Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 76
„Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“

Entwurfsbegründung

zur Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 218579
Datum: 2019-05-15

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 3
3 Geltungsbereich 3
4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation 4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 4
4.2 Flächennutzungsplan 4
4.3 Bebauungspläne (Ursprungspläne) 4
4.4 Sonstige städtebauliche Satzungen 7
5 Bestandssituation 8
6 Planungserfordernis 9
7 Innenentwicklung 11
8 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung 12
9 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte 13
10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 14
11 Erschließung 14
12 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
13 Abschließende Erläuterungen 15
13.1 Altlasten 15
13.2 Denkmalschutz 16
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 17

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.
© IPW 2019

Bearbeitung:

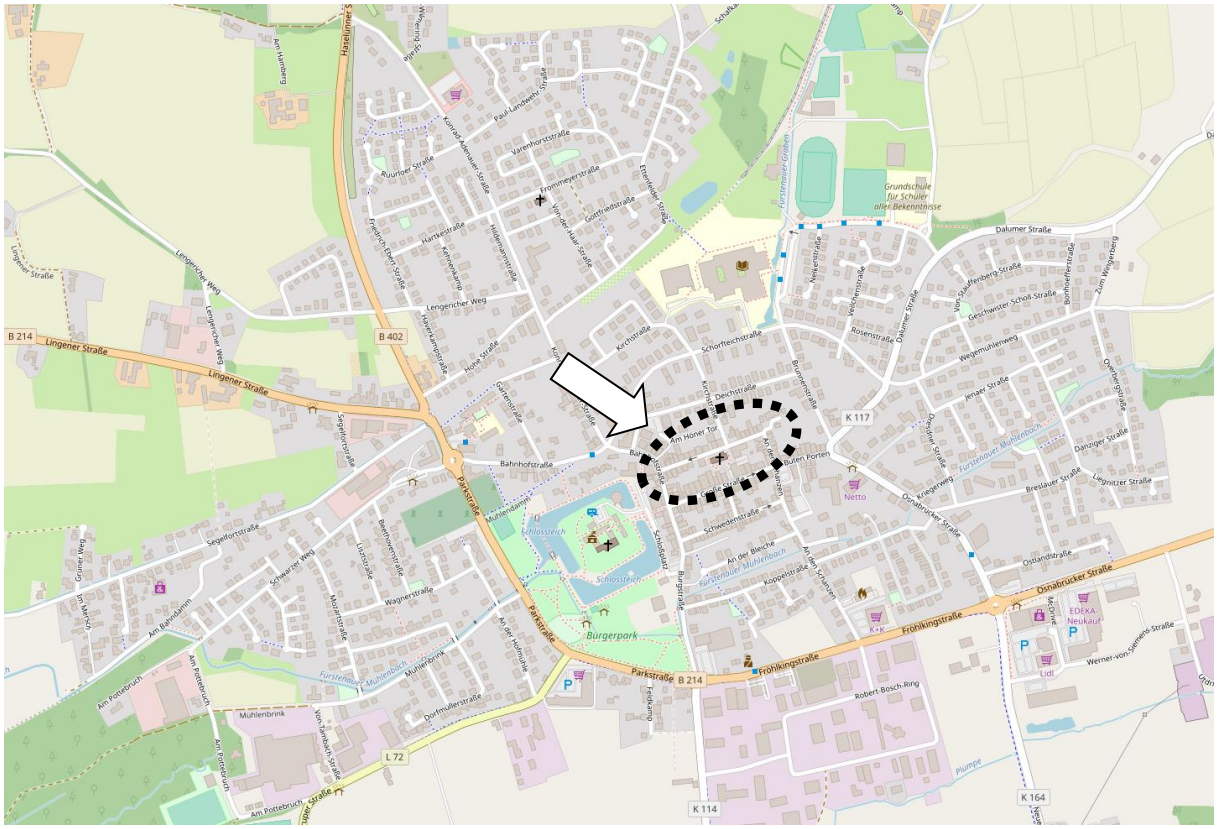
Wallenhorst, 2019-05-15
Proj Nr. 218579

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 am nördlichen Rand der historischen Altstadt von Fürstenau und umfasst den gesamten Straßenzug der „St.-Georg-Straße“ (einschließlich einzelner Baugrundstücke der angrenzenden Straßen) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,8 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Sanierungsgebiets „Attraktive Innenstadt“ sowie vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Altstadt Fürstenau“.

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans für das förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist angeregt worden, eine Konzentration der publikumsorientierten Nutzungen auf die Haupteinkaufsstraße „Große Straße“ / „Buten Porten“ vorzunehmen und gleichzeitig in den Randlagen, z.B. in der „St.-Georg-Straße“, auch im Erdgeschoss das Wohnen zuzulassen.

Hintergrund dieser Überlegungen ist, dass in der Altstadt von Fürstenau zahlreiche Ladenlokale leer stehen und aufgrund der Konkurrenzsituation zu den modernen/großflächigen Anbietern am südlichen Rand der Innenstadt von Fürstenau an der B 214 nicht von einer Wiederbelebung aller Ladenlokale auszugehen ist.

Nachdem hierüber abschließend beraten worden ist, sollen nunmehr die an der „St.-Georg-Straße“ in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 11A, 11B, 11E und 11F festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewidmet werden.

Im Sinne der laufenden Stadtsanierung sollen durch die Ermöglichung eines breiteren Nutzungsspektrums, insbesondere auch des innerörtlichen Wohnens im Erdgeschoss, bestehende Leerstände beseitigt und künftige vermieden werden. Dies trägt dazu bei, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau zu verbessern.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am …….. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist.

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 Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Stadt Fürstenau sieht im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung ab.

Die Stadt Fürstenau macht hier aufgrund der Lage in der historischen Altstadt mit einer Vielzahl an Anwohnern keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren 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 Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 101/11, 101/13, 101/16, 101/17,

101/18, 101/20, 101/21, 101/23, 102/2, 102/3, 104/2, 104/3, 104/4, 105, 128/2 130/1 131, 132, 134, 135/1, 142, 144/2, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151/1, 155/3, 156/3, 156/5, 156/7, 159/2, 159/4, 160/2, 161/18, 162/1, 163, 164, 165, 166, 196/4, 196/6, 197/1, 197/2, 198, 200, 211/5, 223/133, 227/129, 285/153 und 315/167.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Fürstenau ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.

Die Stadt Fürstenau hat in ihrer Funktion als Grundzentrum die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Fürstenau erfüllt darüber hinaus eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich strukturierte Umland.

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

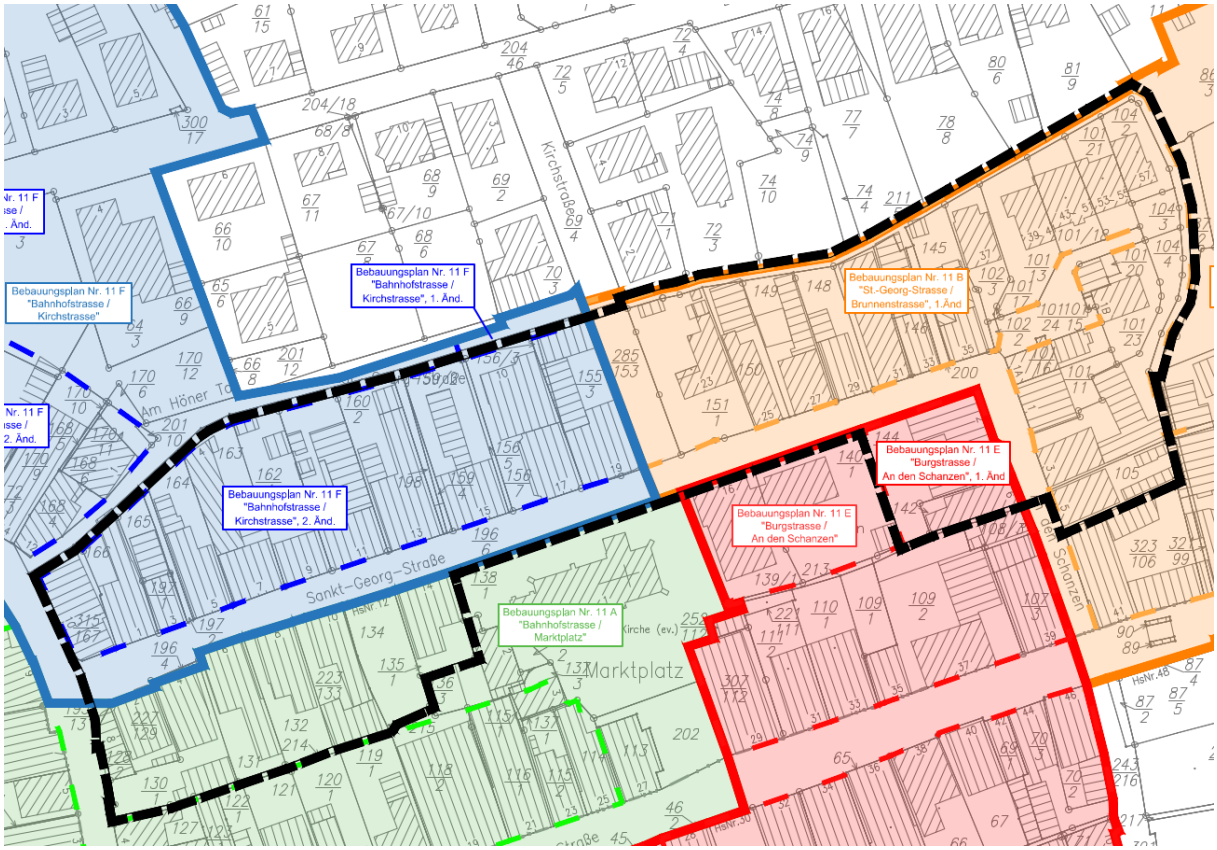
4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Festsetzung eines urbanen Gebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“*

Die historische Altstadt ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gesamtanlage (Ensembles) umgrenzt, die dem Denkmalschutz unterliegt.

4.3 Bebauungspläne (Ursprungspläne)

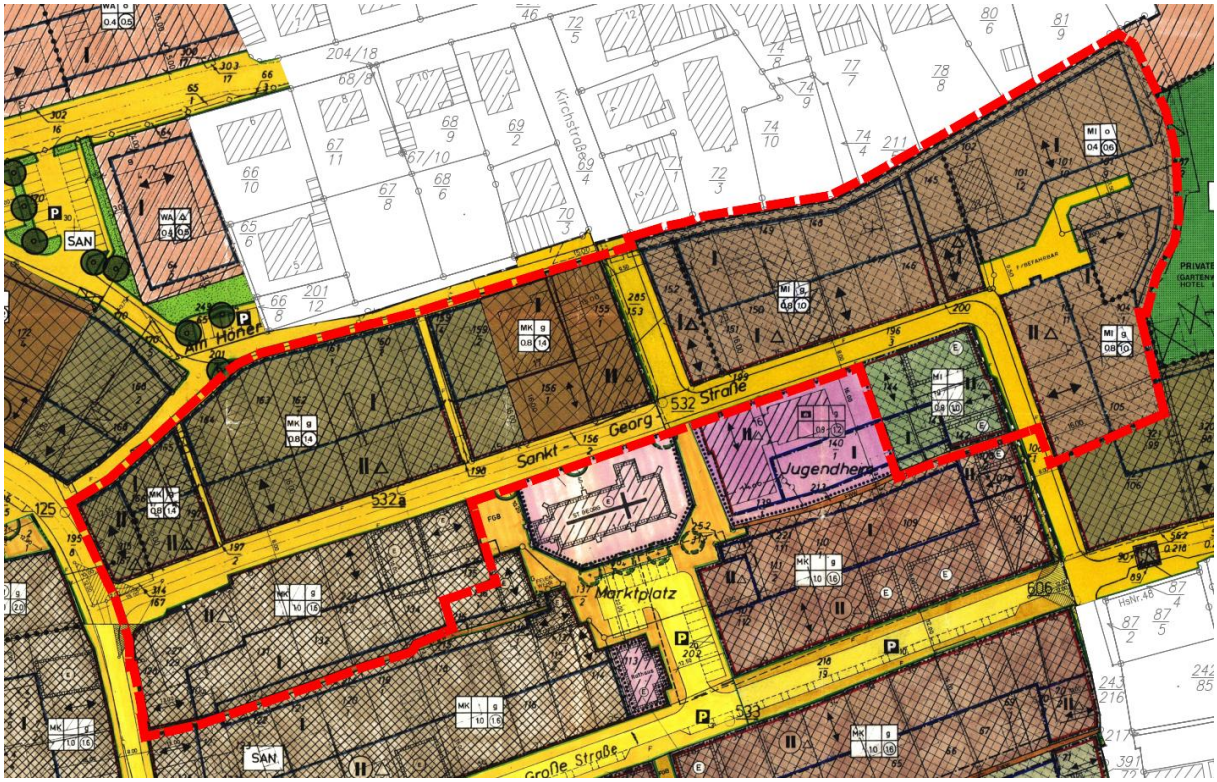
Für das Plangebiet liegen die rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11A „Bahnhofstraße/Marktplatz“, 11B „St.-Georg-Straße/Brunnenstraße“, 11E „Burgstraße/An den Schanzen“ und 11F „Bahnhofstraße/Kirchstraße“ vor (Ursprungspläne), die im Zuge der ersten Sanierungsmaßnahme „Altstadt Fürstenau“ (1974-1995) in den 1980er Jahren als Satzung beschlossen worden sind.



Plangebiet mit Geltungsbereichen der Ursprungspläne *(ohne Maßstab)*

In den Ursprungsplänen ist der westliche Bereich des Plangebiets – zwischen „Bahnhofstraße“ und „Kirchstraße“ bzw. „Marktplatz“ – jeweils als Kerngebiet (MK) festgesetzt (= Bebauungspläne Nr. 11A und 11F). Die Ausnutzungsziffern sind hier nördlich der „St.-Georg-Straße“ mit 0,8 (Grundflächenzahl) und 1,4 (Geschossflächenzahl) festgesetzt; südlich der „St.-Georg-Straße“ sind Ausnutzungsziffern von 1,0 (Grundflächenzahl) und 1,6 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise; die Gebäude sind überwiegend giebelständig zu errichten. Straßenseitig sind zwei Vollgeschosse, rückseitig ist ein Vollgeschoss zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt, wobei straßenseitig Baulinien an der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt sind. Die vorhandenen Fußwege zwischen „St.-Georg-Straße“ und „Am Höner Tor“ sind daneben als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Demgegenüber ist für den östlichen Bereich des Plangebiets – zwischen „Kirchstraße“ und „An den Schanzen“ – jeweils ein Mischgebiet (MI) festgesetzt (= Bebauungspläne Nr. 11B und 11E). Die Ausnutzungsziffern sind überwiegend mit 0,8 (Grundflächenzahl) und 1,0 (Geschossflächenzahl) festgesetzt; für den Bereich am östlichen Stichweg sind Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,6 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Es gilt überwiegend die geschlossene Bauweise; für den Bereich am östlichen Stichweg ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind giebelständig zu errichten. Nördlich der „St.-Georg-Straße“ sowie im Bereich des östlichen Stichwegs ist ein Vollgeschoss zulässig. Entlang der Straße „An den Schanzen“ sind straßenseitig zwei Vollgeschosse und rückseitig ein Vollgeschoss zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt, wobei straßenseitig Baulinien an der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt sind.



Plangebiet mit rechtsverbindlichen Festsetzungen der Ursprungspläne *(ohne Maßstab)*

Die Ursprungspläne sind jeweils im Rahmen vorangegangener Änderungsverfahren mit dem Planungsziel geändert worden, Sexkinos, Betriebe mit Sexdarbietung, Nachtklubs, Bordellbetriebe, Barbetriebe, Spielhallen und Diskotheken als nicht zulässig festzusetzen.

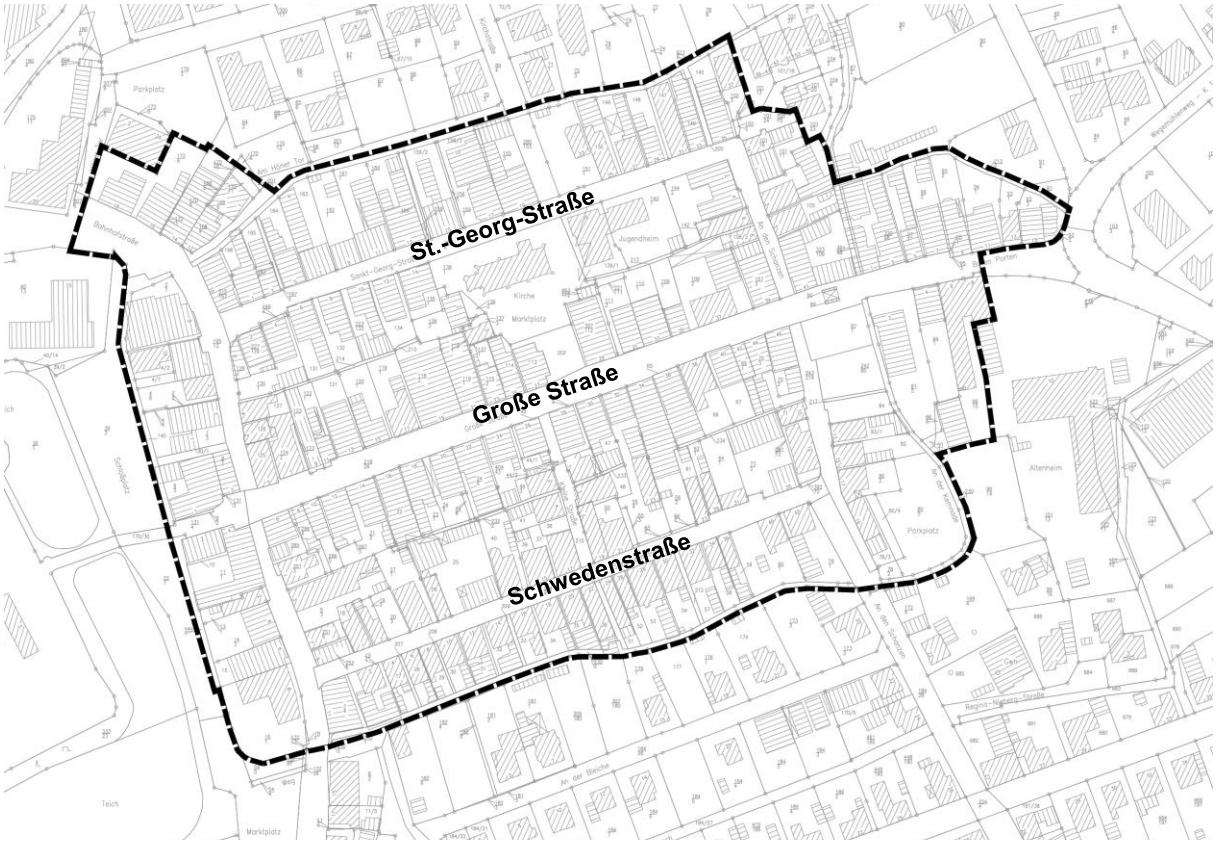
Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dies bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A nur für die unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans angrenzenden Bereiche festgesetzt worden ist (= also nicht für Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11A, 11B, 11E und 11F (Ursprungspläne) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

4.4 Sonstige städtebauliche Satzungen

Erhaltungssatzung

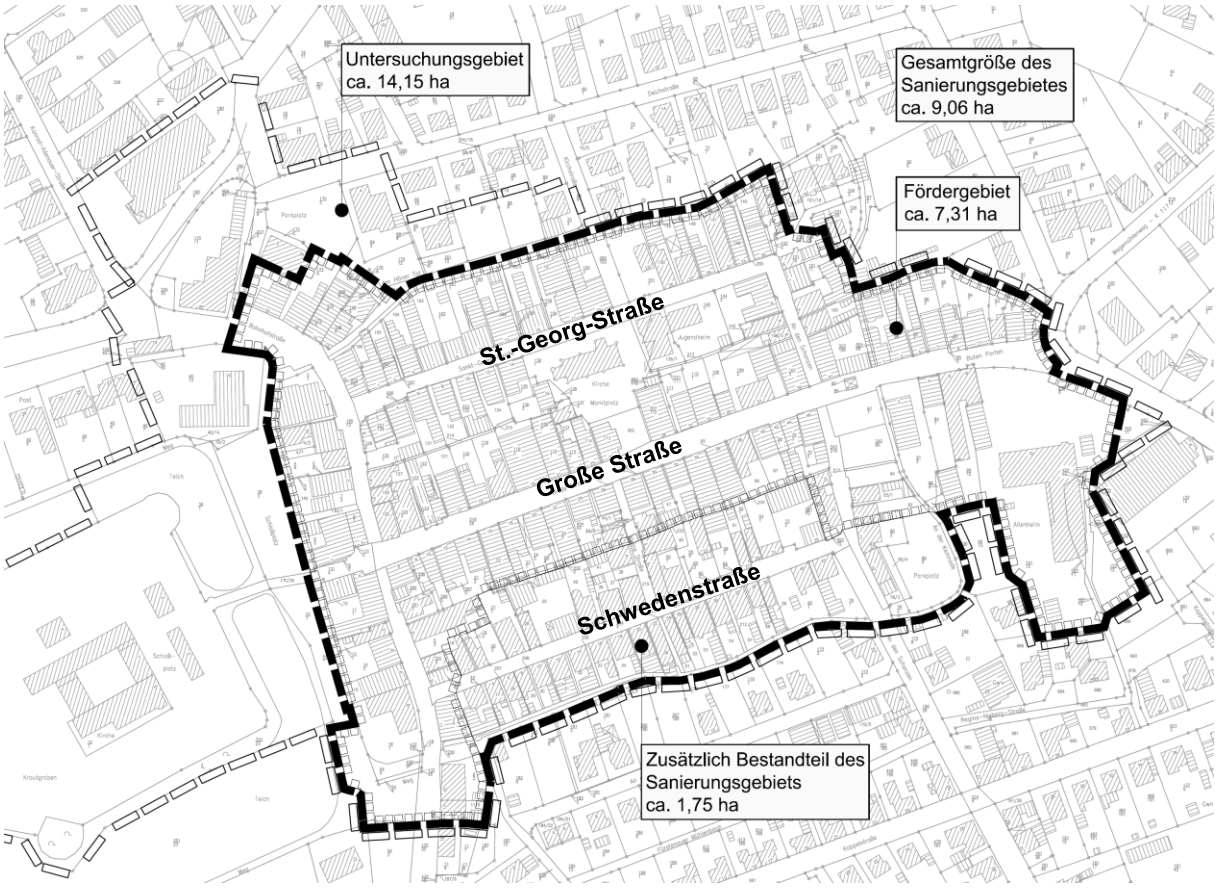
Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Altstadt Fürstenau“ (s. nachstehender Übersichtsplan). Ziel dieser Satzung ist *„der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“*. Innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.



Erhaltungssatzung *(ohne Maßstab)*

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Attraktive Innenstadt“. Städtebauliches Planungsziel ist es hierbei, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern.



Sanierungsgebiet *(ohne Maßstab)*

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den gesamten Straßenzug der „St.-Georg-Straße“ (einschließlich einzelner Baugrundstücke der angrenzenden Straßen), der sich am nördlichen Rand der historischen Altstadt von Fürstenau befindet. Der historische Stadtgrundriss aus dem 14. Jahrhundert ist auch heute noch sehr gut im Stadtbild ablesbar und erlebbar. Die wesentlichen Merkmale des Stadtbildes sind nach wie vor vorhanden:

- klare, rechteckige Anlage der Straßen und Plätze mit breiter Hauptstraße („Große Straße“), schmalen Nebenstraßen und Marktplatz mit Kirche als Mittelpunkt
- Schloss (im Westen) und Hohes Tor (im Osten) als wichtige Pole an beiden Enden der Hauptachse
- geschlossene Bauweise mit überwiegend giebelständigen, ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden
- Fachwerkhaus-Gruppen an „Sankt-Georg-Straße“ und „Schwedenstraße“

- denkmalgeschützte Einzelobjekte wie Schloss, Kirche und zahlreiche Bürgerhäuser

Innerhalb der historischen Altstadt befindet sich das gewachsene, traditionelle Geschäftszentrum der Stadt Fürstenau mit überwiegend kleinen inhabergeführten Geschäften sowie unterschiedlichen Dienstleistungsanbietern und gastronomischen Betrieben.

Hauptgeschäftsstraße von Fürstenau ist die „Große Straße“ mit einem eindeutigen Schwerpunkt an Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in den Erdgeschossen. Auch die nördlich davon parallel verlaufende „St. Georg Straße“ weist im westlichen Abschnitt zwischen „Bahnhofstraße“ und Marktplatz einen Nutzungsschwerpunkt aus Einzelhandel (kleine Geschäfte) und Gastronomie auf. Demgegenüber liegt im östlichen Abschnitt eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büros, Praxen und Einzelhandel vor. Zudem befindet sich unmittelbar angrenzend an den Marktplatz ein Jugendheim.

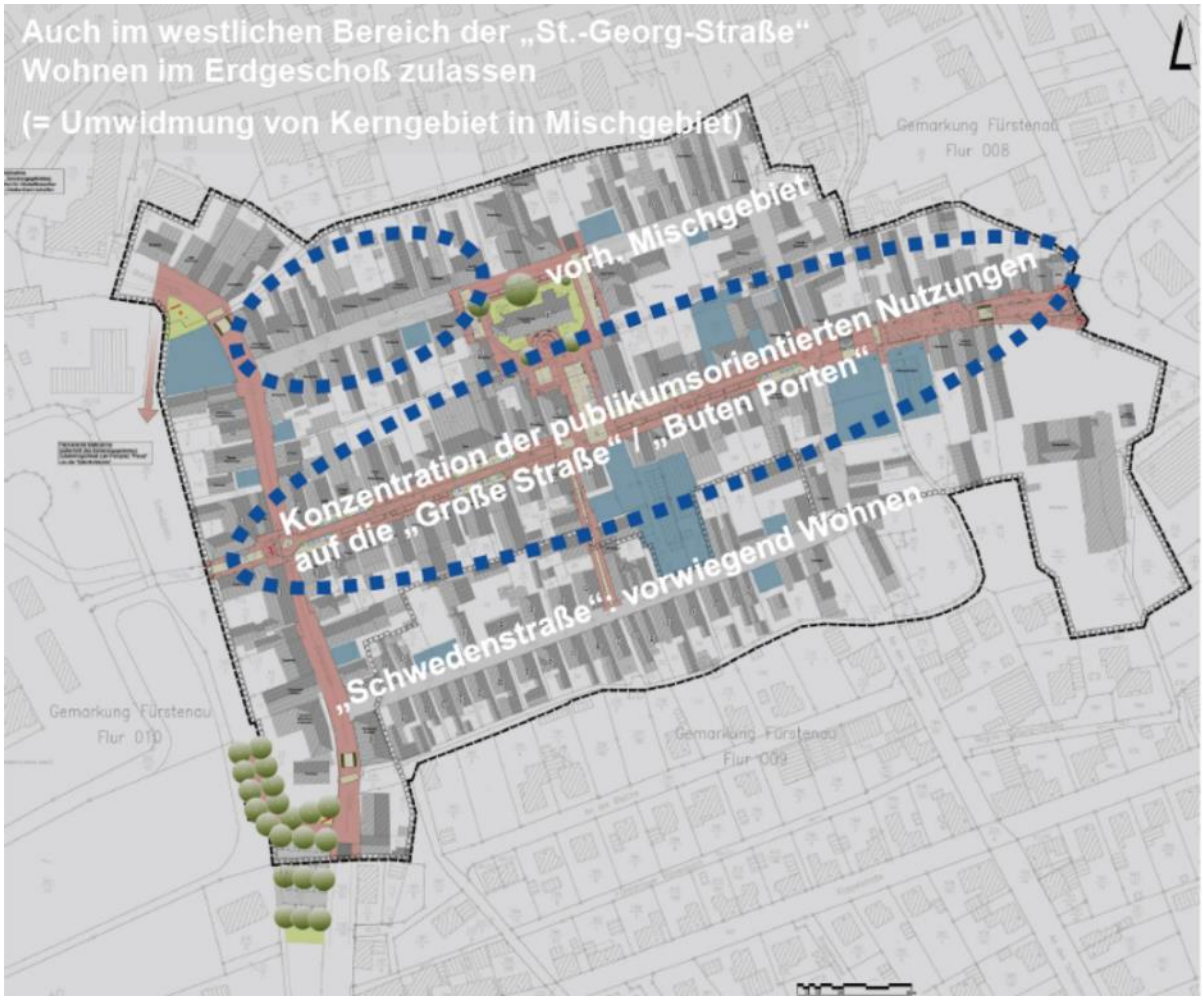
Aufgrund der Konkurrenz durch die modernen / großflächigen Anbietern am südlichen Innenstadtrand mit direkter Anbindung an die B 214 ist in der Altstadt seit geraumer Zeit eine Vielzahl von leerstehenden Ladenlokalen zu verzeichnen. Hierbei konzentrieren sich die Leerstände im Erdgeschoss in der „St.-Georg-Straße“ auf den westlichen Abschnitt zwischen „Bahnhofstraße“ und Marktplatz. Oft sind die Ladenlokale in ihrer Größe nicht geeignet, um die aktuellen Kundenbedürfnisse nach einer adäquaten Warenvielfalt und -präsentation zu befriedigen. Zudem geht mit jahrelangem Leerstand häufig eine mangelhafte Bausubstanz einher. Als Zeichen einer Verfallssituation stellen Leerstände zudem eine Beeinträchtigung für die umgebenden Nutzungen dar.

6 Planungserfordernis

Hauptziel der laufenden Stadtsanierung in Bezug auf das Nutzungskonzept ist es, den Zentralen Versorgungsbereich von Fürstenau zu stärken.

Um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll dabei eine Konzentration der publikumsorientierten Nutzungen auf die zentral gelegene Haupteinkaufsstraße „Große Straße“ / „Buten Porten“ erfolgen. Die Umgestaltung und Modernisierung der „Großen Straße“ genießt daher im Rahmen der Stadtsanierung oberste Priorität.

Hintergrund dieser Überlegungen ist, dass in der Altstadt von Fürstenau zahlreiche Ladenlokale leer stehen und aufgrund der Konkurrenzsituation zu den modernen/großflächigen Anbietern am südlichen Rand der Innenstadt von Fürstenau an der B 214 nicht von einer Wiederbelebung aller Ladenlokale auszugehen ist.



Nutzungskonzept zur städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet

Vor diesem Hintergrund ist bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans darüber beraten worden, ob in den nördlichen Randlagen der Altstadt – also insbesondere in der „St.-Georg-Straße“ – auch im Erdgeschoss das Wohnen zugelassen werden soll. Diese Anregung ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach vorgetragen worden (Planungsworkshop).

Nach den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist dies im östlichen Abschnitt der „St.-Georg-Straße“ bereits heute grundsätzlich möglich, da hier ein Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Allerdings ist auch hier im Sinne der BauNVO ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe sicherzustellen.

Für den westlichen Abschnitt der „St.-Georg-Straße“ ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 11A und Nr. 11F ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, welches das Wohnen im Erdgeschoss ausschließt. Durch die Zulässigkeit des Wohnens im Erdgeschoss können hier ggf. bestehende Leerstände beseitigt, weitere vermieden und die gewünschte Konzentration der publikumsorientierten Nutzungen auf die „Große Straße“ / „Buten Porten“ unterstützt werden.

Da sich im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Rahmenplan in dieser Frage kein eindeutiges bzw. einheitliches Bild ergeben hat, ist hierüber bei der Stadt Fürstenau erst nach Fertigstellung abschließend entschieden worden. Anstelle der Umwidmung des westlichen Abschnitts der „St.-Georg-Straße“ in ein Mischgebiet, ist nunmehr allerdings für den gesamten Straßenzug (einschließlich einzelner Baugrundstücke der angrenzenden Straßen) die Festsetzung eines urbanen Gebiets vorgesehen.

Das urbane Gebiet ist im Rahmen der Bauplanungsrechtsnovelle von 2017 als eigenständiger Baugebietstyp mit dem Ziel in die Baunutzungsverordnung neu aufgenommen worden, das in der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ aus dem Jahr 2007 postulierte Leitbild der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege bauleitplanerisch umsetzen zu können.

Mit der Einführung des urbanen Gebiets soll insbesondere die Nachverdichtung von Innenstadtlagen erleichtert werden. Der Plangeber erhält hierbei gegenüber der Festsetzung eines Mischgebiets eine deutlich größere Flexibilität, da für das urbane Gebiet kein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und höhere Ausnutzungsziffern festgesetzt werden können. Immissionskonflikte gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm werden hierbei durch eine erhöhte Duldungspflicht des Wohnens gelöst.

In verdichteten städtischen Lagen – die bislang als Mischgebiet festgesetzt sind – kann somit künftig leichter dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, wodurch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen in der freien Landschaft sowie verkehrsbedingte Umweltbelastungen vermieden werden können. Gleichzeitig kann aber die städtebauliche Zielvorstellung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung – etwa durch eine erwünschte Funktionsunterlagerung – aufrechterhalten werden.

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 Umwidmung der an der „St.-Georg-Straße“ festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) in ein Urbanes Gebiet (MU) ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Umwidmung sinnvoll, da ein breiteren Nutzungsspektrums, insbesondere auch das innerörtliche Wohnen, ermöglicht wird und Leerstände beseitigt bzw. vermieden werden.

Öffentliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht erforderlich, da vollständig auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung

Die BauNVO ist am 26.06.1962 erstmalig erlassen worden; heute gilt die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Im Rahmen der Neufassung der BauNVO im Jahr 2017 sind allerdings gegenüber der BauNVO von 1990 – mit Ausnahme der Einführung des Urbanen Gebiets als neuem Baugebiet - keine wesentlichen Änderung erfolgt.

Die Bebauungspläne Nr. 11B, 11E und 11F sind im August 1990 letztmalig rechtsverbindlich geändert worden; insofern gilt hier bereits die BauNVO von 1990.

Demgegenüber ist der Bebauungsplan Nr. 11A nur für die unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans im April 1990 rechtsverbindlich geändert worden; insofern gilt hier derzeit noch die BauNVO von 1977.

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb der überplanten Teilflächen des Bebauungsplangebiets Nr. 11A 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 – aus Gründen des Bodenschutzes 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 entfallen (§ 20 Abs. 3).

- 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 folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

9 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der laufenden Stadtsanierung ist es städtebauliches Planungsziel, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch Beseitigung bestehender und Vermeidung künftiger leerstehender Ladenlokale in den Erdgeschossen der „St.-Georg-Straße“ zu verbessern.

Durch die Umwidmung der an der „St.-Georg-Straße“ festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) in ein Urbanes Gebiet (MU) wird in den Erdgeschossen ein breiteren Nutzungsspektrums, insbesondere auch das innerörtliche Wohnen, ermöglicht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der historischen Altstadt, des hohen Flächenbedarfs, potentieller Störungen der Wohnruhe sowie des mit dieser Nutzung verbundenen Kfz-Verkehrs werden die ausnahmsweise in urbanen Gebieten zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind an diesem Standort in der historischen Altstadt auch nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Fürstenau bereits ausreichend vorhanden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten folgt den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Änderungsplanungen zu den Bebauungsplänen Nr. 11B, 11E und 11F. Hiernach waren bereits Sexkinos, Betriebe mit Sexdarbietung, Nachtklubs, Bordellbetriebe, Barbetriebe, Spielhallen und Diskotheken ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Stärkung des Wohnens sowie die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses an der „St.-Georg-Straße“ werden die in urbanen Gebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nunmehr im gesamten Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans grundsätzlich ausgeschlossen (= also auch im Teilbereich der Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11A, wo die o.g. Nutzungen derzeit allgemein zulässig sind).

Die Stadt Fürstenau sieht im Falle der Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen oder Peepshows die Gefahr, dass diese Nutzungen entgegen der städtebaulichen Planungsziele aufgrund des zumeist durchgehenden Betriebs zu potentiellen Störungen der Wohnruhe sowie durch eine negative Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu weiteren Leerständen im Umfeld führen können. Im Übrigen sind diese Nutzungen außerdem in anderen Siedungsbereichen von Fürstenau ausreichend vorhanden bzw. bauplanungsrechtlich zulässig (= insbesondere am südlichen Rand der Innenstadt an der B 214).

Aufgrund der Umwandlung der Kerngebiete in urbane Gebiete besteht nunmehr kein Erfordernis für einen Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Diese Nutzungen sind nach der Kommentierung zur BauNVO von Fickert/Fieseler in Mischgebieten generell unzulässig, da sie sich grundsätzlich nicht mit der im Mischgebiet ebenfalls zulässigen Wohnnutzung vertragen. Nach Einschätzung der Stadt Fürstenau lässt sich diese Auslegung auf urbane Gebiete übertragen, da diese ebenfalls dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, *„die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“*.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete grundsätzlich auf 0,8 festgesetzt, um einerseits weiterhin eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und andererseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird einschließlich der Baulinien und Baugrenzen im Grundsatz aus der Ursprungsplanung übernommen; lediglich in Einzelfällen wird die straßenseitige Baulinie an die zwischenzeitlich erfolgte neue Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraums angepasst.

Die geschlossene Bauweise wird einschließlich der Ausnahmetatbestände unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Übrige Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Ursprungspläne Nr. 11B und 11F (= Bereiche nördlich „St.-Georg-Straße“) enthalten bereits örtliche Bauvorschriften zur Dachausbildung (= nur geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig), die unverändert übernommen werden. Insofern ist hier ein Aufgreifen der Bestandsstrukturen gewährleistet.

Auf die Übernahme der Regelung zur Erhaltung der charakteristischen Giebelständigkeit wird verzichtet, da dies bereits über Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen hinreichend bestimmt ist.

11 Erschließung

Es werden weder an der verkehrlichen noch an der technischen Erschließung grundsätzliche Änderungen vorgenommen.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

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

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Durch die Planung werden gegenüber der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

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

Die Rahmenbedingungen für die Klimaschutzziele verändern sich durch die Überplanung dieser Innenbereichsflächen weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Januar 2019) befinden sich innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte noch Altablagerungen o.ä.

Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich zahlreiche Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (9 x Altlastverdacht, 1 x Objekt archiviert, 2 x Objekt unbelastet). Der Stadt Fürstenau sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

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

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der näheren Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmäler:

Plangebiet:
- St.-Georg-Straße 5
- St.-Georg-Straße 14
- St.-Georg-Straße 25
- St.-Georg-Straße 27
- St.-Georg-Straße 29
- St.-Georg-Straße 31
- St.-Georg-Straße 33
- St.-Georg-Straße 35
- St.-Georg-Straße 37
- An den Schanzen 6

nähere Umgebung:
- Marktplatz 1
- Marktplatz 2
- Marktplatz 3
- An den Schanzen 8
- Bahnhofstraße 5
- Bahnhofstraße 7

Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Stadtbereiches, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet. Vor allem in diesen Bereichen ist bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmalen aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Für Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes. Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen Sanierungsmaßnahmen müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.

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.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-05-15
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.
.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……. bis einschließlich ……. öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den

.....
Der Stadtdirektor