Hagen
am Teutoburger Wald

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 100
„Ortskern III. Teil“, 2. Änderung

Entwurfsbegründung

im Verfahren gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Projektnummer 224338
Datum 08.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 1
2 Verfahren / Abwägung 2
3 Geltungsbereich 2
4 Bestandsituation 2
5 Einordnung der Planung 3
5.1 Sanierungsgebiet „Hagen a.T.W. - Ortskern“ 3
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
5.3 Flächennutzungsplan 6
5.4 Bebauungspläne 6
6 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele 7
7 Städtebauliche Festsetzungen 8
8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung 9
9 Erschließung 9
9.1 Verkehrliche Erschließung 9
9.2 Technische Erschließung 9
10 Umweltbelange 10
11 Abschließende Erläuterungen 11
11.1 Altlasten 11
11.2 Denkmalschutz 11
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 12

Bearbeitung:

Dipl-Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 08.11.2024
Proj.-Nr.: 224338

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 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Hagen a.T.W. wurde im Jahr 2014 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, mit dem wesentlichen Ziel, dem Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken und die Attraktivität der Innenstadt durch gezielte Maßnahmen zu steigern. Mit der Änderung der Programmstruktur der Städtebauförderung wurde das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ inzwischen in das Programm „Lebendige Zentren - Erhaltung und Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren“ überführt.

Zu den städtebaulichen Zielen der Ortskernsanierung gehört auch die Schaffung von Aufenthaltsqualität durch eine attraktive Ausstattung und Gestaltung des öffentlichen Raums. Dazu gehört insbesondere die Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen. Durch die Neugestaltung des Marktplatzes sowie des Rathausvorplatzes mit Parkplatzerweiterung ist dies in Teilen bereits geschehen und zentrale Ziele der Sanierung konnten umgesetzt werden. Nun besteht die Möglichkeit, auch die im Sanierungsgebiet liegenden Flächen des weitgehend als Parkplatz bekannten “Gibbenhoffs” zwischen den Straßen “Dorfstraße”, “Wolfhagen” und “Jahnstraße” zu entwickeln und entsprechende Sanierungsziele umzusetzen. Zu Beginn des Sanierungsverfahrens war zunächst beabsichtigt, hier nach Beseitigung der maroden ehemals gewerblich genutzten Bausubstanz auf dem Grundstück „Jahnstraße“ 4 eine ergänzende Wohn- und Geschäftsbebauung zu entwickeln. Zwischenzeitlich hat sich die Planungskonzeption dahingehend geändert, dass dieser Bereich als innerörtliche Freifläche mit öffentlichen Grünflächen, gestalteten Aufenthaltsbereichen, Kinderspielmöglichkeiten sowie öffentlichen Parkplätzen gestaltet werden soll.

Hierfür liegt ein Entwurf für die Freiflächengestaltung vor. Planungsziel der Gemeinde Hagen a.T.W. ist es, einen nachhaltigen, barrierefreien und attraktiven Aufenthaltsort für Jung und Alt zu schaffen. Im Plangebiet sollen anhand des neuen Gestaltungskonzepts, wie bisher, Kerngebiete und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Übersichtsplan *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen a.T.W hat am 19.11.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 „Ortskern III. Teil“, 2. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 100, 2. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarkeit von Flächen dient und damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch 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, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Hagen a.T.W. hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs im Ortskern macht die Gemeinde Hagen a.T.W. hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel zur Veröffentlichung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Hagen und umfasst die Flurstücke 71/3, 172, 173, 174/1, 174/2, 175/1, 176/1, 177/1, 178, 179, 180, 181, 183, 184/1, 184/2, 185, 186, 187, 188, 189, 190/2, 191/2,

4 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet im Ortskern Hagens zwischen den Straßen „Iburger Straße“, „Dorfstraße“, „Wolfhagen“ und „Jahnstraße” und umfasst die Flächen in und um den “Gibbenhof” in einer Größe von rd. 1,16 ha. Das Plangebiet ist bis auf den südöstlichen Bereich überwiegend

bebaut. Im rückwärtigen Bereich der Gebäude befinden sich derzeit die zugehörigen Außenanlagen sowie großflächige Parkflächen.

Luftbild ohne Maßstab

5 Einordnung der Planung

5.1 Sanierungsgebiet „Hagen a.T.W. - Ortskern“

Die Gemeinde Hagen a.T.W. wurde 2014 in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, mit dem wesentlichen Ziel, dem Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken und die Attraktivität der Innenstadt durch gezielte Maßnahmen zu steigern. Durch die Änderung der Programmstruktur für die Städtebauförderung wurde das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mittlerweile in das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt.

Die Gemeinde Hagen a.T.W. hatte bereits in den siebziger Jahren erkannt, dass im Verhältnis der wohnbaulichen Entwicklung nach außen der Ortskern der Gemeinde umfassende städtebauliche Missstände aufwies und die Funktionen der grundzentralen Versorgung aus dem Ortskern nicht mehr gesichert erfüllt werden konnten. Deshalb hatte sich die Gemeinde entschlossen, die notwendige städtebauliche Ordnung über einen Bebauungsplan für den Ortskern herbeizuführen. Dabei wurde deutlich, dass eine Lösung der anstehenden Probleme nur

im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme herbeigeführt werden konnte. Die Ortskernsanierung wurde 1982 beschlossen und nach umfassenden vorbereitenden Untersuchungen wurde 1985 das Sanierungsgebiet festgelegt. Zielsetzung war die Aufwertung des Ortskernes und die Verbesserung der Infrastruktur. Folgende städtebauliche Ziele wurden im Rahmenplan gesetzt:

- Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Verbesserung des Ortsbildes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Neuprojektierung einer Erschließungsstraße zwischen „Iburger Straße“ und „Alte Straße“
- Verkehrsgerechte Anbindung der „Osnabrücker Straße“ an die „Hüttenstraße“ und die „Alte Straße“
- Erschließung des Bereiches Wolfshagen/Gibbenhoff“
- Verkehrsberuhigung des vorhandenen Straßennetzes
- Sicherung des ruhenden Verkehrs
- Sicherung der Grünflächen

Die Ortskernsanierung wurde 1997 abgeschlossen, wesentliche Ziele wurden erreicht, in Teilbereichen zeigte sich die Notwendigkeit, ergänzende Maßnahmen zur weiteren städtebaulichen Ordnung durchzuführen, weshalb 2013 der Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gestellt wurde. Ziel der Planung ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft des Ortskernes von Hagen a.T.W. zu erhalten und weiter zu stärken.

Die städtebaulichen Planungsziele für die derzeit laufende Ortskernsanierung im Einzelnen sind:

- Behebung städtebaulicher Defizite und Funktionsschwächen
- Verknüpfung des neuen Einkaufsbereichs an der L 95 „Hüttenstraße“ mit dem historischen gewachsenen Geschäftszentrum im Bereich der „Dorfstraße“
- Aufwertung der Zugänge zur „Dorfstraße“, Besucherlenkung in den historischen Ortskern (Parkleitsystem)
- Beseitigung von Leerständen im Einzelhandel
- Schaffung einer Aufenthaltsqualität durch Ausstattung, Gestaltung / Ambiente des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege Plätze)
- Sanierung des Rathausvorplatzes mit Erweiterung des Besucherparkplatzes
- Instandsetzung und Modernisierung von Ortsbild prägenden Gebäuden (einschließlich energetischer Erneuerung)
- Abbruch mangelhafter Bausubstanz, Aufwertung des historischen Kirchenumfeldes
- Verbesserung des Ortsbildes, ortsbildverträgliche Gestaltung von Werbeanlagen

Durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen aus dem Erneuerungskonzept, wie z.B. die Umgestaltung der Platzfläche an der „Hüttenstraße“ sowie der an das Rathaus angrenzenden Flächen, hat die Gemeinde Hagen a.T.W. bereits einige wesentliche Grundlagen für die Attraktivitätsverbesserung der Ortsmitte geschaffen, die nun durch die hier anstehende Planung fortgeführt werden sollen.

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 entsprechen den vorgenannten Sanierungszielen.

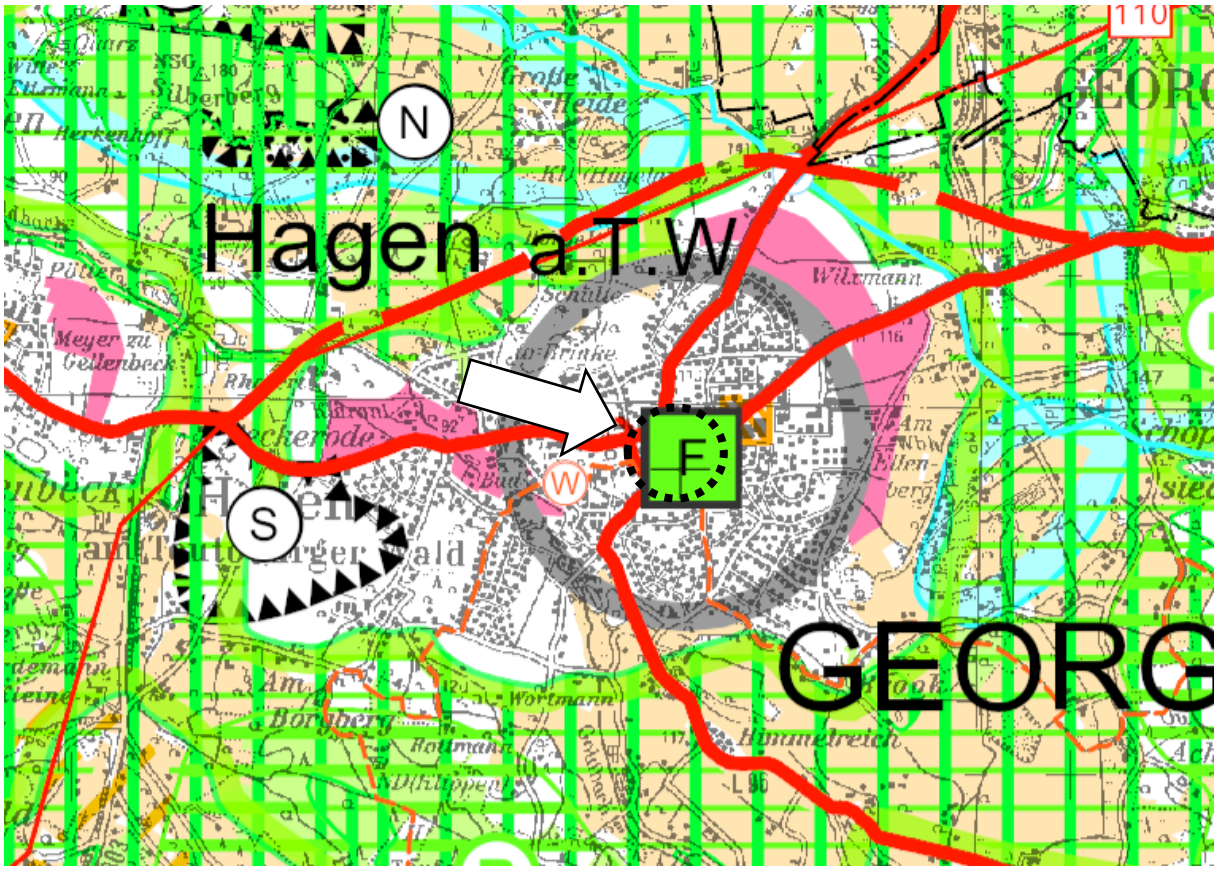
Die Bestimmungen der §§ 144 ff BauGB („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ etc.) sind zu beachten.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Da das Verfahren allerdings noch nicht abgeschlossen ist, gilt derzeit – bis auf weiteres – das RROP 2004.

Das RROP des Landkreises Osnabrück von 2004 mit Teilfortschreibung Einzelhandel von 2010 und Energie von 2013 weist Hagen a.T.W. als Grundzentrum mit Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

Das RROP stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Versorgungskern dar. Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 stehen im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.



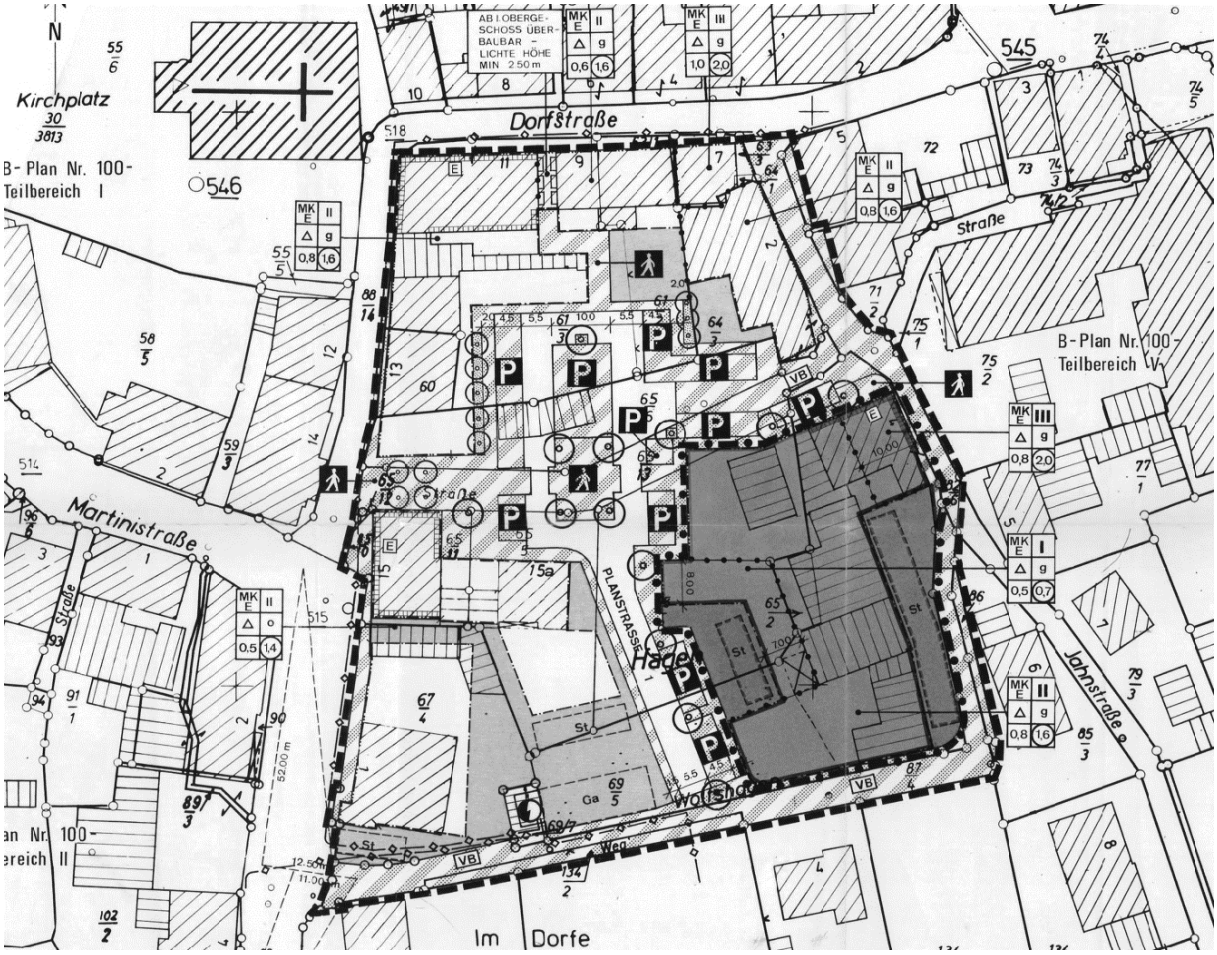
Regionales Raumordnungsprogramm (2004)

5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen a.T.W. stellt für den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend gemischte Bauflächen dar. Im Westen wird für ein Grundstück eine „Fläche für den Gemeinbedarf” ausgewiesen. Die Festsetzungen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung entsprechen überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für einzelne Teilbereiche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung vorzunehmen.

5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 „Ortskern III. Teil” inkl. seiner 1. Änderung. Diese setzen überwiegend Kerngebiet sowie Verkehrsflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen fest.



Bebauungsplan Nr. 100 „Ortskern III. Teil“ (1. Änderung dunkelgrau)

6 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Vorrangiges Planungsziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem „Gibbenhoff“. Die Planung soll dazu beitragen, den Ortskern zukunftsfähig zu machen und durch die Attraktivitätssteigerung die Besucherfrequenz zu erhöhen. Dazu soll der derzeit vom ruhenden Verkehr dominierte „Gibbenhoff“ umgestaltet und die Brachfläche im südöstlichen Bereich beseitigt werden. Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der „Iburger Straße“, „Dorfstraße“, „Wolfshagen“ und „Jahnstraße“ sollen zu einem dauerhaften, barrierefreien, attraktiven und weitgehend autofreien Aufenthaltsort für Jung und Alt aufgewertet werden. In den Randbereichen sollen weiterhin Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, um eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns zu gewährleisten. Insgesamt soll die Fläche u.a. durch Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und Außengastronomie ergänzt werden. Zentral angeordnet und von Pflanzbeeten umgeben soll der „Brunnen der Nationen” seinen Platz finden.

Ein wichtiger Baustein im Konzeptentwurf ist das Thema Klimafolgenanpassung. Hierzu sollen begrünte Versickerungsmulden angelegt werden, die insbesondere bei Starkregenereignissen zusätzliches Retentionsvolumen im Ortskern schaffen. Um einer Aufheizung der Flächen insbesondere in den Sommermonaten entgegenzuwirken, soll das Plangebiet durch schattenspendende Baumpflanzungen und Wiesenflächen großzügig durchgrünt werden. Außerdem soll der vorhandene Pflasterbelag durch eine hellere Variante ersetzt werden, die im Sommer weniger Wärme abstrahlt. Damit soll den zukünftigen Anforderungen an eine resiliente und klimaangepasste Innenstadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden.

Konzeptentwurf Gibbenhoff *(© brandenfels landscape + environment)*

7 Städtebauliche Festsetzungen

Die überwiegenden Festsetzungen des Ursprungsplans inkl. seiner 1. Änderung werden (sinngemäß) in die hier anstehende Bebauungsplanänderung übernommen. Entsprechend der v.g. Planungsziele werden insbesondere die Verkehrsflächen an das neue Gestaltungskonzept angepasst.

Art der baulichen Nutzung
Im Plangebiet werden zu den Straßen „Iburger Straße“, „Dorfstraße”, „Wolfshagen” und „Jahnstraße” weiterhin großflächig Kerngebiete (MK) festgesetzt. In den MK-Gebieten sind die nachstehend aufgeführten Einzelhandels- und Vergnügungsbetriebe nicht zulässig: Sexshops, Sexkinos, Nightclubs, Spielotheken und Diskotheken. Die Einschränkung erfolgt, wie bisher auch, zum Schutze dieses geschichtlich bedeutsamen Bereiches des Ortskerns und seiner Funktion als traditionellen Einkaufsbereich sowie zum Schutze der vorhandenen gewerblichen Struktur und der innerörtlichen Wohnbereiche. Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, sind im MK-5 weiterhin sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise überbaubare Grundstücksflächen
Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan einschließlich seiner 1. Änderung übernommen. Demnach sind im Plangebiet überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise zulässig. Um eine innerstädtisch übliche Verdichtung zu erreichen, wird weitgehend eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bis 2,0 zugelassen. Um die bestehende städtebauliche Struktur beizubehalten, werden die Baulinien und Baugrenzen ebenfalls weitgehend aus der Ursprungsplanung übernommen.

Um zu verhindern, dass sich einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und dem Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung herausheben, werden die zulässigen Gebäudehöhen / Firsthöhen aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 12,00 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche von der das Grundstück erschlossen ist, bis zum höchsten Punkt des Daches. Bei Grundstücken, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, liegt der Bemessungspunkt in der Mitte der Straßenfront, bei rückwärtigen Grundstücken in der Mitte der Grundstückseinfahrt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Verkehrsflächen an das neue Gestaltungskonzept des Gibbenhoffs anzupassen. Entsprechend seiner angestrebten Funktion wird dieser als „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Neben den erforderlichen Wegen für den Fuß- und Radverkehr, sollen gemäß der vorliegenden Objektplanung auf den Flächen u.a. Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und Außengastronomie, Fahrradstellplätze, Versickerungsmulden, Grün- und Anpflanzflächen sowie kleinere Gestaltungselemente (z.B. Brunnen, Stelen, etc.) angeordnet werden. In den Randbereichen werden die vorgesehen Parkflächen ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Diese sollen über verkehrsberuhigte Straßen („Wolfshagen“, „Jahnstraße“) erschlossen werden.

Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
Die vorhandene Trafostation wird durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen festgeschrieben.

8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Um bestimmte städtebauliche Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen. Die bestehenden Vorschriften aus dem Ursprungsplan inkl. seiner ersten Änderung werden weitgehend übernommen. Demnach sind im Plangebiet nur geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer). Die Dachneigung muss zwischen 35° und 50° betragen. Dadurch soll die Ausgewogenheit der Dachlandschaft geschützt und sichergestellt und das vorhandene Ortsbild erhalten werden.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebiet wird, wie bisher, von den Straßen „Iburger Straße“, „Dorfstraße“, „Wolfshagen“ und „Jahnstraße” erschlossen. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage und ist gut an den ÖPNV angebunden.

9.2 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
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird der zulässige Versiegelungsgrad des Plangebiets nicht verändert. Insofern besteht kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen oder hydraulische Berechnungen zur Oberflächenentwässerung. Um insbesondere bei Starkregenereignissen zusätzliches Retentionsvolumen im Innenstadtbereich schaffen, sollen im Plangebiet bepflanzte Versickerungsmulden angelegt werden.

Überflutungsschutz – Schadenspotenzialanalyse
Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau errichtet und die

Grundstücksentwässerungen an die geplante Regenwasserkanalisation angeschlossen. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schmutzwasserentsorgung
Es ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet – wie bisher - über die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Da das Plangebiet bereits heute überwiegend bebaut ist, ändert sich die zukünftige Schmutzwassermenge nicht bzw. nur unwesentlich.

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

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

Vorbeugender Brandschutz
Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird – wie bisher - durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

10 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB besteht für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren kein generelles Kompensationserfordernis. Abgesehen von dieser Regelung des § 13a BauGB ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch deshalb nicht erforderlich, da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, nach dem ein Eingriff in gleicher Größenordnung bereits bisher zulässig gewesen ist.

Gleichwohl sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist anzumerken, dass durch die Planung keine wesentliche Neuversiegelung verursacht wird. Während auf bisher unversiegelten Flächen neue Wege angelegt werden, werden andere Flächen im Plangebiet entsiegelt. Insgesamt stellt das Thema Klimafolgenanpassung einen wichtigen Baustein des Konzeptes dar. Ziel ist es unter anderem, durch die Umgestaltung weitere Retentionsflächen zu schaffen und durch großzügige, schattenspendende Baumpflanzungen, Wiesenflächen und helleres Pflaster einem „Aufheizen“ der Flächen insbesondere in den Sommermonaten entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Großbäume weitgehend erhalten bleiben. Durch die geplanten Maßnahmen ist somit eine Verbesserung der Umweltbelange zu erwarten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Gemeinde Hagen a.T.W. zu dem Ergebnis, dass die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Änderung des Bebauungs-planes ausreichend und angemessen berücksichtigt wurden.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2024) sind im Plangebiet sowie unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale
Innerhalb des Plangebiets sind die Fassaden der Objekte „Jahnstraße“ 4 sowie „Dorfstraße“ 11 und 15 wegen ihres architektonischen Wertes und ihrer städtebaulichen Wirkung als erhaltenswert deklariert. Die beabsichtigten freiraumplanerischen Maßnahmen für den „Gibbenhoff“ beeinträchtigen diese Fassaden nicht.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind einige Baudenkmale vorhanden, die ebenfalls durch die Planungen für den „Gibbenhoff“ nicht beeinträchtigt werden.

Bodenfunde
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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Ortskern III. Teil“, 2. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hagen a.T.W. ausgearbeitet.

Wallenhorst, 06.11.2024
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Ortskern III. Teil“, 2. Änderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……. bis ……. veröffentlicht worden.

Hagen a.T.W., ……

.....
Bürgermeisterin