse noch auf die potenziellen Lichtemissionen durch die künftige Bebauung davon auszugehen, dass unzulässige Beeinträchtigungen entstehen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sollen eine optimale bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglichen. Bei einer Bebauung des Plangebiets sind die Abstandsflächen gemäß der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Diese gewährleisten eine nachbarschützende Wirkung und sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche sowie das östlich angrenzende Flurstück Nr. 646 besteht außerdem ein rd. 5 m breiter Abstand zwischen dem geplanten und den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken. Durch die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen von maximal 9,50 m bzw. 6,50 m werden zudem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück insgesamt begrenzt. Es ist somit nicht von unzulässigen „lichttechnischen Nachteilen“ auszugehen.

Die Stadt Fürstenau hat die vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange bzw. das Grundstück des Einwenders keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen durch die in dem geplanten Wohngebiet möglichen Nutzungen zu erwarten sind.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine (grundsätzlichen) Bedenken zur Planung geäußert.

Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen keine inhaltlichen Änderungen ergaben, hat der Rat der Gemeinde Fürstenau in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Koppelstraße-West“, 4. Änderung umfasst in der Gemarkung Fürstenau, Flur 9 die Flurstück 643 und 645.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

## 4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Koppelstraße-West“ (Ursprungsplan). Dieser setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI) fest. Für das Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplätze“ festgesetzt.

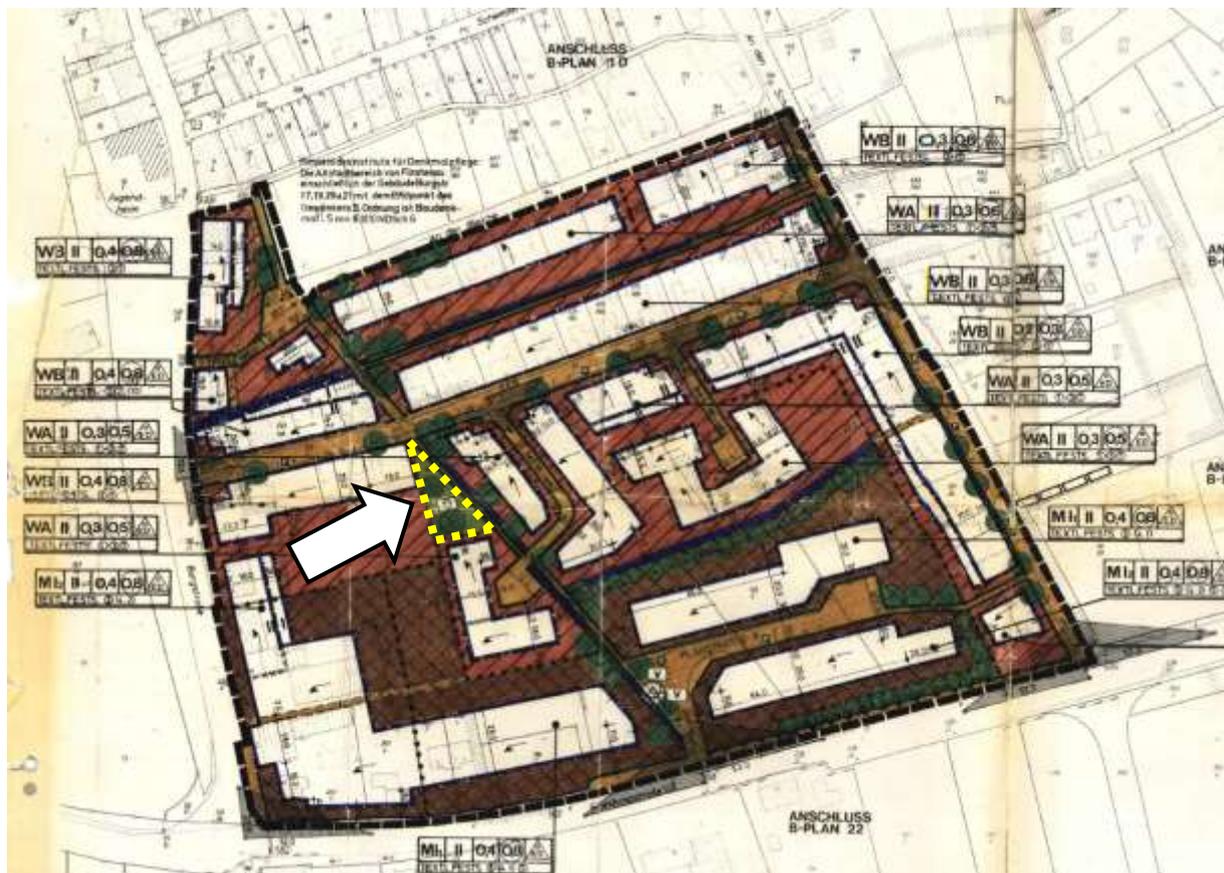


Abb. 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße-West“, mit Geltungsbereich der 4. Änderung

## 5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Fürstenau. Die Innenstadt Fürstenaus ist in rd. 300 m zu erreichen. Das Grundstück umfasst derzeit eine brachliegende Spielplatzfläche, auf der keine Spielgeräte vorhanden sind.

Erschlossen wird das Grundstück über die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 465), welche auf die „Koppelstraße“ führt. Im Ursprungsplan ist das Flurstück als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt.

## 6 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Da der Spielplatz nicht mehr erforderlich ist, wird entsprechend der beabsichtigten Nachnutzung durch eine Wohnbebauung, die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und die Fläche dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Die Festsetzungen bezüglich der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Folgende Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen
- Offene Bauweise
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Durch die Lage des Grundstücks in zweiter Reihe wird aus Gründen der Vollziehbarkeit die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) auf maximal 47,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Grundlage hierfür sind die verfügbaren topographischen Karten z.B. auf dem GeoWeb-Server des Landkreises Osnabrück, die für das Plangebiet eine weitgehend einheitliche Höhe von rd 46,50 m über NHN ausweisen.

Durch die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass Gebäude untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Um eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, soll eine Bebauung bis an die östliche Grenze heran zugelassen werden.

Um die Erschließung des Plangebiet zu sichern, wird die im Ursprungsplan als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger festgesetzt.

## 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.“*

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und ist bereits vollständig erschlossen. Mit der geplanten Umnutzung des nicht mehr erforderlichen Spielplatzes wird eine Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz der Innentwicklung.

## **8 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der 2. Änderung wird die Innentwicklung und Nachverdichtung in vorhandenen Siedlungsflächen gefördert. Dadurch wird die Ressource Boden effizienter genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nicht in Anspruch genommen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sind negative Einwirkungen auf das Kleinklima durch die zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

## **9 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben der wohnbaulichen Nachnutzung der brachliegenden Spielplatzfläche dient. Er ist damit als Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. 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 Innentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Stadt Fürstenau sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind.

## **10 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 465), welche auf die Koppelstraße führt. Die Entwässerung des Plangebiets kann über die in der Koppelstraße vorhandenen Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sichergestellt werden.

## **11 Abschließende Erläuterungen**

### **11.1 Bodenkontaminationen/Altablagerungen**

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Fürstenau sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

### **11.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

#### **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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **11.3 Verkehrslärm**

Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße-West“, 4. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-03-22

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße-West“, 4. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Fürstenau, .....

.....

Stadtdirektor