



**STADT
BERSENBRÜCK**

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 121
„Ankumer Straße“**

Entwurfsbegründung

für die

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

sowie die

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Proj. Nr.: 220125
Datum: 2020-10-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Einordnung der Planung	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungspläne	7
6	Städtebauliche Planungsziele	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
8	Erschließung	8
8.1	Verkehrliche Erschließung	8
8.2	Technische Erschließung	8
9	Immissionsschutz	9
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
11	Klimaschutz	11
12	Abschließende Erläuterungen	11
12.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	11
12.2	Denkmalschutz	12
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 17.09.2020)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 29.09.2020)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Bersenbrück, Lindenstraße 2, 49593 Bersenbrück eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-10-09
Proj. Nr. 220125

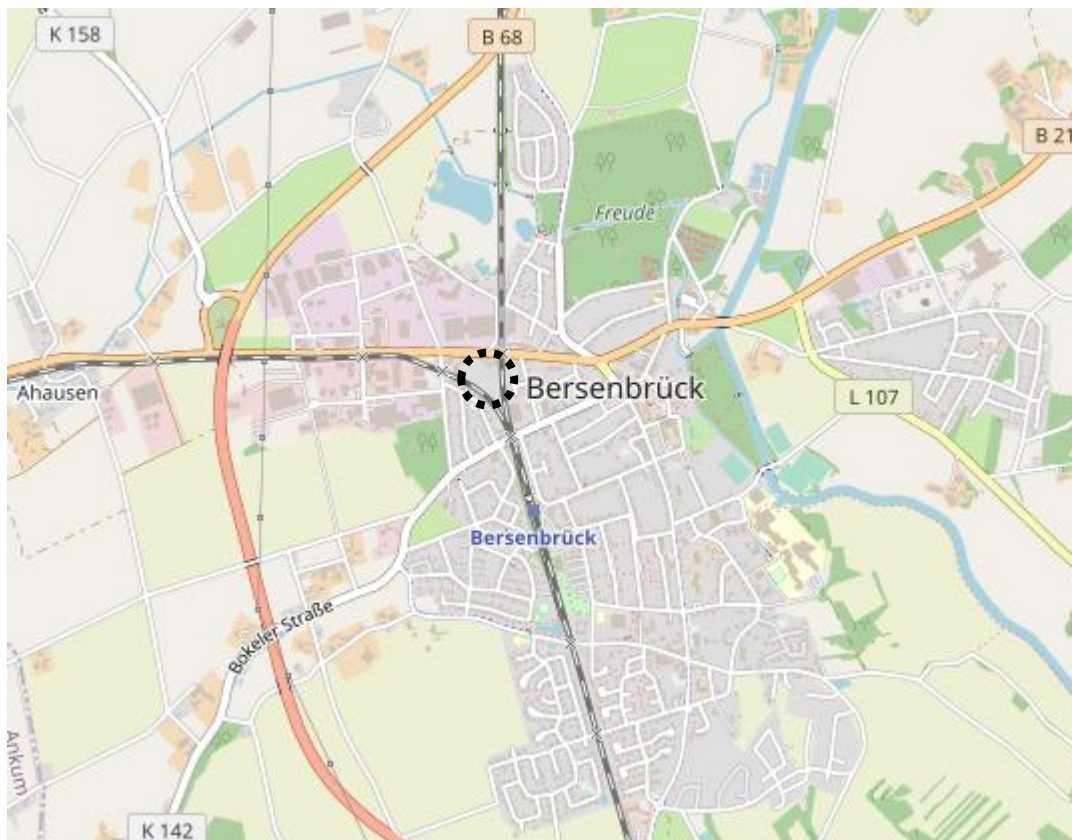
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
BA Jan Philipp Seitz

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 an der B 214 „Ankumer Straße“, wird im Süden und Osten durch Bahnschienen begrenzt und ist, wie auch die nähere Umgebung, vor allem durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 13.740 m².

Seitens des Eigentümers des Grundstücks gibt es konkrete Absichten, nach Abriss der Wohngebäude „Ankumer Straße“ Hausnummer 21 und 23, neue Wohngebäude zur „Ankumer Straße“ sowie in zweiter Reihe zu errichten. Da für das Plangebiet bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ankumer Straße“ notwendig.



Lage im Stadtgebiet von Bersenbrück, ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück in seiner Sitzung 30.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 „Ankumer Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 121 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 121 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

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 gemäß § 13a (2) Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens sieht die Stadt Bersenbrück hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs macht die Stadt Bersenbrück hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis Für die Bürger besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Bersenbrück zu äußern.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bersenbrück Flur 3 und umfasst die Flurstücke 7/1, 11/1, 26/2, 26/3, 27 und 28.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 214 „Ankumer Straße“ und im Süden und Osten an Bahnschienen an. Der zur B 214 gewandte Teil des Plangebiets ist durch Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben geprägt. Auf dem Grundstück

sind ein Innenausstatter sowie ein Ladengeschäft ansässig. Das südliche Plangebiet weist eine Grünfläche mit einigen Bäumen auf.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um rd. 2,00 m ab.



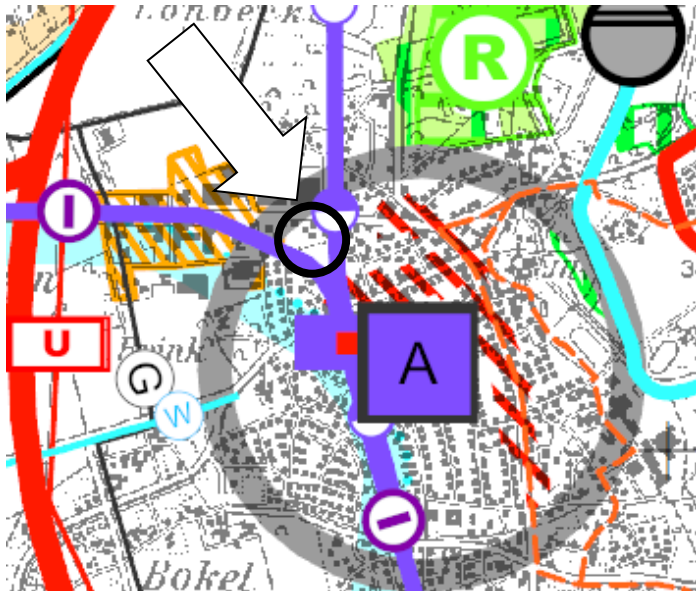
Bestandsplan mit Geltungsbereich o.M. (© LGLN 2019)

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Stadt Bersenbrück die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen, womit die Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen

Bedarfs verbunden ist. Zusätzlich werden in der Stadt Bersenbrück „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“.



Auszug Regionales Raumordnungsprogramm

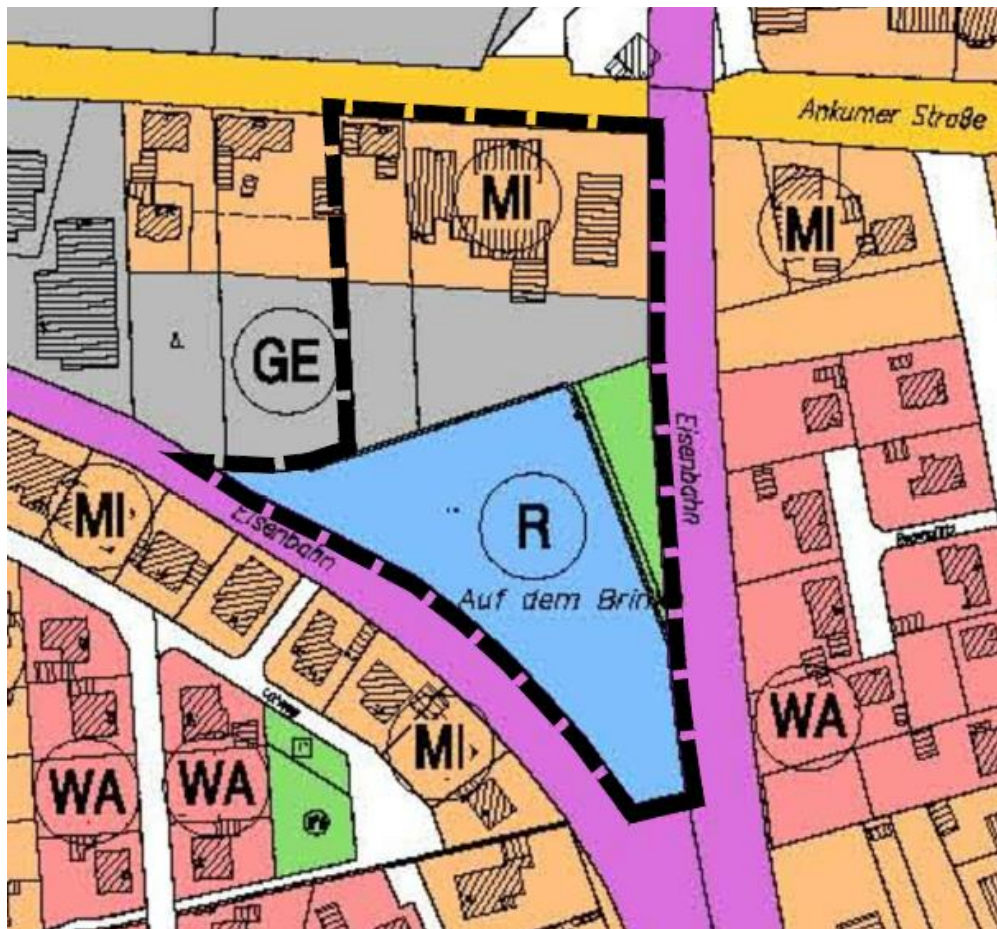
Mit der kreisfreien Stadt Osnabrück liegt das nächstgelegene Oberzentrum etwa 30 km südöstlich.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt. Östlich des Plangebiets ist eine Haupteisenbahnstrecke und südlich ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Einer Festsetzung der Plangebietsflächen als Mischgebiet, Fläche für die Wasserwirtschaft und öffentliche Grünfläche stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bersenbrück stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Weiterhin wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken und Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Bereich soll im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden. Dafür muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden und für diesen Bereich gemischte Baufläche ausweisen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, das Plangebiet gemäß seiner durch Wohnen und Gewerbe geprägten näheren Umgebung planungsrechtlich zu sichern. Seitens des Grundstückseigentümers gibt es konkrete Absichten, nach Abriss der Bestandsgebäude an der B 214 „Ankumer Straße“ Hausnummer 21 und 23 weitere Wohngebäude zu realisieren. Dabei sollen der ansässige Innenausstatter sowie das Ladengeschäft bestehen bleiben und die durchmischte Nutzung des Gebiets gefördert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine höhere Ausnutzung des Grundstücks sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Außerdem sollen das im Flächennutzungsplan dargestellte Regenrückhaltebecken sowie die Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund der vorgenannten Absichten, wird für das Plangebiet Mischgebiet, Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bersenbrück ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, die potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um mögliche Konflikte zwischen der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung zu verhindern. Weiterhin soll durch den Ausschluss ein Trading-Down Effekt des Plangebiet vermieden werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnstrecken und der Bundesstraße und den damit verbundenen hohen Lärmimmissionen sind im MI-2 Gebiet keine Wohnnutzungen zulässig.

Damit eine funktionsgerechte Dichte möglich ist, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,6 festgesetzt. Als Höhenmaß wird eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 47,00 m über Normalhöhen null nicht überschreiten. Dies entspricht eine Gebäudehöhe von rd. 10 m und ermöglicht bei der festgesetzten Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der GFZ eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks.

Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude sind auf maximal 50 m begrenzt.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße Bundesstraße B 214 „Ankumer Straße“ erschlossen und somit gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in der angrenzenden Straße sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann in das südlich im Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der vorhandenen Erschließungsstraße der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

9 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen die Bundesstraße B 214 „Ankumer Straße“ sowie die Bahnstrecken 9160 (Bersenbrück-Ahausen-Ankum) und 1502 (Quakenbrück-Bersenbrück-Alfhausen) von denen verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hinsichtlich dieser Immissionen ist sicherzustellen, dass innerhalb des geplanten Mischgebiets keine unzulässigen Störungen auftreten.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. In diesem Gutachten wurden die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 121 „Ankumer Straße“ südlich der Ankumer Straße, nordöstlich der Bahnstrecke 9160 (*Bersenbrück - Ahausen - Ankum*) und westlich der Bahnstrecke 1502 (Quakenbrück-Bersenbrück-Alfhausen) aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Festsetzungen zum Lärmschutz möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet überschritten. An einzelnen Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte vor allem tags eingehalten. Die Überschreitungen sind vor allem im Nahbereich an den Lärmquellen deutlich. Die Überschreitungen können durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen bewältigt werden.

Für die Gebäude wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Durch einen geeigneten passiven Lärmschutz ist in den Häusern von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Der im

Teilbereich 1 festgesetzte Lärmpegelbereich VI stellt hohe Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude. Daher kann es hier sinnvoll sein möglichst keine bzw. wenig Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern vorzusehen. Die Südfassaden sind diesbezüglich zu bevorzugen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Ausführungen und Aussagen zum passiven Schallschutz nur bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen relevant sind und nur dann die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte nachzuweisen ist. Genehmigte Bestandsbauten unterliegen dem Bestandsschutz.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnstrecken und der Bundesstraße und den damit verbundenen hohen Lärmimmissionen sind im MI-2 Gebiet keine Wohnnutzungen zulässig.

Weitere Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Ankumer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 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 und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung in geringem Umfang zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung von Teilen der vorhandenen Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im nördlichen Plangebietsteil kommt, da eine Überplanung von bislang unversiegelten Freiflächen erfolgt. Von der vorliegenden Planung sind möglicherweise artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zur Baufeldräumung, zu Baumfällarbeiten und zum Abbruch-/ Umbauarbeiten an Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

11 Klimaschutz

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.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Nutzung eines bereits bebauten Grundstück mit guter verkehrlicher Anbindung greift die Stadt Bersenbrück hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Für die innerhalb des Plangebiets geplanten Wohnnutzungen sind aufgrund der Lage alle notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

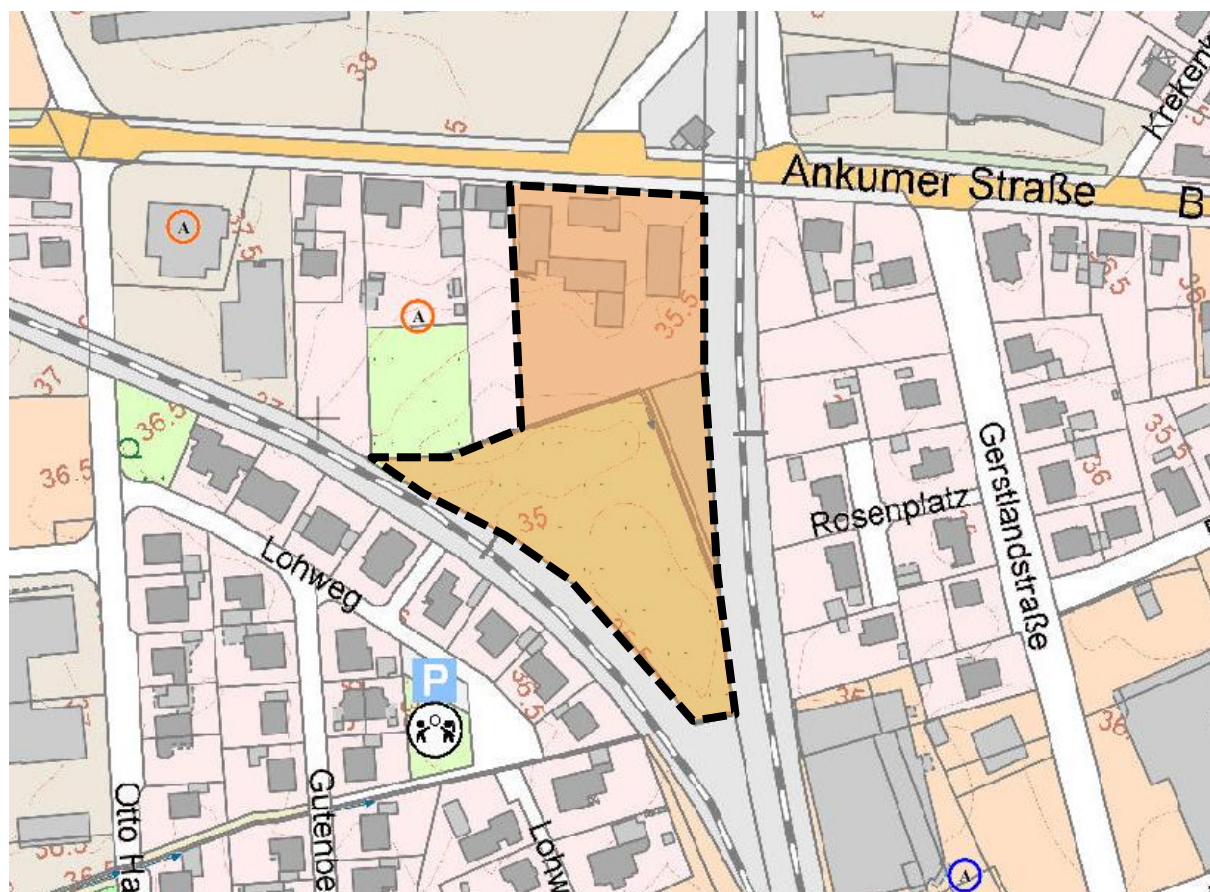
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solch kleinteiligen Mischgebietsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen. Es wurden jedoch Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen, welche die Aufheizung der versiegelten Flächen im Plangebiet minimieren sollen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2015) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altlasten, Altablagerungen u.ä.



Altlasten (Quelle: Geodatenserver des Landkreises Osnabrück © 2020)

Westlich des Plangebiets sind zwei Altlastverdachtsstandorte gekennzeichnet. Der Stadt Bersenbrück sind keine Auswirkungen dieser potentiellen Altablagerung bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

12.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Ankumer Straße“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bersenbrück ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-10-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ankumer Straße“ hat gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den

.....

Bürgermeister