

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 133

" Innenstadt III "
mit baugestalterischen Festsetzungen
- 1. Änderung -

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2017

ausgearbeitet durch:

Stadt Bramsche
Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Inhalt der Begründung

1.0	Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	3
2.0	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung.....	4
4.0	Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.0	Textliche Festsetzungen	6
6.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	6
6.1	Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger	6
6.2	Bodenfunde.....	6
6.3	Bodenschutz	6
6.4	Kampfmittelbeseitigung	7
7.0	Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Umweltbericht	7
8.0	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen.....	7
9.0	Verfahrensvermerke	7

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung ambeschlossen, den Bebauungsplan Nr. 133 "Innenstadt III" - 1. Änderung - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Die hat zur Folge, dass auf eine öffentliche Unterrichtung verzichtet wird und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet werden.

2.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 "Innenstadt III" - 1. Änderung - liegt in der Gemarkung Bramsche in der Flur 1 südlich der Wilhelmstraße und umfasst große Teile des Grundstücks der Hauptschule Bramsche. Auf der Ostseite der Maschstraße umfasst der Bebauungsplan das Flurstück 121/13 und Teile des Flurstücks 121/14.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 19.583 m². Im Übrigen ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches dem Bebauungsplan selbst bzw. dem nachstehend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.

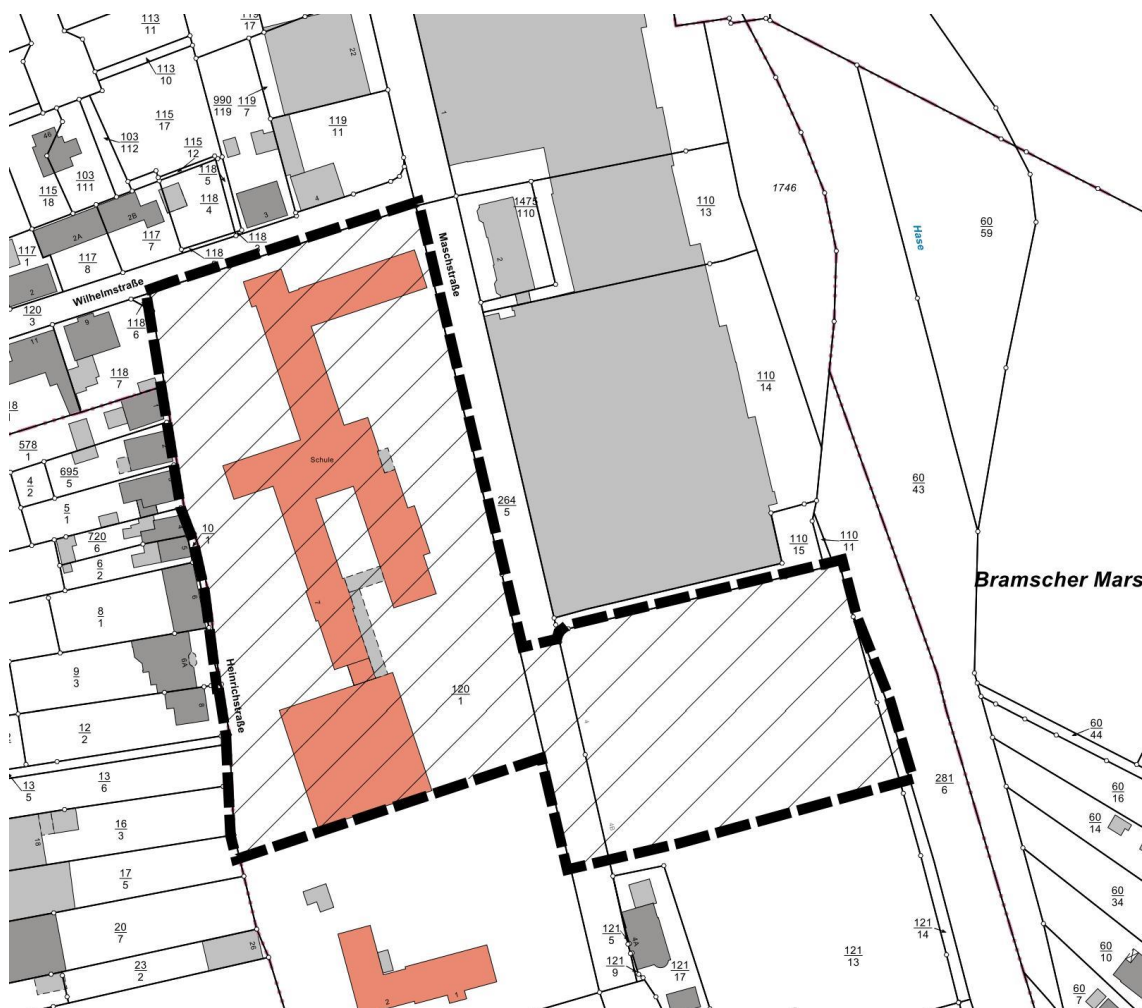


Abb. 1 - Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich - ohne Maßstab



Abb. 2 - Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich - ohne Maßstab

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Innenstadt III“ mit örtlichen Bauvorschriften ist am 15.08.2011 in Kraft getreten. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes betrifft lediglich Teilflächen dieses Bebauungsplanes.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Maschstraße und Heinrichstraße sollen die überbaubaren Flächen der Hauptschule nach Westen, in Richtung der Heinrichstraße, deutlich erweitert werden.

Hintergrund dieser Erweiterung ist die Notwendigkeit, Räumlichkeiten für die Realschule am Standort der bisherigen Hauptschule zu schaffen. Es ist vorgesehen, den nördlichen Gebäudekomplex in einem ersten Bauabschnitt nach Westen in Richtung der Heinrichstraße zu erweitern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 soll es zudem ermöglichen, auch den südlichen Trakt der Hauptschule in Richtung Westen, somit in Richtung der Heinrichstraße, deutlich zu erweitern.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse) und zur Grundflächenzahl (0,4) bzw. zur Geschossflächenzahl (0,8) bleiben bestehen. Es wird somit keine Versiege-

lung erfolgen, die nicht nach den Maßzahlen des bisherigen Bebauungsplanes bereits zulässig war.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 133 mit baugestalterischen Festsetzungen setzt westlich des Gebäudes mehrere Bäume als zu erhalten fest. Im Eckbereich der Wilhelmstraße mit der Heinrichstraße befindet sich eine ortsbildprägende Platane. Im Zuge der Baumaßnahme zur Erweiterung der Hauptschule wird versucht, den in Rede stehenden Baum zu erhalten. Ca. 18 m südlich dieser Platane befindet sich eine über 30 Jahre alte Eiche. Dieser Baum steht einer möglichen Erweiterung des Schulgebäudes entgegen und kann nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass der Baum zu entfernen ist. Gleiches trifft auf einen Tulpenbaum zu, der ebenfalls auf der Westseite des Gebäudes in der Nähe des Einganges der Hauptschule von der Heinrichstraße steht. Bei einer späteren, im Moment noch nicht angedachten, Erweiterung des Hauptschulgebäudes um einen weiteren Bauabschnitt wäre auch dieser Baum zu entfernen. Für beide zu entfernende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich des 1. Bauabschnittes der Schulerweiterung befindet sich eine weitere Eiche und eine Kiefer, die aber beide noch an einen anderen Standort versetzt werden können.

Der Geltungsbereich östlich der Maschstraße betrifft das Sondergebiet 1 des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 133. Das im Bebauungsplan Nr. 133 festgesetzte Sondergebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bramsche, allerdings außerhalb der Fußgängerzone. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 wurden innerhalb des Sondergebietes 1 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung eines Elektronikmarktes geschaffen. Dieser Elektronikmarkt hat zu Beginn des Jahres 2017 seine Verkaufstätigkeiten eingestellt. Als zukünftige Nutzung sind wiederum ein Elektrofachmarkt/Elektronikmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² und ein sogenannter Non-Food-Discounter, somit ein Markt für Aktionsware und Sonderposten, mit einer Verkaufsfläche von ca. 770 m² vorgesehen. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich wird auf die Festsetzung von Verkaufsflächen-Obergrenzen verzichtet, die Fachmärkte selbst werden allerdings textlich festgesetzt, um der Stadt Bramsche auch zukünftig eine Steuerungsmöglichkeit für Ansiedlungen in diesem Bereich zu erhalten. Dies wird als wichtig angesehen, da die Flächen zwar dem Zentralen Versorgungsbereich zugehörig sind, durch ihre Lage außerhalb der Fußgängerzone mit direktem Zugang durch KFZ aber eine andere Lagequalität aufweisen.

Das Sortiment des Non-Food-Discounters umfasst im Wesentlichen (aus dem Namen abzuleiten) Non-Food-Artikel. Das Sortiment dieses Postenmarktes besteht aus ca. 6.000 Einzelartikeln, ca. 100 -150 Artikel wechseln wöchentlich. Das Sortiment setzt sich aus folgenden Artikeln zusammen:

- Dekorations- und Bastelartikel
- Büro- und Schreibwaren
- Haushaltsgegenstände und Elektro-Geräte
- Heimwerkerbedarf
- Textilien und Lederwaren
- Spielzeug
- Kosmetik
- Putz- und Reinigungsmittel
- Heimtextilien und Bettwäsche
- Gartenartikel
- Lebensmittel, allerdings nur Süßwaren und Getränke, alles trocken, ungekühlt und verpackt
- Tierbedarf
- Multimedia
- Sonstige Sortimente

Aufgrund der Vielzahl der aufgeführten Sortimente ist ersichtlich, dass jeweils nur relativ kleine Flächenanteile durch die jeweiligen Sortimente belegt werden.

4.0 Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die Hauptfestsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133 übernommen. Hinsichtlich der Festsetzungen von Baugrenzen wurde lediglich im Bereich der Hauptschule die an der Westseite des Hauptschulgebäudes verlaufende Baugrenze parallel zur Heinrichstraße verschoben, um die erforderlichen überbaubaren Flächen für die Erweiterung des Schulgebäudes zu schaffen.

Die überbaubaren Flächen für die Sondergebietsnutzung wurden nicht verändert.

5.0 Textliche Festsetzungen

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133 enthaltenen textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 133 - 1. Änderung - übernommen. Die Festsetzung über Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB wurden um das Planzeichen für zu entfernende Einzelbäume ergänzt. Dabei handelt es sich um die vorstehend bereits beschriebene Eiche auf der Grundstücksfläche Heinrichstraße und den vorhandenen Tulpenbaum ebenfalls an der Westseite des Schulgebäudes. Hinsichtlich der Platane im nord-westlichen Plangebiet wird die Stadt versuchen, diesen Baum im Zuge der Baumaßnahme zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist für alle drei Bäume entsprechender Ersatz zu pflanzen.

6.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

6.1 Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

6.2 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück (Tel: 0541-501-0) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (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 Arbeiten gestattet.

6.3 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.

6.4 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-6308 zu benachrichtigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover hat der Stadt Bramsche das Ergebnis der beantragten Luftbilddauswertung mitgeteilt. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er im Wasser lag/liegt.

7.0 Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 erfolgt im Rahmen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1 a Abs. 1 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind im Rahmen dieser Änderung nicht erforderlich. Die Umweltsituation im Plangebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund der vorausgehenden Ausführungen kann daher auf eine ökologische Bilanzierung des Plangebietes verzichtet werden.

Sollten durch die Erweiterung des Hauptschulgebäudes vorhandene Bäume entfernt werden müssen, sind diese wertgleich zu ersetzen.

8.0 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 133 "Innenstadt III" - 1. Änderung - tritt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 133 im Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

9.0 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 „Innenstadt III“ - 1. Änderung - mit baugestalterischen Festsetzungen hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ausgestellt. Parallel wurden die auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 „Innenstadt III“ – 1. Änderung – und die zugehörige Begründung wurden ausgearbeitet durch:

Stadt Bramsche
Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Hasestraße 11
49565 Bramsche

Bramsche, 24.07.2017

Hartmut Greife
Leitender Städtischer Baudirektor