

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“

1. Änderung

Begründung

**im Verfahren
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Projektnummer: 221235
Datum: 2022-10-19

IPW[◻]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2	Raumordnung und Regionalplanung Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3	Planungsleitlinien Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5	Umweltbericht	5
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	5
7	Belange des Immissionsschutzes	6
8	Bodenkontaminationen / Altablagerungen	6
9	Bodenfunde	6
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Als gesonderter Teil der Begründung wird im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-10-19

Proj.-Nr.: 221235

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>

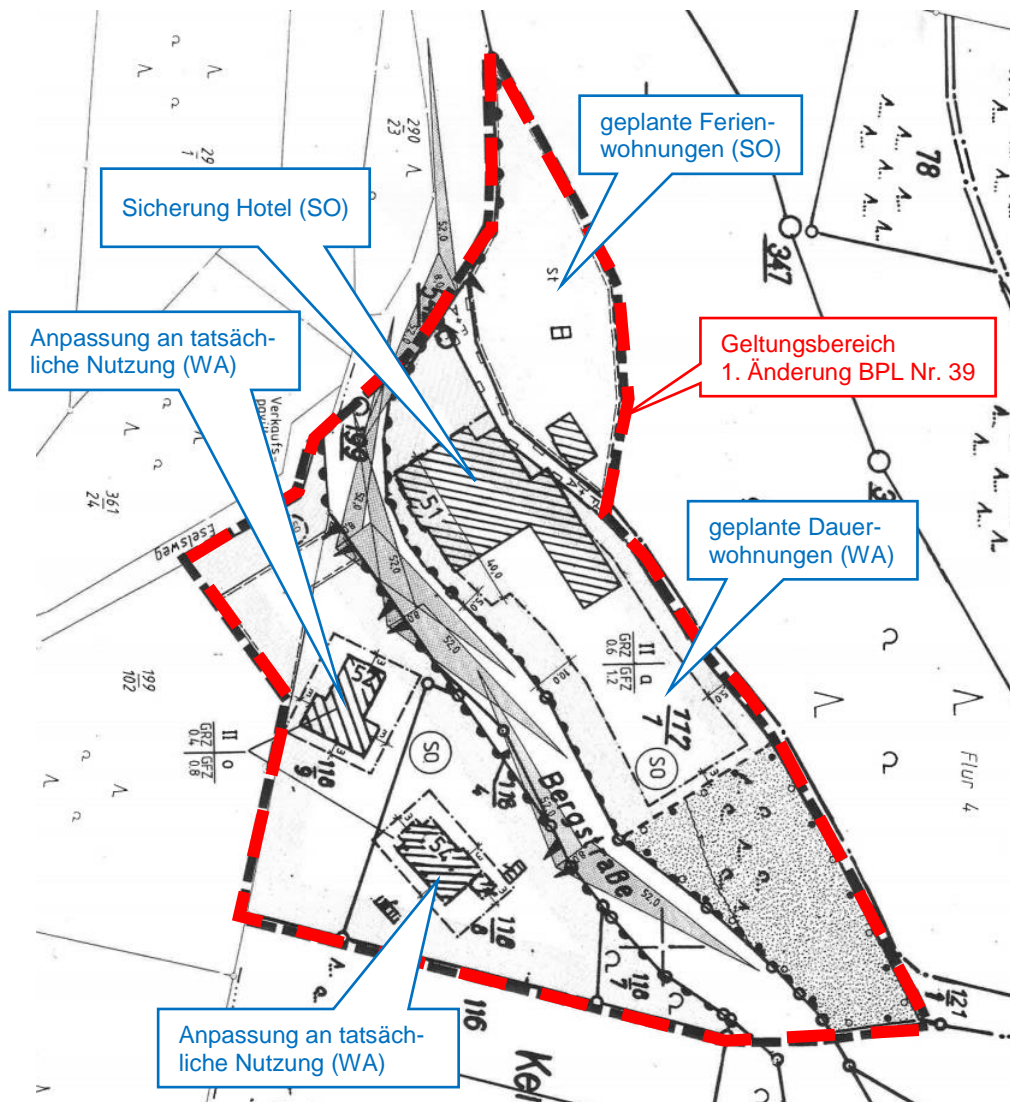
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (im Parallelverfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)) ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Hotelnutzung und teilweise Umnutzung des hier im Ortsteil Essener Berg bestehenden Areals am Waldhotels.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991, Ausschnitt o.M.)



Der Hotelstandort wird erhalten, nördlich davon – auf den ehemaligen Stellplatzflächen - sollen Ferienwohnungen entstehen und südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße sollen Wohngebäude realisiert werden. Insofern ist in diesem Bereich die Sondergebietsnutzung in eine Wohnbauart zu ändern.

Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

Nach einem längeren Leerstand des Hotel- und Restaurantbetriebs hat Ende März 2021 im Waldhotel ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Konzept des neuen Eigentümers/ Vorhabenträgers ist es, den denkmalgeschützten Teil des Waldhotels wiederherzurichten und die Hotelnutzung wiederaufzunehmen.

Nach dem Konzept des neuen Eigentümers/ Vorhabenträgers sollen nördlich des Hotels dann auf einem Teil der derzeitigen Stellplatzflächen als zusätzliches Beherbergungsangebot Ferienwohnungen errichtet werden.

Eine darüberhinausgehende Erweiterung des Hotels ist nicht vorgesehen, so dass nunmehr vorgesehen ist, in dem Bereich südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße Wohngebäude zu realisieren.

Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser (Wohnungen in Verbindung mit Einrichtungen für Kurzwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal) auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ wird deshalb die 62. Änderung des FNP durchgeführt.

Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP, Gemeinde Bad Essen (Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich im Nordosten der Ortschaft Essener Berg an (beiderseits) der „Bergstraße“ (Landesstraße L 84).

Flächenbilanz:	Fläche gesamt:	19.165 m ²
	Sondergebiet Hotel (SO-1):	2.165 m ²
	Sondergebiet Ferienhäuser (SO-2):	670 m ²
	Allgemeines Wohngebiet (WA-1):	2.925 m ²
	Allgemeines Wohngebiet (WA-2):	6.825 m ²
	Straßenverkehrsfläche:	2.870 m ²
	Stellplätze:	1.445 m ²
	Grünfläche/ Parkanlage:	340 m ²
	Flächen zum Anpflanzen:	55 m ²
	Flächen zum Erhalt ...:	1.870 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 39 (Ursprungsplan) ist seit 1991 rechtskräftig.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 tritt der Ursprungsplan außer Kraft und wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ersetzt.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Plangebietes (s.o.) werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet für das Hotel (SO-1) und für die geplanten Ferienwohnungen (SO-2) gemäß § 10 und § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohnnutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA-1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, ebenso für die vorhandenen Wohnnutzungen südwestlich der Bergstraße. Hier werden die planungsrechtlichen Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen angepasst.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeiten, Bauweisen, GRZ und GFZ werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

Des Weiteren wird die verbleibende Stellplatzanlage weiterhin gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt.

In Anlehnung an den Ursprungsplan werden dann noch im Norden und Südosten des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern usw. gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt. Nördlich des Hotels wird dann noch eine private Grünfläche/ Parkanlage gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB vorgesehen.

4.2 Festsetzungen in Textform

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 den textlichen Festsetzungen zu den Nutzungen (§ 1 und § 2) werden die zulässigen Nutzungen festgelegt und es soll gewährleistet werden, dass Nutzungen, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, nicht angesiedelt werden können.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen stellen auf die Ausbildung der im Siedlungsbereich 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 dem § 4 der textlichen Festsetzungen (Begrenzung der Wohnungen pro Wohnhaus) strebt die Gemeinde an, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen, wenn auch reduzierten Grad der baulichen Verdichtung in den WA-Gebieten zuzulassen.

Mit § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

Die Festsetzung § 6 schafft einen einheitlichen Rahmen im Hinblick auf die Anordnung und Lage von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücksflächen. Dieses schafft Rechtssicherheit und eine städtebaulich geordnete Gesamtsituation für das neue Siedlungsquartier.

Mit § 7 werden Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung § 84 Abs. 3) 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 diesem Bereich wahrt.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den auf dem „Essener Berg“ dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Begründung beigefügt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusätzlich dazu aufgefordert, sich im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. (Scoping)

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wiehengebirge und nördliches Os-nabrücker Hügelland“, verordnet 28.09.2009 umgrenzt. Das Plangebiet wird nicht vom LSG erfasst.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und 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.

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 Versorgungsstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungsstrassen 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 Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind keine Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Belange zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierbei handelt es sich um das abgegrenzte natürliche Einzugsgebiet der Brunnen des Wasserwerkes Harpenfeld des Wasserverbandes Wittlage.

Das Wasserwerk Harpenfeld dient der Versorgung der Verbandsmitglieder mit Trink- und Brauchwasser und verfügt über ein bewilligtes Wasserrecht in Höhe von derzeit 1.500.000 m³/a.

Alle Maßnahmen im Verfahrensgebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 142 - Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Januar 2016 - zu beachten sind.

Die Nutzung von Erdwärme ist in Trinkwassergewinnungsgebieten nur mit Einschränkungen möglich.

7 Belange des Immissionsschutzes

- Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft die „Bergstraße“ Landesstraße 84. Von der Verkehrsanlage gehen 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.

- Landwirtschaft

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-10-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag