



**GEMEINDE
HASBERGEN**

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 55.1 „Feuerwehr“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr.:
Datum:

216557
2017-12-18

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	5
4	Einordnung der Planung	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
5	Städtebauliche Planungsziele	6
6	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7	Erschließung	7
7.1	Verkehrliche Erschließung	7
7.2	Technische Erschließung	8
8	Immissionsschutz	9
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
9.1	Grünordnung	9
9.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
9.3	Eingriffsregelung	10
9.4	Besonderer Artenschutz	10
9.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	10
10	Städtebauliche Zahlen und Werte	11
11	Abschließende Erläuterungen	11
11.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	11
11.2	Denkmalschutz	11
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom 16.05.2017)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 08.05.2017)
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
(J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen vom 11.05.2017)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-12-18
Proj. Nr. 216557

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 ist die Absicht der Gemeinde Hasbergen, östlich an die zusammenhängend bebaute Ortslage im Zentrum von Hasbergen angrenzend einen neuen Standort für die örtliche Feuerwehr und das Deutsche Rote Kreuz (DRK) auszuweisen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,70 ha und ist derzeit unbebaut. Der südliche Teil wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der nördliche Teil gehört zu einer größeren zusammenhängenden Kompensationsfläche des Landes Niedersachsen, die hier vor einigen Jahren als Ausgleich für die Bahnunterführung der L 89 angelegt worden ist.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Feuerwehr“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt ist im April 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben die Bürgerinitiative „Lebenswertes Hasbergen“ sowie die BUND Kreisgruppe Osnabrück Gebrauch gemacht. Die Hinweise der Bürgerinitiative zu den Umweltschutzbelangen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. bei Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt. Die Anregung des BUND zu einer Verbreiterung des bereits im Vorentwurf festgesetzten Grünstreifens ist geprüft worden, wurde im Rahmen der Abwägung jedoch nicht aufgegriffen, da für die Bebauung und Versiegelung nur Flächen in dem erforderlichen Mindestumfang in Anspruch genommen bzw. im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine darüber hinaus gehende Verkleinerung der Nettobaufläche durch eine Verbreiterung des festgesetzten Grünstreifens ist unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderung an die Grundstücksnutzung durch die Feuerwehr nicht möglich.

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

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und den übrigen Fachgutachten sind daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats

vom 28.06.2017 bis 04.08.2017 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Die vorgetragenen redaktionellen Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück ist die Ein- und Ausfahrt an der K 305 „Tecklenburger Straße“ zum geplanten Stützpunkt des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) in die Nähe der Alarmausfahrt für die Feuerwehr verschoben worden.

Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen wurde gemäß § 4a (3) eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung wurde auf zwei Wochen beschränkt und ist in der Zeit vom 23.10.2017 bis 14.11.2017 durchgeführt worden. Stellungnahmen konnten dabei nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Stellen (Landkreis Osnabrück und DRK / Feuerwehr) beschränkt. Diese haben keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Deshalb hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 18.12.2017 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der etwa 0,75 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Hasbergen und umfasst die Flurstücke 102/35, 102/36 (teilw.), 129/103 (teilw.), 205/5 (teilw.), 205/6 (teilw.) und 102/34 (teilw.).

4 Einordnung der Planung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im System der zentralörtlichen Gliederung ist Hasbergen als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat Hasbergen zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen (s. Pkt. D 1.6 01 RROP). Hierzu zählt auch die Ausweisung eines Feuerwehrstandorts, von dem aus möglichst alle Teile des Gemeindegebiets gut zu erreichen sind.

4.2 Flächennutzungsplan

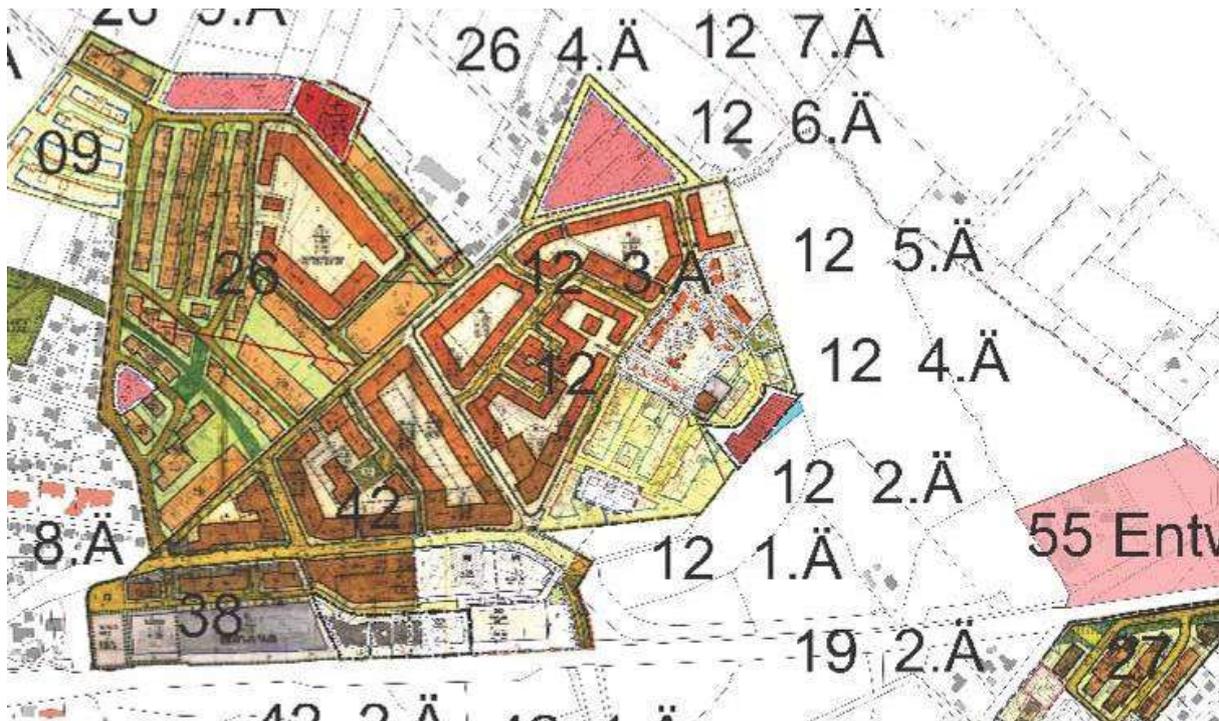
Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich entsprechend zu ändern. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 4. Änderung.

4.3 Bebauungspläne

Die Plangebietsfläche wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 „Holzheide Ost“ an. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 12 einschl. rechtsverbindlicher Änderungen

5 Städtebauliche Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Feuerwehr und den Stützpunkt des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) von ihrem derzeitigen Standort im Ortszentrum an die „Tecklenburger Straße“ im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an den Verbrauchermärkten umzusiedeln. Dazu soll der neue Standort im Bebauungsplangebiet Nr. 55.1 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / DRK“ ausgewiesen werden.

Die Plangebietsfläche ist annähernd eben und wird teils landwirtschaftlich als Grünland, teils als Kompensationsfläche des Landes Niedersachsen - für die bereits realisierte Verlegung (Bahnunterführung) der L 89 - genutzt. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) hat gezeigt, dass die benötigte Teilfläche für die Ansiedlung der gemeindlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird. Geeignete Kompensationsmaßnahmen für die Überplanung sind im weiteren Verfahren entsprechend nachzuweisen. Bereits im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet nördlich der Bahn“ in den Jahren 2015 / 2016 ist diese Fläche hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung überprüft worden. Grundsätzlich Planungshemmnisse waren danach nicht zu erkennen.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. Planungsziele ist für das Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / DRK“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ ist entsprechend der beabsichtigten Vollversiegelung mit 1,0 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl (GFZ) entspricht mit 1,5 der GRZ in Verbindung mit der bis zu zweigeschossigen Bauweise.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 79 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und negative optische Auswirkungen in dieser Ortseingangssituation so weit wie möglich minimiert werden. Das vorhandene Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 70 m ü. NHN. Damit kann eine Gebäudehöhe von maximal 9 m über dem heutigen Gelände realisiert werden.

Die Überbaubarkeit ist entsprechend der Vorplanung für das Bauvorhaben festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung einer funktionsgerechten Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Es ist vorgesehen, den für die Feuerwehr vorgesehenen Teilbereich des Plangebiets über den bereits vorhandenen Ansatz eines „vierten Armes“ am Kreisverkehrsplatz an der K 305 „Tecklenburger Straße“ zu erschließen. Hierüber bleibt auch die Kompensationsfläche des Landes – wie bisher – erreichbar. Dies wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

Die vorhandene Zufahrt auf die heutige landwirtschaftliche Fläche im Osten des Plangebiets entfällt zukünftig. Der Grundstücksbereich für den DRK-Stützpunkt wird über eine neue Ein- und Ausfahrt zur K 305 „Tecklenburger Straße“ erschlossen.

Darüber hinaus ist eine weitere Ausfahrt – nur für den Einsatzfall - zur K 305 „Tecklenburger Straße“ vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die beiden v.g. Zufahrten (Alarmausfahrt Feuerwehr / DRK) sind mit entsprechenden Unterteilungen innerhalb eines eng begrenzten Abschnitts angeordnet bzw. aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit zusammengefasst.

Im Übrigen ist entlang der K 305 „Tecklenburger Straße“ aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu vermeiden, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen - als zuständigem Straßenbaulastträger – ist eine Bauverbotszone von 15,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 305 „Tecklenburger Straße“ festgelegt worden. Die Baugrenzen bleiben vollständig hinter dieser Linie zurück.

Derzeit wird lediglich auf der westlichen Seite des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes ein separater Fuß- und Radweg geführt. Um den neuen Feuerwehrstandort auch für Fußgänger und Radfahrer optimal erreichbar zu machen, soll der Fuß- und Radweg auch auf der östlichen Seite einmal vollständig um den Kreisverkehrsplatz herumgeführt werden. Da eine Verfügbarkeit des nördlich angrenzenden Grundstücks nicht gegeben ist, kann der vorhandene Graben im nördlichen Abschnitt zwischen der vorhandenen Querungshilfe und dem „vierten Arm“ des Kreisverkehrsplatzes nicht verschoben werden. Eine Verrohrung dieses Teilstücks ist deshalb wahrscheinlich unvermeidbar. Die abmarkierte Mittelinsel am südöstlichen Arm des Kreisverkehrsplatzes soll zu einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden, da im weiteren Verlauf in östlicher Richtung nur auf der südlichen Seite K 305 ein Fuß- und Radweg vorhanden ist. Um für diese Ausbaumaßnahmen ein Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger herzustellen, sind die betreffenden Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

7.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

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

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im

Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist - im Zuge der Objektplanung für die Feuerwehr - eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt worden (siehe Anlage).

Danach ist die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in zwei Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück vorgesehen. Diese Bereiche sind dementsprechend als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Osnabrück-Hellern abzuleiten.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Da die Wasserleitungen der Gemeindewerke Hasbergen ausschließlich der Trinkwasserversorgung dienen, kann eine vollständige Löschwasserversorgung mit dem Leitungsnetz nicht sichergestellt werden. Allenfalls kann das Netz als Unterstützung dienen. Die erforderlichen Wassermengen für einen gesicherten Brandschutz können nicht garantiert werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung für die Feuerwehr zu beachten. Ggf. sind auf dem Baugrundstück Löschwasserzisternen o.ä. anzulegen. Ein entsprechendes Löschwasserkonzept ist vorzulegen.

8 Immissionsschutz

Südlich an das Plangebiet grenzen die K 305 „Tecklenburger Straße“ sowie die Bahntrasse von Bremen nach Dortmund an, von denen Schallimmissionen ausgehen. Hierzu ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - innerhalb des Plangebiets überschritten werden. Deshalb sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für schützenswerte Nutzungen wie z.B. Büro- oder Schulungsräume festgesetzt.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

9.1 Grünordnung

Ein Erhalt der vorhandenen Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze ist vorgesehen. Zum Schutz dieser Bäume – insbesondere der dort vorhandenen drei größeren Eichen - ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Diese Eingrünung dient der optischen Abschirmung

gegenüber der freien Landschaft sowie der ökologischen Vernetzung mit den angrenzenden Biotopstrukturen.

9.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

9.3 Eingriffsregelung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 8.546 Werteinheiten (WE) verbleibt, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Dazu stehen externe Ausgleichsflächen aus dem Flächenpool (Ökokonto) der Gemeinde Hasbergen zur Verfügung:

- Fläche 1: Gemarkung Ohrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82
- Fläche 2: Gemarkung Ohrbeck, Flur 2, Flurstück 20/9

Zusätzlich ist auf 3.499 m² eine Aufforstung (naturnahe Waldentwicklung) durchzuführen, um der Kompensationsverpflichtung aus der Überplanung einer Kompensationsfläche der NLStBV (Flurstück 102/36) gerecht zu werden:

- Fläche 3: Gemarkung Hasbergen, Flur 3, Flurstück 71/4

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

9.4 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden. Der im Artenschutzbeitrag empfohlene Hinweis zur Baufeldräumung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Hasbergen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	ca. 0,70 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	10 %	ca. 0,07 ha
3.	Öffentliche Grünfläche	6 %	ca. 0,04 ha
4.	Fläche für die Wasserwirtschaft	6 %	ca. 0,04 ha
5.	Nettobauland (Fläche für den Gemeinbedarf)	78 %	ca. 0,55 ha

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: März 2017) befinden sich in einem Umkreis von 500 m keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

11.2 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 55.1 „Feuerwehr“ einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-12-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55.1 „Feuerwehr“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 18.12.2017 zugrunde gelegen.

Hasbergen, den 05.02.2018

gez. Elixmann

.....

Bürgermeister