



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 4
„Apfelwiese III“, 8. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 221496
Datum: 2022-03-22

IPW
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	4
5	Bestandssituation	5
6	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	5
7	Innenentwicklung	6
8	Klimaschutz / Klimaanpassung	6
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
10	Erschließung	7
11	Abschließende Erläuterungen	8
11.1	Bodenkontaminationen/Altablagerungen	8
11.2	Denkmalschutz	8
11.3	Geruchsimmissionen	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-03-22

Proj Nr. 221496

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 600 m östlich der Fürstenauer Innenstadt zwischen der „Görlitzer Straße“ und der „Ostlandstraße“ und hat eine Größe von rd. 950 m².



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, die ehemalige und derzeit brachliegende Spielplatzfläche zwischen der „Görlitzer Straße“ und der „Ostlandstraße“ zu überplanen. Es bestehen konkrete Absichten, das Grundstück künftig für eine Wohnbebauung zu nutzen. Da die Fläche im Bebauungsplans Nr. 4 „Apfelwiese III“ 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 8. 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. 4 „Apfelwiese“, 8. 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 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, machte die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022. Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine private Stellungnahme eingegangen, in welcher Bedenken bezüglich der geplanten Hinterliegerbebauung 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. Die Grundstückszufahrt ist über die bestehende

2,50m breite Wegeparzelle (Flurstück 331), welche auf die Görlitzer Straße führt sichergestellt. Die Parzelle ist gemäß den technischen Anforderungen für eine PKW Zufahrt ausreichend bemessen. Die Grundstückszufahrt wurde in der Vergangenheit bereits durch Fahrzeuge der Stadt Fürstenau zur Pflege des Spielplatzes genutzt. Auch hier hat sich die Breite der Zufahrt nicht als problematisch erwiesen.

Die subjektive Befürchtung der Anwohner, dass es zu Wertverlusten ihrer Immobilien kommen könnte, kann von der Stadt Fürstenau nachvollzogen werden. Objektiv betrachtet sind für die Immobilien im Umfeld der geplanten Bebauungsplanänderung keine unzulässigen Eingriffe in das Eigentum durch mögliche Wertminderungen zu erwarten, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die Stadt Fürstenau hat die vorgetragenen Punkte 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. Die Stadt hält die Erschließung des Hinterliegergrundstücks über die 30m lange Grundstücksparzelle sowie die zulässige Bebauung für zumutbar.

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. 4 „Apfelwiese III“, 8. Änderung umfasst in der Gemarkung Fürstenau, Flur 6 die Flurstück 339 und 331 teilweise.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“. Diese setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Für das Plangebiet ist

sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie eine Wegeparzelle festgesetzt.

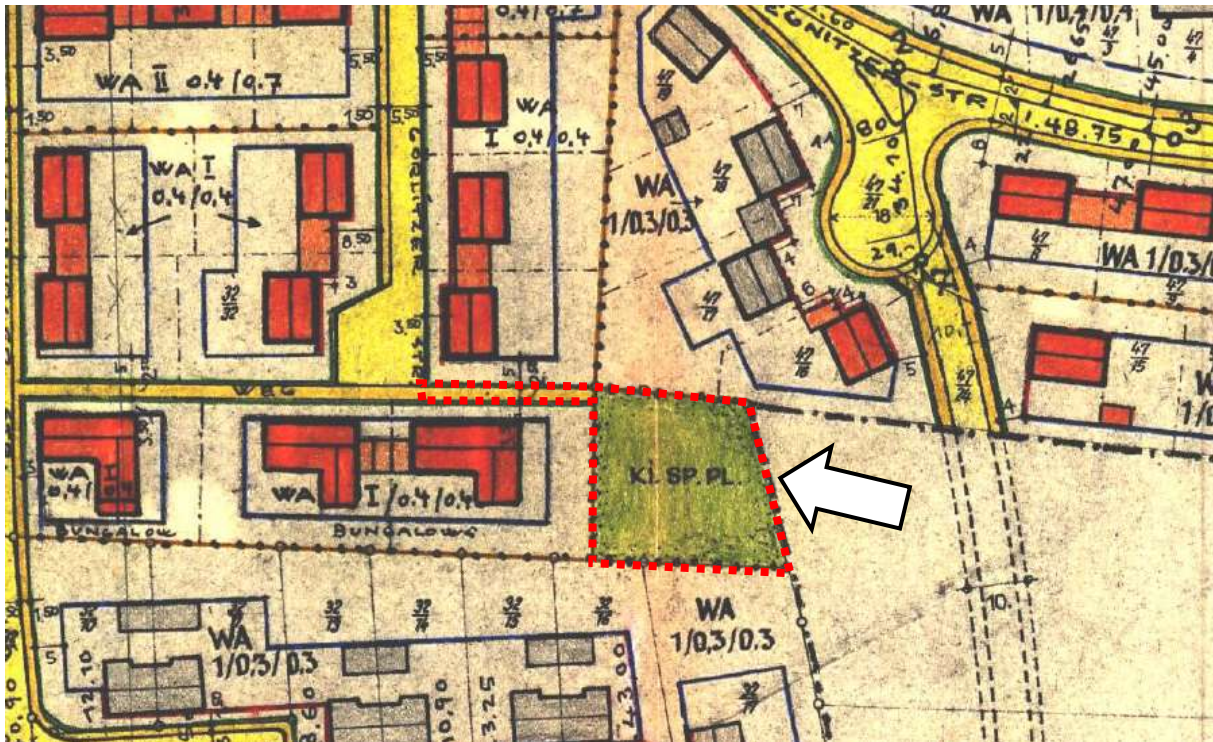


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Apfelwiese III“ (Ursprungsplan), mit Geltungsbereich der 8. Änderung

5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Fürstenau. Die Innenstadt Fürstenaus ist in rd. 600 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 331), welche auf die „Görlitzer Straße“ führt.

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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die dem Spielplatz als Zuwegung dienende öffentliche Verkehrsfläche wird ebenfalls dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und dient künftig der Erschließung

des Plangebiets. Folgende Festsetzungen werden ebenfalls aus der 1. Änderungen übernommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4
- Zulässigkeit von einem Vollgeschoss

Durch die Lage des Grundstücks in zweiter Reihe wird aus Gründen der Vollziehbarkeit die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) auf maximal 52,00 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. 51,50 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 sind großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so definiert, um den Bauherren Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Baugrundstück zu gewähren und eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude sind auf maximal 50 m begrenzt.

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 8. 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 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 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 331), welche auf die „Görlitzer Straße“ führt. Die Entwässerung des Plangebiets kann über die in der Görlitzer Straße 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 Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden, so dass von solchen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind.

11.4 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. 4 „Apfelwiese III“, 8. 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. 4 „Apfelwiese III“, 8. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau,

.....

Stadtdirektor