Bebauungsplan Nr. 283 - Chemnitzer Straße - 4. Änderung (vereinfacht)

Begründung zum Entwurf

Stand: 31.07.2015

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 10.02.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 283 – Chemnitzer Straße – beschlossen. Mit dieser Änderung soll der B-Plan Nr. 283 eine umfassende Änderung erfahren. Am 09.07.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Angesichts der für die vorgenannte Bebauungsplanänderung erforderlichen und noch ausstehenden umweltbezogenen Untersuchungen und der damit zusammenhängenden Kosten für die Stadt soll im Vorgriff auf die 3. Änderung die im Ursprungsplan mit „Planstraße A“ gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche im Zuge der hier in Rede stehenden 4. Änderung (vereinfacht) zu einer privaten Verkehrsfläche umgewidmet werden. Hierfür sind keine weitergehenden umweltbezogenen Untersuchungen erforderlich. Zudem werden durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Das 4. Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung wurde abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Hellern und umfasst das Flurstück 2/15 der Flur 5 der Gemarkung Hellern. Die Größe des Planbereichs beträgt 1.135 m².

2.2. Bestandsanalyse

Das Flurstück 2/15 der Flur 5 der Gemarkung Hellern wird aktuell als Zufahrt zum Betriebsgelände einer Maschinenfabrik (*Lengericher Landstraße 35*) genutzt.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das Flurstück 2/15 der Flur 5 der Gemarkung Hellern aus seiner öffentlichen Zweckbestimmung zu entlassen und eine rein privatrechtliche Nutzung zu ermöglichen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 lässt ausdrücklich die Festsetzung privater Verkehrsflächen zu. Eine solche Ausweisung kommt namentlich für Verkehrsflächen in Betracht, die keine Verbindungsfunktion haben, sondern ausschließlich der Erschließung einiger weniger anliegender Grundstücke dienen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

An der im Ursprungs-Bebauungsplan mit „Planstraße A“ bezeichneten Verkehrsfläche (Flurstück 2/15 der Flur 5 der Gemarkung Hellern) besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis, so dass eine Ausweisung als private Verkehrsfläche für die Erfüllung einer Erschließungsfunktion ausreicht.

Da die Eigentümerin der zu erschließenden Flächen gleichzeitig Eigentümerin der privaten Verkehrsfläche wird, ist es im vorliegenden Fall nicht erforderlich, die private Verkehrsfläche zusätzlich als Fläche festzusetzen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (z. B. Ver- und Entsorgungsträger) zu belasten ist. Die Sicherung der Erschließung über die Privatstraße ist somit bereits aufgrund der herrschenden Interessenlage gewährleistet.

Aus dem Kaufvertrag zwischen der Stadt Osnabrück und der zukünftigen Grundstückseigentümerin ergibt sich, dass der Käuferin bekannt ist, dass im Bereich des Kaufobjekts Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden sind, bzw. werden.

Die Käuferin bewilligt und beantragt laut Kaufvertrag zu Lasten des Kaufobjekts die Eintragung entsprechender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Osnabrück AG und der Telekom Deutschland GmbH.

Neben den o. g. Rechten bewilligt und beantragt die Käuferin zulasten des Kaufobjekts zusätzlich die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 2/11, 2/13, 14/13, 14/17 und 14/22 der Flur 5 der Gemarkung Hellern. Dieses Recht kann auch durch Dritte ausgeübt werden.

3. Maßnahmen

3.1. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch den Verkauf einer nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsfläche kann die Stadt Osnabrück Einnahmen erzielen.

D Umweltbelange

Die vorliegende Planung führt nicht zu einer Änderung der Umweltsituation.