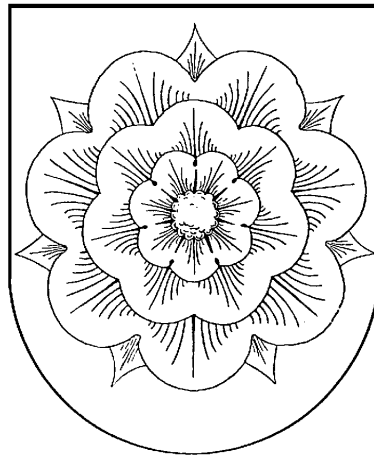


S T A D T *BRAMSCHÉ*



Bebauungsplan Nr. 79

5. Änderung

„Zwischen Lutterdam und Rijswijker Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitet von Kathleen Schüßler, Stadt Bramsche
Mai 2014

Inhaltverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	1
2 Anlass der Planung	1
3 Rechtsgrundlagen	2
4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
5 Rahmenplanung	3
5.1 Ziele der Raumordnung	3
5.2 Flächennutzungsplan	3
6 Bestandsaufnahme, städtebauliche Ziele	3
7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
8 Inhalte des Bebauungsplanes	4
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
8.2 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	4
9 Verkehrliche Erschließung	5
10 Ver- und Entsorgung	5
11 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	5
12 Abschließende Erläuterungen	6
12.1 Bodenfunde	6
12.2 Kampfmittelbeseitigung	6
12.3 Bodenschutz	6
13 Daten zum Verfahrensablauf	6

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, 5. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2014 nach § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet daher keine Anwendung und Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Weiterhin kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“ ist am 15.08.1993 rechtskräftig geworden. Er regelt die bauliche Entwicklung in Bramsche / Gartenstadt zwischen Lutterdamm, Schleptruper Straße, Rijswijker Straße / Edamerstraße und Römerwall. Das Gebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“ wird im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung zwischen Brandenburger und Mecklenburger Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich im privaten Eigentum und wurde bisher nicht als Spielplatz ausgebaut. Erschlossen wird die Spielplatzfläche über einen Fußweg von der „Brandenburger Straße“ aus. Auch diese Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, sollen diese Flächen der Wohnbebauung zugeführt werden, ebenso wie die im Bebauungsplan Nr. 79 festgelegten Abstandsflächen des Fußweges.

In diesem Bereich besteht kein Bedarf mehr für einen Kinderspielplatz und eine städtebauliche Nachverdichtung ist an dieser Stelle sinnvoll. Daher ist das Ziel dieser Planung Wohnraum in integrierter Lage zu schaffen. Dementsprechend sollen die im Geltungsbereich liegende Flurstücke 74/17, 74/18, 74/19, 74/20 sowie 75/11 und 75/13 in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353), durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), durch § 87 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252) sowie durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589) in der derzeit gültigen Fassung.

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 74/17, 74/18, 74/19, 74/20 sowie 75/11 und 75/13 der Flur 3 der Gemarkung Bramsche und hat eine Größe von ca. 2850 qm.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Zwischen Lutterdam und Rijswijker Straße“, 5. Änderung geringfügig erweitert, um die nicht überbaubaren Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 79 mit dieser Änderung ebenfalls überplanen zu können. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Bebauungsplan selbst bzw. dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79, 5. Änderung (ohne Maßstab)

5 Rahmenplanung

5.1 Ziele der Raumordnung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 stuft das Mittelzentrum Bramsche darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ein (Ziel D 1.6 02). Dem Ziel Wohnstätten zu schaffen wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 Rechnung getragen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.08.2011 wird der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wurde der Bebauungsplan 79, 5. Änderung mit seinen entsprechenden Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Bestandsaufnahme, städtebauliche Ziele

Im Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“ wird die im Geltungsbereich liegende Fläche derzeit zum Teil als Allgemeines Wohngebiet und zum Teil als öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Auf dieser Fläche wurde jedoch kein Kinderspielplatz realisiert und die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Im Zuge der 5. Änderung soll die Grünfläche daher ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da der Bedarf nach einem Kinderspielplatz nicht mehr gegeben ist. Die Fläche, welche bisher als Zuwegung zum Kinderspielplatz festgelegt war

sowie die zugehörigen Abstandsflächen werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es, dass die bisher ungenutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt und auf diese Weise neuer Wohnraum geschaffen wird. Weiterhin dient diese Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Ausweisung neuer Bauflächen soll hierbei den derzeitigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung hinsichtlich Grundstücksgröße und deren Ausnutzung gerecht werden. Außerdem orientieren sich die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten an der vorhandenen Bebauung (überwiegend Einzelhäuser und Doppelhäuser). Bei der Erschließungsform werden hierbei wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, 5. Änderung orientieren sich an den Festsetzungen des bereits bestehenden B-Planes „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, um sicherzustellen, dass sich die angestrebte Neubebauung städterbaulich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 74/17, 74/18, 74/19, 74/20 sowie 75/11 und 75/13 sowie die bisher als Fußweg festgesetzte Fläche und deren Abstandsflächen werden in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend der umgebenden Bebauung und entsprechend den Höchstwerten der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,5 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Festsetzungen einer offenen Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie die Zahl der Vollgeschosse (I), entsprechen ebenfalls der angrenzenden Bebauung des Plangebietes und ermöglichen zukünftigen Bauherren weiterhin eine variable Nutzung der Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen wurden mit der erforderlichen Mindestbreite von 3 m festgelegt, um eine ausreichende Tiefe der Grundstücke von ca. 17 m und 19 m zu gewährleisten.

8.2 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Zum einen wird die Gebäudehöhe von 9 m (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First) festgesetzt, so dass zu starke Höhenunterschiede benachbarter Baukörper ausgeschlossen werden können. Die Festlegungen zur Gebäudehöhe entsprechen den Festsetzungen im B-Plan 79. Weiterhin werden gestalterische Festsetzungen zur Dachausbildung festgelegt, welche die vorhandene Bebauung berücksichtigen. Die Dachausbildung ist mit geneigten Dächern (38-50°) und in den Farben hell und dunkel rot, braun sowie anth-

razit zulässig. Die vorgenannten Farbtöne sind nicht in einer glänzenden Lasierung zulässig. Als Dachform ist ein Sattel- oder Walmdach festgesetzt.

Nebengebäude und Garagen sind auch mit Flachdachbauweise und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Mecklenburger Straße. Weiterhin wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 eine Stichstraße, abgehend von der Mecklenburger Straße festgesetzt, welche die rückwärtige Bebauung erschließt. Es wird eine Ausbaubreite der Straße von 5 m festgelegt, da diese lediglich für den Anwohnerverkehr vorgesehen ist. Auf diese Weise können die Erschließungskosten sowie die Versiegelung gering gehalten werden. Die Erschließung im Plangebiet ist somit gesichert.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Für die rückwärtige Bebauung werden entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, wenn die Stichstraße zur Erschließung der betreffenden Grundstücke errichtet wird. Die Anwohner der rückwärtigen Grundstücke müssen ihre Mülltonnen zur Mecklenburger Straße bringen, so dass der Abfall dort entsprechend entsorgt werden kann.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

11 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die derzeitige Umweltsituation in diesem kleinräumigen Änderungsbereich wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert. Es ist davon auszugehen, dass keine negativen Umweltauswirkungen, die als erheblich einzustufen sind ausgelöst werden.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Bodenfunde

Sollten bei 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 Denkmalschutzbehörde 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. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

12.3 Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und / oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

13 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.03.2014
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	-----
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	-----

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften, 5. Änderung, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften, 5. Änderung, hat zusammen mit der Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am _____ vorgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Zwischen Lutterdamm und Rijswijker Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften, 5. Änderung, wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, _____

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, _____

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Die Bürgermeisterin