



Stadt Fürstenaau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 15
„Hartkestraße“, 2. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

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

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-09-15

Proj Nr. 217523

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

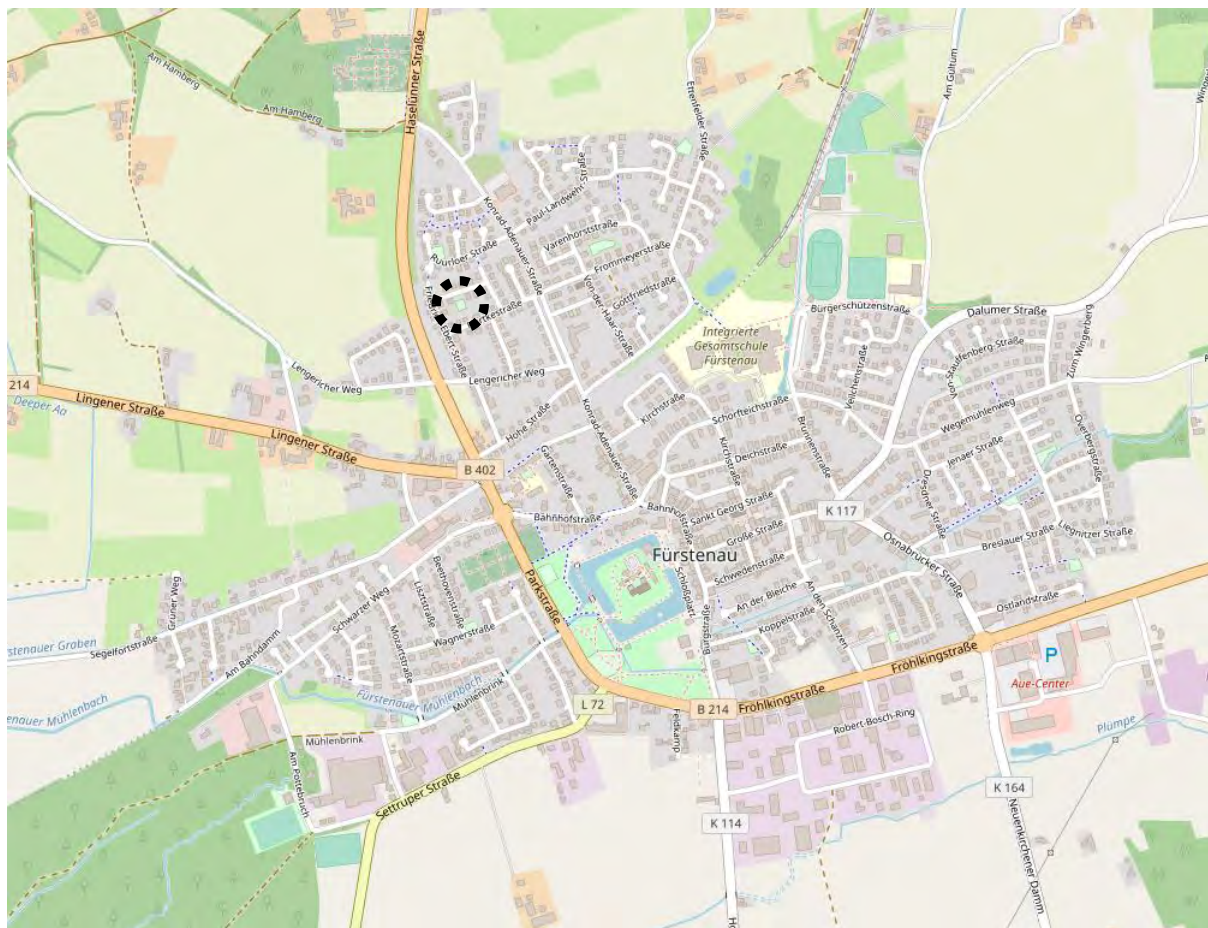
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 800 m nordwestlich der Fürstenauer Innenstadt an der „Filmer-Lange-Straße“ und hat eine Größe von ca. 600 m².



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, den zwischen der „Filmer-Lange-Straße“ und der „Hartkestraße“ im Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“ (Ursprungsplan) festgesetzten Spielplatz zu überplanen. Die Fläche ist aktuell ungenutzt und liegt brach. Es gibt konkrete Planungen, das Grundstück für Wohnbebauung zu nutzen. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden.

Im Sinne der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Fürstenau im Rahmen der 2. Änderung, die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

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

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Fürstenau hat am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“, 2. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben der wohnbaulichen Nachnutzung der brachliegenden Spielplatzfläche dient. Es 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.

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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020. Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Stadt Fürstenau den Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“, 1. Änderung am als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Hartkestraße“, 2. Änderung umfasst in der Gemarkung Fürstenau Flur 15 Flurstück 466.

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.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenau

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hartkestraße“ (Ursprungsplan). Dieser setzt für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

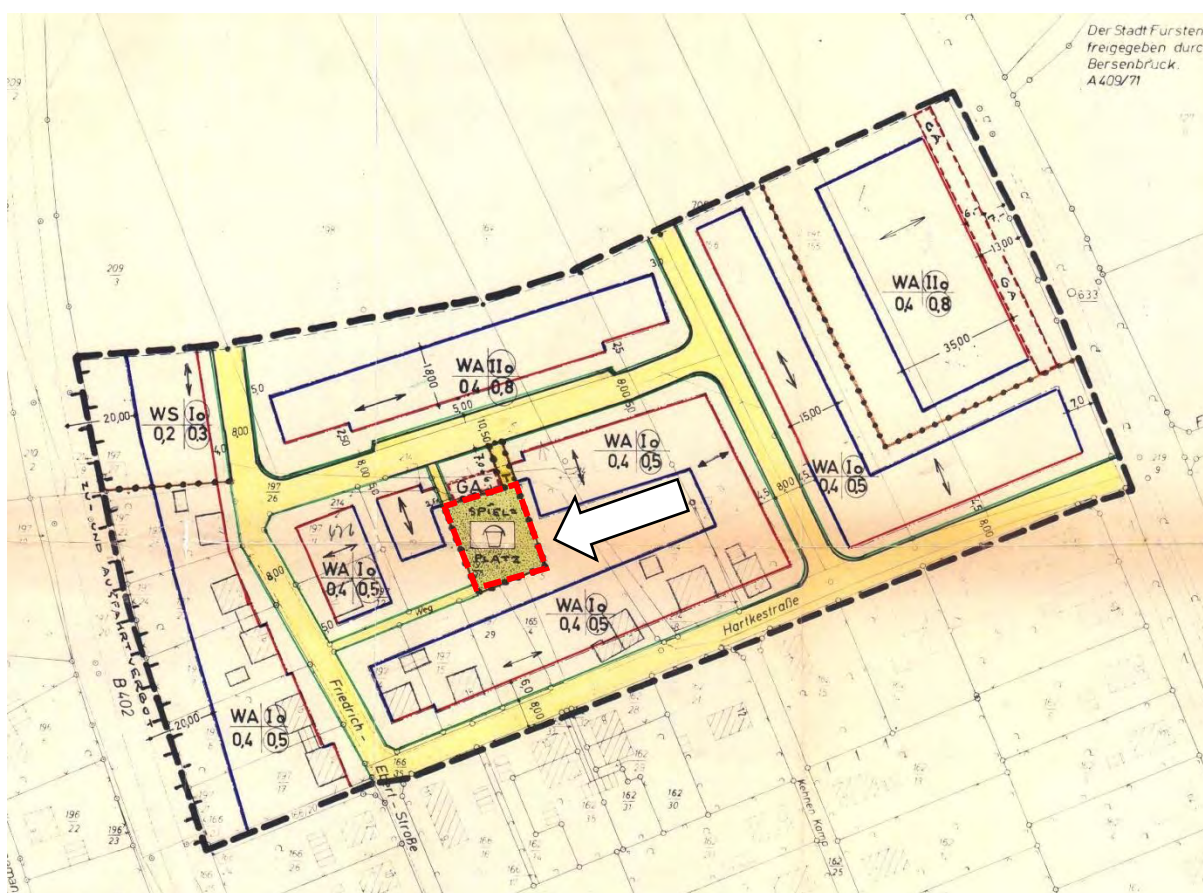


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“, mit Geltungsbereich der 2. Änderung

5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Fürstenuau. Die Innenstadt Fürstenaus ist in weniger als einem Kilometer zu erreichen. Das Grundstück umfasst derzeit eine brachliegende Spielplatzfläche, auf der keine Spielgeräte und Gehölze vorhanden sind. Auf der Fläche befindet sich außerdem die Trafostation „Fürstenuau-27“.

Erschlossen wird das Grundstück über das Flurstück 469, welches an die „Filmer-Lange-Straße“ anschließt. Im Ursprungsplan ist das Flurstück als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das räumliche Umfeld ist durch Wohnbebauung charakterisiert.

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.

Durch die Lage des Grundstücks in zweiter Reihe wird aus Gründen der Vollziehbarkeit die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) auf maximal 51,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Damit wird die im Ursprungsplan zugelassene Sockelhöhe über der Mitte der fertigen Straße berücksichtigt. 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 50,0 m bis 50,5 m über NHN erkennen lassen.

Damit ein Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet ist, wird die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen und eine Traufhöhe von max. 3,5 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt. Zudem wird die in der Ursprungsplanung, für eingeschossige Gebäude, festgesetzte Dachneigung zwischen 45° und 52° übernommen.

Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Entsprechend der aktuell gültigen Fassung der BauNVO wird die GFZ angepasst und auf 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

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. Zudem ist die

umliegende Bebauung durch eine offene Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad geprägt, negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind 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. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m² 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 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 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 Abschließende Erläuterungen

10.1 Bodenkontaminationen/Altablagerungen

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

10.2 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-09-15

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Hartkestraße“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Fürstenau,

.....

Der Stadtdirektor