

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung)

1. Änderung

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 222293
Datum: 08.04.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4	Verkehrliche Erschließung	5
5	Belange des Umweltschutzes	5
6	Ver-/ Entsorgung	6
7	Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld	7
8	Belange des Immissionsschutzes.....	8
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	8
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	8
11	Bodenfunde	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 08.04.2024

Proj.-Nr.: 222293

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld (Neuaufstellung)“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Realisierung des „Vorhabens Service-Wohnen-Gesundheit“ in der zentralen Ortslage Bad Essen.

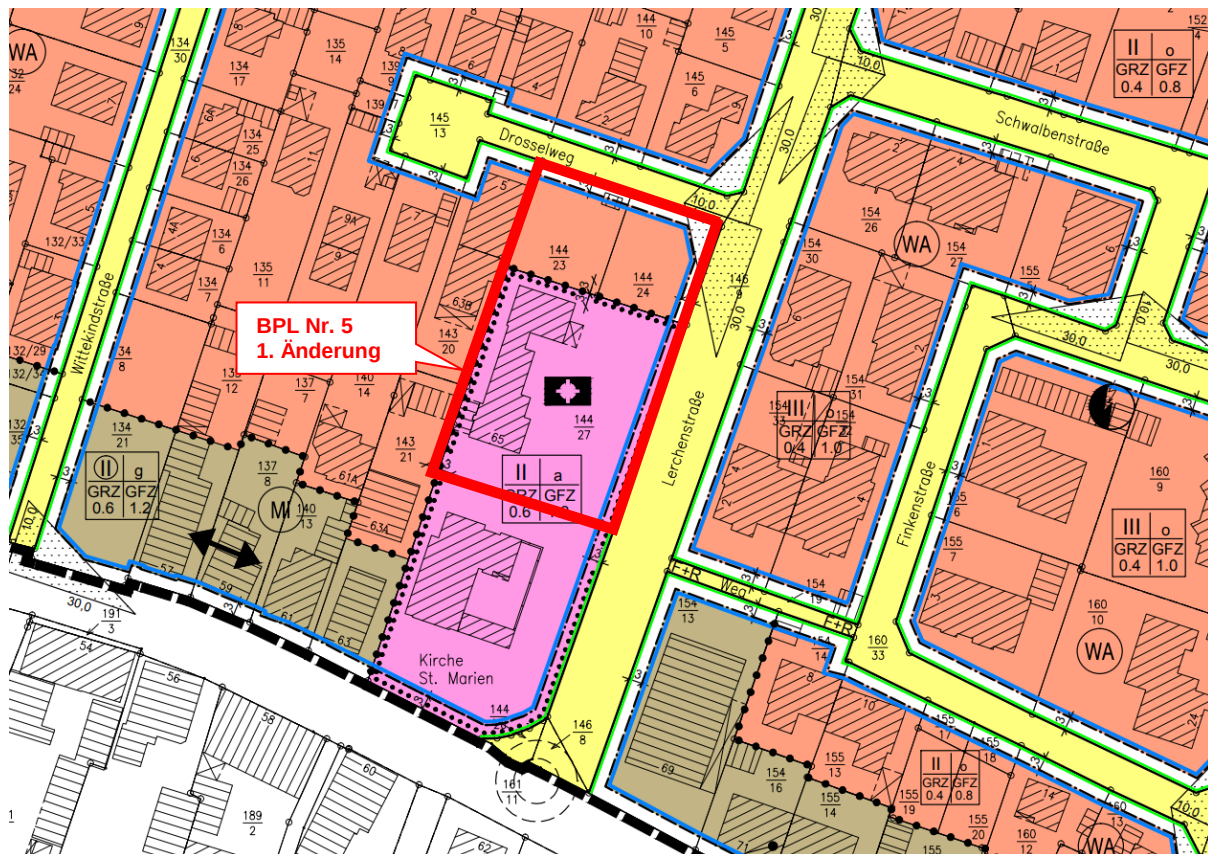
Hier plant ein Vorhabenträger unmittelbar an der katholischen Kirche St. Marien auf dem Grundstück westlich der „Lerchenstraße“ unmittelbar südlich des „Drosselweges“ die Errichtung eines Gebäudes mit Arztpraxen, einer Apotheke, mehreren Seniorenwohnungen und sonstigen Wohnungen. Dazu soll das hier bestehende Pfarrheim abgerissen werden.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde Bad Essen als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung zu tragen (Seniorenwohnungen, ärztliche Versorgung usw.). Des Weiteren wird mit der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen in privater Trägerschaft die Kostenbelastung öffentlicher Wohn- und Pflegeeinrichtungen verringert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse alter und behinderter Menschen). Die von der Gemeinde Bad Essen aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

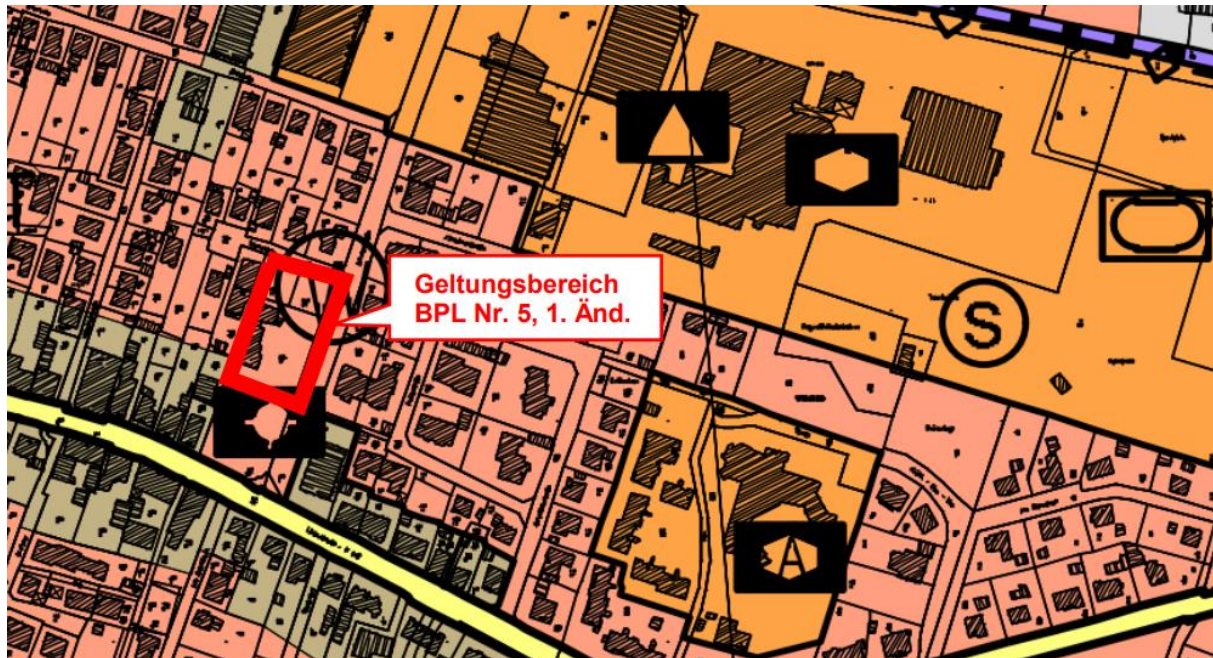
Die Gemeinde Bad Essen unterstützt insofern das „Bauvorhaben Service-Wohnen-Gesundheit“ und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) auf.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan 2014, Ausschnitt - o.M.)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen stellt im Änderungsbereich bereits Wohnbauflächen dar. Dem s.g. „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. ...) ist damit entsprochen.

Abb.: Bad Essen – wirksamer FNP (o. Maßstab)



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung „Ostfeld (Neuaufstellung)“ befindet sich im Bereich Lerchenstraße/ Ecke Drosselweg.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 2.910 m ²
Fläche allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 2.735 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen ...:	ca. 175 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die an der Lerchenstraße vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Dazu wird hier eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, ... gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanungen die Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung mit einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen über 50m zulässt.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ wird aus der ursprünglichen Planung der Gemeinbedarfsflächen nunmehr auch für den gesamten Änderungsbereich übernommen. Damit wird den Anforderungen des geplanten Vorhabens entsprochen. Hier ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet bereits auf Grundlage des Ursprungsplanes bebaubar war.

Die geringfügige Erhöhung der GRZ in einen Teilbereich des Plangebietes dient dazu das Vorhaben hier im zentralörtlichen Siedlungsbereich realisieren zu können. Damit kann darauf verzichtet werden bislang baulich nicht genutzte Grundstücke im Außenbereich für weitere Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen.

Insgesamt gewährleisten die hier getroffenen Festsetzungen das Einfügen in die hier vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der textlichen Festsetzung (§ 1) werden einige, der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO sowieso nur „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen, um den Charakter des hier in der Nachbarschaft vorhandenen Siedlungsbereiches weiterzuführen.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe (Gem. § 9 (3) BauGB) mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der im Siedlungsbereich und in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht.

Mit § 3 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

§ 4 der textlichen Festsetzungen trifft Maßnahmen für den Artenschutz.

Der § 5 regelt das Verhältnis zu der Ursprungsplanung.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung; § 84 (3) NBauO) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper/ Umbauten in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden.

Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab in der zentralen Ortslage wahrt.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der zentralen Ortslage dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, über die „Lerchenstraße“.

5 Belange des Umweltschutzes

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den Maßnahmen der Innenentwicklung begründet werden, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet.

Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Gemäß § 13a (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. der geringfügigen Erweiterung des Innenbereiches die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf den umweltplanerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Danach sind durch die hier verfolgte Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft oder sonstigen Umweltbelangen zu erwarten.

6 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden bzw. erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind entlang der geplanten Verkehrswege an der Straßenseite mit der überwiegenden Bebauung Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungstrassen notwendig.

Für die Festlegung von Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Sind Änderungen oder Ergänzungen der Ver- oder Entsorgungseinrichtungen erforderlich, ist im Zuge der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

Hinweise:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

7 Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiSt-WaG zu beachten.

Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes):

1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Osnabrück zu beantragen ist.

8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

In dem beplanten Bereich und dessen Umfeld befinden sich keine Betriebe mit einem immissionsschutzrechtlich relevanten Tierbestand.

Von der Lindenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der bereits möglichen Bebaubarkeit wird hier auf die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung verzichtet. Hier wird auf die bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehenden allgemeinen Wohngebiete verwiesen.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie

Hinweise auf Bodenkontaminationen oder Altablagerungen im Änderungsbereich liegen der Gemeinde nicht vor.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

11 Bodenfunde

Grundsätzlich gilt: 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 08.04.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den

Im Auftrag