Stadt Bersenbrück

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“, 3. Änderung

egründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Proj. Nr: 217272
Datum: 2018-07-10

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 2
3 Geltungsbereich 4
4 Bebauungsplan (Ursprungsplan) 4
5 Planungsziele / Änderungsinhalte 5
6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 6
7 Berücksichtigung der Umweltbelange 6
8 Abschließende Erläuterungen 7
8.1 Altlasten 7
8.2 Bodenfunde 7
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 8

Bearbeitung:

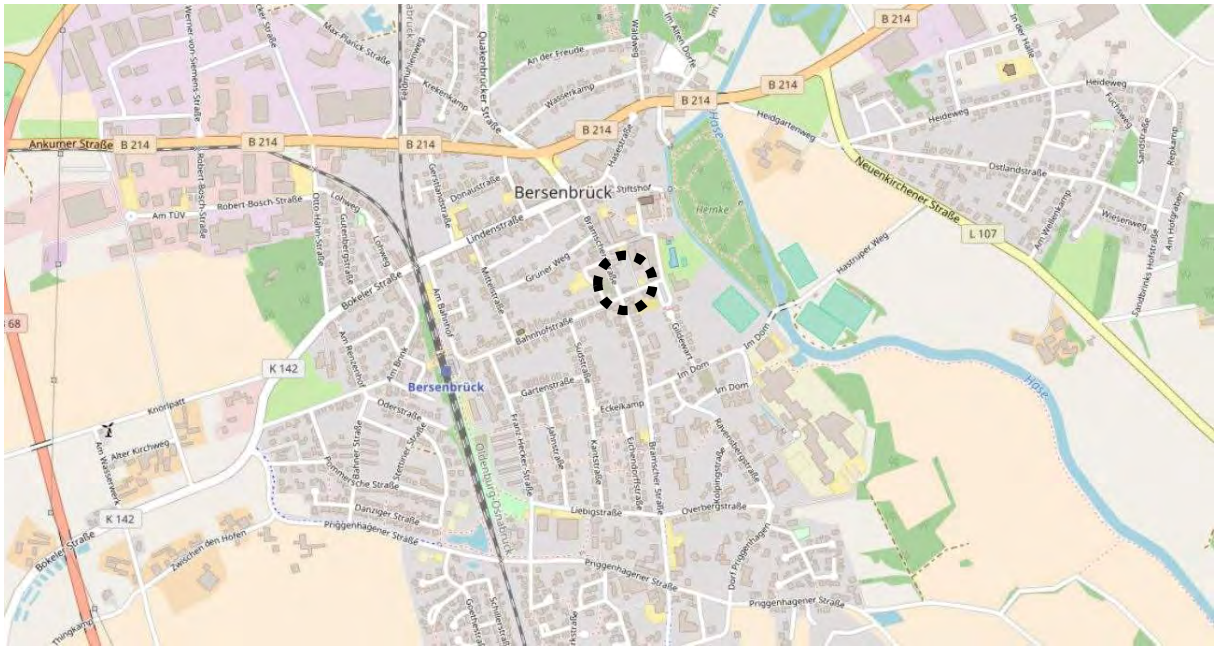
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2018-07-10
Proj. Nr. 217272

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 in der Innenstadt von Bersenbrück an der „Bramscher Straße“. Die Fläche ist vollständig erschlossen, bereits geräumt und umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.



Übersichtsplan *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ (Ursprungsplan) vor.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung an der „Bramscher Straße“ einschließlich eines Wohngebäudes in „zweiter Reihe“ zu ermöglichen.

Da diese Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat am …… beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ aufzustellen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung in der Innenstadt von Stadt Bersenbrück dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden (keine erheb-

lichen Umweltauswirkungen zu erwarten), kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird und 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.

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Stadt Bersenbrück hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld des Änderungsbereichs hat die Stadt Bersenbrück hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern hat eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 31.05.2018. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens einer Einwenderin, wohnhaft auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück, die Planungsabsichten der Stadt Bersenbrück insbesondere in Bezug auf die zulässigen Abmessungen und die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung kritisch angesprochen. Die Stadt Bersenbrück hat diese Einwendungen im Einzelnen überprüft und ist im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass in Bezug auf das Grundstück bzw. den Wohnstandort der Einwenderin keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Gebäudeabmessungen zu erwarten sind.

Aus diesem Grund hat die Stadt Bersenbrück keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.96 oder gar einer Einstellung des Verfahrens gesehen.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Da sich somit aufgrund der Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Stadt Bersenbrück in seiner Sitzung am …….. den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bersenbrück, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 46/16 (teilw.), 55/10, 55/12 und 57.

4 Bebauungsplan (Ursprungsplan)

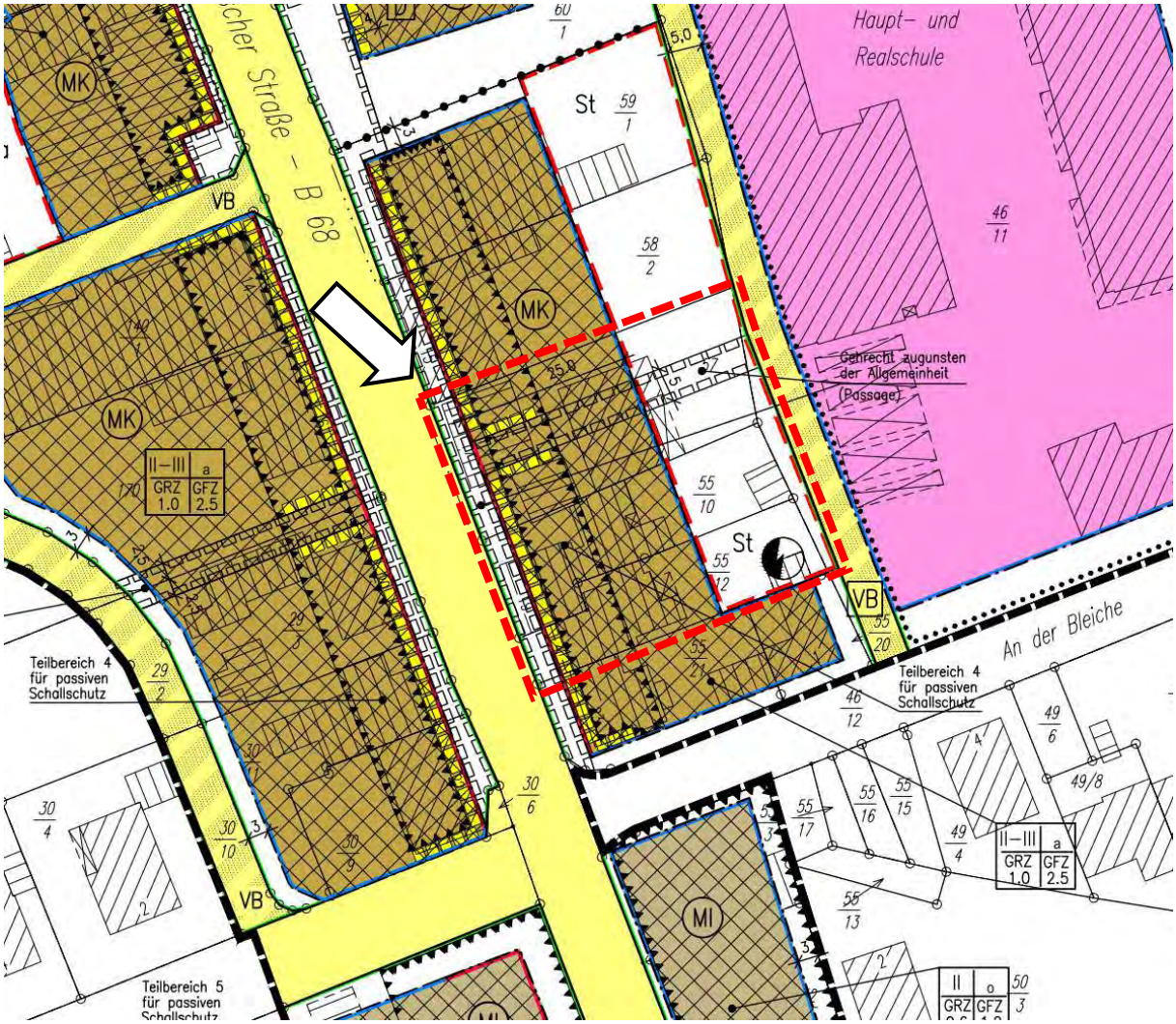
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 96 - im Oktober 2007 als Satzung beschlossen - ist der Änderungsausschnitt als Kerngebiet mit den Ausnutzungsziffern 1,0 (Grundflächenzahl) und 2,5 (Geschossflächenzahl) festgesetzt.

Es sind bauliche Anlagen mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig, die grundsätzlich in geschlossener Bauweise errichtet werden (abweichender Bauweise zur Sicherung vorhandener Traufgassen festgesetzt).

Zum Schutz vor den von der „Bramscher Straße“ ausgehenden verkehrlichen Schallimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten oder durch eine andere bauliche Maßnahme abzuschirmen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zusammenhängende Stellplatzflächen festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzflächen ist der Standort einer Transformatorenstation festgesetzt.

Zur Vernetzung der „Bramscher Straße“ mit den rückwärtigen Verkehrsflächen im Westen und Osten (verkehrsberuhigte Bereiche) sind Passagen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Flucht festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ (Ursprungsplan)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ (Ursprungsplan) wird durch die 3. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

5 Planungsziele / Änderungsinhalte

Um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen geändert:

- Die Zahl der Vollgeschosse wird dahingehend gestaffelt, dass im vorderen Bereich zur „Bramscher Straße“ eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig ist, die sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügt. Um mögliche Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, sind im rückwärtigen Bereich nur zweigeschossige Gebäude zulässig.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Versetzung der rückwärtigen Baugrenze erweitert, um die Errichtung eines Wohngebäudes in „zweiter Reihe“ zuzulassen.
- Aufgrund der vorgesehenen Balkone an der vorderen Gebäudeseite entlang der „Bramscher Straße“ dürfen untergeordnete Bauteile die festgesetzten Baulinien um maximal 2,50 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Die Passage zur Vernetzung der „Bramscher Straße“ mit der rückwärtigen öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) wird an die nördliche Grenze des Flurstücks 57 verschoben.
- Der Standort einer Transformatorenstation entfällt, da diese an einen Standort außerhalb des Änderungsbereichs verlegt worden ist.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden – soweit sie den Änderungsbereich betreffen – unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Aus Sicht der Stadt Bersenbrück fügt sich die Planung in den Siedlungsbestand ein.

6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ enthält eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zu Fassaden, Schaufenstern, Werbeanlagen, Antennenanlagen, privaten Stellplatzbereichen und privaten Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Die Gestaltungssatzung wird unverändert übernommen, damit sich die künftige Gestaltung der baulichen Anlagen an den baugestalterischen Vorgaben des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie den Gestaltungsvorgaben der städtebaulichen Sanierung orientieren. Die Festsetzungen sind allerdings bereits in der Ursprungsplanung so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung an der „Bramscher Straße“ einschließlich eines Wohngebäudes in „zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden (keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten), kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird und 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.

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

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

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: November 2017) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altstandorte, Altablagerungen o.ä.

Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich zahlreiche Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (13 x Altlastverdacht, 4 x Objekt archiviert, 1 x Objekt unbelastet). Der Stadt Bersenbrück sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

8.2 Bodenfunde

Unmittelbar südlich des Planbereiches befindet sich eine archäologische Fundstelle (Urnenfund aus der vorrömischen Eisenzeit, ca. 700 v. Chr. bis Chr. Geb.). Da sich der Fundbereich auch weiter nach Norden erstrecken kann und trotz früherer Überbauung noch ungestörte Restflächen des vorgeschichtlichen Friedhofs erhalten sein können, muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten benachrichtigt werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene Funde und Befunde müssen dokumentiert und geborgen werden.

Sollten darüber hinaus 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 gemäß § 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.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bersenbrück ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-07-10
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“, 3. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ……..…… zugrunde gelegen.

Bersenbrück, ……

.....
Bürgermeister