



Bebauungsplan Nr. 61

1. Änderung

„Gehnesch“

mit baugestalterischen Festsetzungen

Begründungsentwurf

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufgestellt: Januar 2018, überarbeitet Mai 2018
Bearbeiter: Hartmut Greife

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	2
2 Anlass der Planung.....	3
3 Rechtsgrundlagen.....	3
4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
5 Rahmenplanung.....	5
5.1 Ziele der Raumordnung	5
5.2 Flächennutzungsplan.....	5
6 Bestandsaufnahme	5
7 Städtebauliche Ziele	6
8 Grundlagen für die Abwägung.....	9
8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
8.2 Belange von Natur und Landschaft.....	10
8.3 Verkehrliche Anbindung.....	10
9 Inhalte des Bebauungsplanes	11
9.1 Art der baulichen Nutzung	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Bauweise.....	11
9.4 Überbaubare Flächen.....	11
9.5 Verkehrsflächen.....	12
10 Gestalterische Festsetzungen	12
11 Ver- und Entsorgung	12
12 Abschließende Erläuterungen	12
12.1 Bodenfunde	12
12.2 Lärmemissionen	13
12.3 Kampfmittelbeseitigung.....	13
13 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
14 Daten zum Verfahrensablauf.....	13

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ ist am 31.08.1982 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan überplant ein Gebiet zwischen der Bundesstraße 218 und dem südlichen Ortsrand des Ortsteils Ueffeln. Es hat bisher keine Änderungen zu dem Bebauungsplan gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ mit baugestalterischen Festsetzungen gefasst. Die Änderung zu diesem Bebauungsplan stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², in diesem Fall allerdings mit Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Änderungsbereich dieser 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 10.190 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.078 m². Da die Grundfläche insgesamt eine Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet, kann das Verfahren ohne Vorprüfung angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt ebenfalls, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ ist kein Vorhaben geplant, das einer Pflicht zu UVP unterliegt. Ebenso bestehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden. Gem. § 13 a BauGB ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch Kompensationsmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Unter Anwendung dieser Rechtsgrundlagen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Sowohl die Beteiligung der Börden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2 Anlass der Planung

Die Stadt Bramsche beabsichtigt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des zweigruppigen Kindergartens an der Voßstraße um eine Krippengruppe herzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ setzt zwischen Voßstraße und der Straße „Im Steinbruch“ ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche in Tiefe von 25 m fest. Im Jahre 2007 ist auf den städtischen Flurstücken 25/1, 17/6 und 17/1 der Flur 17, Gemarkung Ueffeln ein zweigruppiger Kindergarten mit Bewegungsraum errichtet worden. Grundlage für die Planung war ein von der Stadt Bramsche durchgeführter Architektenwettbewerb. Es war Ziel der Stadt, den Kindergarten inmitten einer Wohnsiedlung, in der Mitte des Ortes neu zu errichten. Im Jahre 2007 verfügten die städtischen Kindergärten und auch die Kindertagesstätten der Kirchen und anderer Träger noch nicht über Krippengruppen. Diese Anforderung wurde erst in späteren Jahren an die Kommunen gestellt. Erst im Jahre 2009 erfolgte ein Beschluss der Stadt zum Bau von 4 Krippengruppen, im Jahre 2012 wurden 2 weitere beschlossen. Bis zum Jahre 2016 entstanden insgesamt 9 Krippengruppen. Im Jahre 2016 wurden Beschlüsse für weitere 6 Krippengruppen gefasst, sodass die Stadt bis Anfang 2018 über 15 Krippengruppen mit insgesamt 224 Plätzen verfügen wird. In Fortschreibung dieses Krippenausbauprogramms wurden weitere 4 Krippengruppen beschlossen, sodass die Stadt nach Fertigstellung aller Krippengruppen über insgesamt 284 Plätze verfügen wird.

Ein Kindergarten mit oder ohne Krippengruppe ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der im Jahre 2007 errichtete Ueffelner Kindergarten wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ genehmigt. Zur Umsetzung der Planung waren wegen Überschreitung der Baugrenzen Befreiungen erforderlich. Bei der jetzt anstehenden Erweiterung des Kindergartens um eine Kinderkrippe wird der vorhandene Kindergarten an der Westseite um 9,70 m in Richtung Süden verlängert, an der Ostseite um ca. 11 m. Die im Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ festgesetzte Baugrenze wird überschritten, der geplante Baukörper erstreckt sich auf eine festgesetzte Verkehrsfläche. Die durch den Krippenanbau beanspruchte Verkehrsfläche ist allerdings nicht als Straßenfläche ausgebaut. Die Realisierung der Planung erfordert allerdings neben einer Neufestsetzung von Baugrenzen ebenfalls eine Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die inhaltliche Begründung der Planung erfolgt unter Punkt 7 – Städtebauliche Ziele.

3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für das Bauleitplanverfahren sind

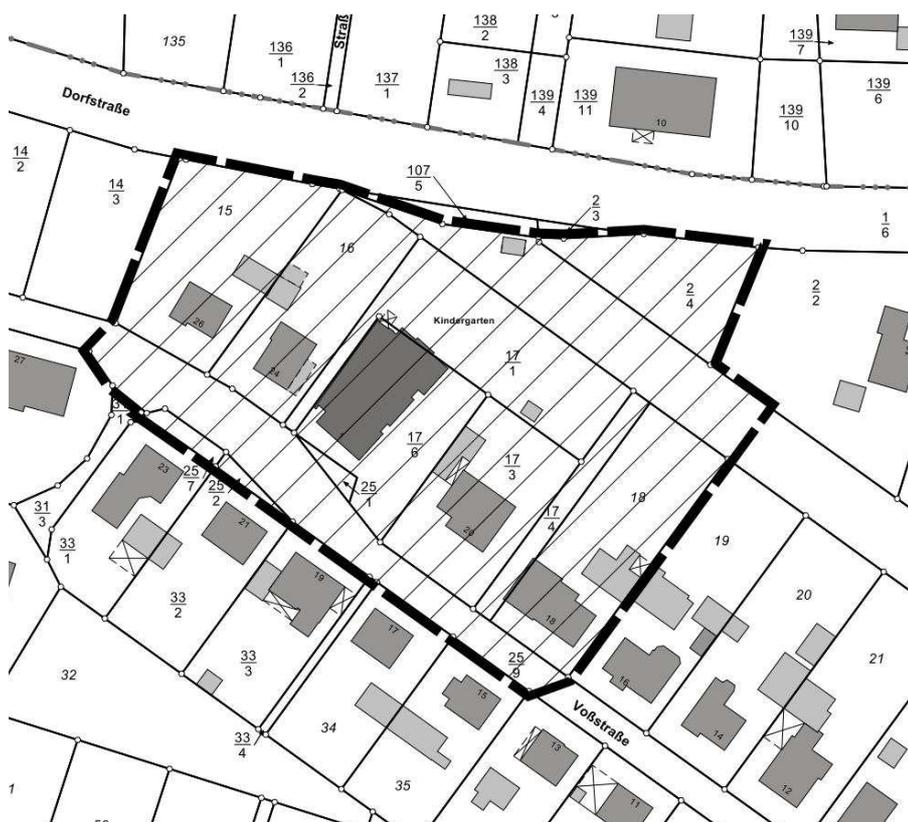
- das Baugesetzbuch (BauGB)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 v. 18. Dezember 1990)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ umfasst Flächen zwischen der Bundesstraße 218, der Straße „Zum Steinbruch“ und der Voßstraße. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 25/7, 25/2, 25/9, 18, 17/4, 17/3, 17/6, 25/1, 16, 15, 17/1, 2/4 sowie Teilflächen des Flurstücks 107/6, alle gelegen in der Flur 17, Gemarkung Ueffeln. Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 61 „Gehnesch“ kenntlich gemacht.



5 Rahmenplanung

5.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft wird und zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Mit der Planung wird das Angebot an sozialer Infrastruktur ergänzt und die Funktion der Stadt Bramsche als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht. Dem Plangebiet ist im RROP keine konkrete Nutzung bzw. Funktion zugewiesen, sodass kein Widerspruch zur übergeordneten Planung entsteht.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Gehesch“ als Wohnbaufläche (W) und in einem kleinen Teilbereich südlich der Straße „Zum Steinbruch“ als Grünfläche dar. Mit der weiterhin beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entspricht der Bebauungsplan vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehesch“. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind sämtlich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Die in städtischem Besitz befindlichen Flurstücke 25/1, 17/6 und 17/1 sind durch den städtischen Kindergarten bebaut bzw. stellen Außenspielflächen des Kindergartens dar. Das Grundstück des Kindergartens ist nördlich des Gebäudes mit Eichen bestanden, die bei der bevorstehenden Planung erhalten werden sollen. An der Nordseite schließt eine öffentliche Grünanlage an das Grundstück des Kindergartens an. Die Grünanlage wurde im Zuge des in den 90er Jahren durchgeführten Dorferneuerungsprogrammes angelegt. Die nördliche Begrenzung des Plangebietes bildet die B 218, OD Ueffeln. Am Rand der öffentlichen Grünanlage befindet sich eine Bushaltestelle mit Wartehaus, das ebenfalls im Zuge der Dorferneuerung errichtet wurde.

Der städtische Kindergarten wird über die Straße „Zum Steinbruch“ erschlossen, hier liegt die Hauptzufahrt zum Kindergarten mit nachgewiesenen Stellplätzen. Eine weitere Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt von Süden über die „Voßstraße“, die über einen im Bebauungsplan festgesetzten Querschnitt von überwiegend 7,50 m verfügt, vor dem Kindergarten bzw. westlich davon sogar über 13,0 m. Die Voßstraße selbst verfügt allerdings nur über eine asphaltierte Fahrbahnbreite zwischen 4,0 – max. 4,60 m, die Nebenanlagen sind als unbefestigte Seitenräume ausgebildet. Die ausgebauten Fahrbahn setzt somit die im B-Plan festgesetzte Straßenbreite nicht um. An der Westseite des Kindergartens setzt der Bebauungsplan Nr. 61 einen öffentli-

chen Fußweg fest, der allerdings nicht entsprechend gewidmet ist. Der Fußweg dient in erster Linie der fußläufigen Erschließung des Kindergartens.

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist durchgängig eine eingeschossige Bebauung auf. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt der Urplan eine Dachneigung von 45 – 52° fest, die auch durchgängig eingehalten wurde. Nebenanlagen wie Garagen sind überwiegend in Flachdachbauweise errichtet worden.

7 Städtebauliche Ziele und Begründung

Die Stadt Bramsche plant eine Erweiterung des zweigruppigen städtischen Kindergartens um eine Krippengruppe. Bei der baulichen Umsetzung der Kindergartenplanung im Jahre 2007 war die Einrichtung möglicher Krippengruppen noch kein Thema. Vielmehr ging die Stadt zum damaligen Zeitpunkt wie andere Kommunen auch davon aus, dass im Zuge des demographischen Wandels nicht ausgeschlossen werden könnte, dass Anlagen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten längerfristig zumindest in Teilen auch eine Umnutzung erfahren. Entsprechend war auch das Konzept des Kindergartens im Ortsteil Ueffeln ausgelegt.

Für die jetzt anstehende Erweiterung um eine Krippengruppe wurden drei bauliche Alternativen untersucht:

- eine Unterbringung in den Dachgeschossen
- eine Erweiterung als Anbau oder Solitärgebäude auf der Nordseite, also in Richtung B 218 oder
- eine Erweiterung als Anbau in Richtung Voßstraße.

Die Erweiterung in den Dachgeschossen wurde frühzeitig verworfen, da die Zugänglichkeit den Anforderungen einer Krippenplanung nicht entspricht, die Abstellraumflächen der Regelgruppen auf den Emporen hätten geopfert werden müssen und zudem der Luftraum über den Gruppenräumen entfallen wäre. Letztlich sprachen insbesondere auch Gründe des vorsorgenden Brandschutzes (erforderlicher Abbruch der Stahlbetontreppen in den Gruppenräumen, dadurch Entfall des 2. Fluchtweges des Bewegungsraumes) gegen diese Lösung. Ein Umbau der Dachgeschosse wäre zudem nur bei komplett ausgelagertem Kindergartenbetrieb möglich gewesen, was kaum vorstellbar erschien.

Ein Anbau an das Krippengebäude in Richtung Norden wäre im laufenden Kindergartenbetrieb umsetzbar gewesen, hätte aber zu Belichtungsproblemen im Bestand geführt und der erforderliche Fluchtweg im Brandfalle wäre nicht entsprechend gegeben gewesen. Somit wurde eine SolitäreLösung auf der Nordseite entwickelt, die aber aus organisatorischen und pädagogischen Gründen seitens der Kindergartenleitung und des Personals als nicht sinnvoll angesehen wurde. Weiterhin hätte diese Planung einen erheblichen Eingriff in den Außenspielbereich (deutliche Verkleinerung) bedeutet

und zur Entnahme mehrerer Bäume geführt, sodass auch diese Lösung verworfen wurde.

Als dritte Alternative wurde ein Anbau in Richtung Voßstraße geprüft. Die Außenfläche, die dort für die Anbaulösung in Anspruch genommen werden muss, geht nicht zu Lasten der Außenspielfläche. Die Vorplanung beinhaltet einen Anbau an das Kindergartengebäude in Richtung Süden in einer Tiefe von 9,70 m an der Westseite des Gebäudes und von 11,00 m an der Ostseite. Der Anbau nimmt somit von seiner Kubatur Bezug auf den Verlauf der Voßstraße, geht aber über das jetzige Kindergartengrundstück hinaus und nimmt Seitenräume der Voßstraße in Anspruch. Die drei Alternativen wurden am 20.11.2017 im Ortsrat vorgestellt und intensiv diskutiert. Der Ortsrat hat sich mit deutlicher Mehrheit für die von Verwaltung, Kindergartenträger und Kindergartenleitung favorisierte Lösung ausgesprochen.

Unter dem Kapitel „Bestandsaufnahme“ wurde darauf hingewiesen, dass die Voßstraße über ausgewiesene Verkehrsflächen zwischen 7,50 bis 13,0 m Breite verfügt, die Aufweitung der Voßstraße vor dem Kindergarten und westlich davon erscheint städtebaulich allerdings willkürlich, da die Straße keinen Bezug auf die Bebauung nimmt und umgekehrt. Der Bebauungsplan Nr. 61 setzt nördlich der Voßstraße einen Abstand der Baukörper von der Voßstraße von 4,0, 6,0, 9,0 und 12,0 m fest. Die Gebäude haben die festgesetzten Baugrenzen eingehalten, die Voßstraße nimmt in ihrer Gestaltung allerdings keinen Bezug darauf. In Vorgesprächen wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass insbesondere vor dem Kindergarten zu schnell gefahren wird, was sicherlich damit zusammenhängt, dass das Lichtraumprofil zu groß ist.

Im Zuge der jetzt angedachten Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die Voßstraße vor dem Kindergarten in ihrem Ausbaustandard deutlich schmaler werden, in einem ca. 8,0 m langen Abschnitt ist eine Breite von 3,50 m angedacht, im gepflasterten Bereich von 4,20 m. Vor dem Grundstück des Kindergartens bis zum Haus Nr. 24 soll die Fahrbahn einen Materialwechsel erfahren, ggfs. mit Aufpflasterung. Die Verengung auf 3,50 m auf einer Länge von 8,0 m soll durch Einbau eines Beetes incl. Baumpflanzung erfolgen (siehe nachfolgende Skizze). Somit erfolgt nicht nur eine bauliche Umgestaltung, sondern auch das Lichtraumprofil wird durch Bäume und Hecken entsprechend eingeschränkt, um zu einer deutlichen Verlangsamung des Verkehrs zu kommen. Damit sind Anfang und Ende des umgestalteten Bereiches baulich und gestalterisch entsprechend markiert. Die geplanten Umbaumaßnahmen an der Voßstraße sind keine Verbesserungsmaßnahmen i.S.d. NKAG, die Kosten werden somit **nicht** auf die angrenzenden Anlieger umgelegt.



Abb. 2 – Lageplan BPlan 61.1

Der Krippenanbau wird nach Süden, also in Richtung der Voßstraße als im Wesentlichen geschlossene Wand mit kleineren Belichtungsöffnungen ausgeführt. Die Außenwand wird in Richtung Osten verlängert, um den Außenbereich des Kindergartens zu den südlich angrenzenden Häusern abzuschirmen. Städtebauliches Ziel der Stadt ist weiterhin, den Erweiterungsbau städtebaulich zurückhaltend und baulich für die Nachbarn nicht bedrängend auszuführen. Abweichend von den gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird für die Erweiterung ein Baukörper in Flachdachbauweise festgesetzt. Die Baugrenzen im Bereich des Kindergartens werden somit deutlich nach Süden verschoben. Dies wird aber auch für die angrenzenden Grundstücke westlich und östlich des Kindergartens (Nr. 20, 24 und 26) entsprechend umgesetzt. Dadurch ergeben sich spätere Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude in Richtung Süden, wenn seitens der Eigentümer gewünscht.

Der Fußweg an der Westseite des Kindergartens wird erhalten. Da er bisher nicht gewidmet war, wird er als nicht überbaubare Grundstücksfläche (WA) festgesetzt. Er

dient weiterhin hauptsächlich der fußläufigen Erschließung des Kindergartens, stellt aber auch eine Verbindung von der Voßstraße zur B 218 dar.

Die Stadt plant eine Umgestaltung der Grünfläche nördlich des Kindergartens mit Umgestaltung der Straße „Zum Steinbruch“ bei gleichzeitiger Neuorganisation der Stellplätze des Kindergartens. Die Außenspielfläche des Kindergartens wird um ca. 200 qm nach Norden erweitert, die Stadt bemüht sich zudem um Erwerb eines ca. 280 qm großen Grundstücksteils südlich der Straße „Zum Steinbruch“. Diese Fläche wird aber lediglich als Ergänzungsfläche angesehen, als Erweiterung der Spielfläche kommt sie nach Ansicht der Stadt nicht in Betracht, da der Außenspielbereich ansonsten zu unübersichtlich würde. Auch die Umgestaltung der Straße „Zum Steinbruch“ mit Neuorganisation der Stellplätze ist keine Verbesserung i.S.d. NKAG und wird nicht auf die Anlieger umgelegt, gleiches gilt für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche.

8 Grundlagen für die Abwägung

8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind seitens verschiedener Träger öffentlicher Belange Hinweise gegeben worden, die teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

- Der Landkreis Osnabrück weist in seiner Stellungnahme auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwasser hin. Zudem werden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen angeregt. Der Landkreis empfiehlt Festsetzungen zur Definition der Höhe baulicher Anlagen, wobei die Stadt darauf hinweist, dass eine solche Festsetzung nur Sinn machen würde, wenn der gesamte B-Plan geändert würde. Zudem ist die Bebauung im Plangebiet abgeschlossen. Bedenken gegen die Änderung des B-Planes werden seitens des Landkreises nicht vorgetragen.
- Es gibt Hinweise verschiedener Versorgungsträger hinsichtlich der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere den Fußweg neben dem Kindergarten betreffend. Inhaltliche Bedenken werden nicht vorgebracht.
- Die Feuerwehr verweist auf eine ihrer Meinung nach zu geringe Durchfahrtsbreite im Bereich der Verengung (2,80 m). Seitens der Stadt wird eine Veränderung dergestalt vorgenommen, dass die gepflasterte Fahrbahn auf eine Breite von 2,90 m ausgelegt wird, die beidseitig von einer je 30 cm breiten Rinne gefasst wird. Die Rinne ist überfahrbar. Somit kann dem ursprünglichen Ziel der Verkehrsberuhigung Rechnung getragen werden und gleichzeitig den Wünschen der Feuerwehr entsprochen werden.
- Seitens eines Anliegers werden mehrere Anregungen gegeben, die sich nicht gegen die Planung allgemein richten, sondern als Anregungen/Wünsche im Rahmen der baulichen Umsetzung zu verstehen sind. Dies betrifft den Wunsch, ein Kurzzeitparken im Bereich der Voßstraße möglichst zu unterbin-

den, die Planung vor Umsetzung mit den Anliegern zu besprechen, auf eine Baumpflanzung südlich des Hauses Nr. 24 zu verzichten, den Weg entlang des Kindergartens zu pflastern und zwei beschädigte Betonpfähle entlang seiner Grundstücksgrenze auszutauschen. Inhaltliche Bedenken gegen die Planung oder Verletzung eigener Rechte werden nicht vorgetragen.

8.2 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt ebenfalls, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehnesch“ ist kein Vorhaben geplant, das einer Pflicht zu UVP unterliegt. Ebenso bestehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Gem. § 13 a BauGB ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch Kompensationsmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich. Die Untersuchung der Planvarianten hat gleichwohl dazu geführt, eine Lösung zu wählen, die Eingriffe in den Baumbestand auf dem Baugrundstück unterlässt. Die Erweiterung des Kindergartens um eine Krippe erfolgt als Anbau an der Südseite des vorhandenen Gebäudes. Hier wird lediglich vorhandene Freifläche in Anspruch genommen. Durch die Veränderung des Straßenquerschnitts bzw. der Lage der „Voßstraße“ wird es voraussichtlich erforderlich, an der Nordseite der Voßstraße befindliche Bäume zu verpflanzen. Sollte dies nicht möglich sein, werden die Bäume ersetzt.

Die Außenspielfläche des Kindergartens soll nach Norden erweitert werden. Der vorhandene Baumbestand innerhalb der im Zuge des Dorferneuerungsverfahrens hergestellten Grünfläche wird in die Neuplanung einbezogen. Der vorhandene Baumbestand im Umfeld des Kindergartens stellt sicher, dass Außenspielbereiche im Gegensatz zu anderen Kindertagesstätten nicht mit Sonnensegeln geschützt werden müssen.

8.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Kindergartens und auch der Kinderkrippe erfolgt von Norden, über die Straße „Zum Steinbruch“. Im Zuge des Anbaus der Krippe an den Kindergarten ist vorgesehen, die Stellplatzsituation im Bereich der Wendeanlage neu zu ordnen. Die Zufahrt zum Kindergarten soll nur über die Nordseite (Zum Steinbruch) erfolgen. Durch die Umgestaltung der Voßstraße ergibt sich von der Südseite keine durch die Stadt angebotene Parkmöglichkeit vor dem Krippenanbau. Ungenehmigtes Par-

ken im Umfeld muss durch entsprechende Beschilderung und auch Überwachung des ruhenden Verkehrs unterbunden werden.

An der Westseite des Kindergartens verbleibt eine fußläufige Verbindung zwischen Voßstraße und der Straße „Zum Steinbruch“, die aber nicht als öffentlicher Fußweg ausgewiesen wird, sondern Bestandteil des Baugrundstücks ist. Der vorhandene Weg war auch bisher nicht öffentlich gewidmet, da er von seinem Ausbaustandard her lediglich auf die fußläufige Anbindung des Kindergartens ausgerichtet war.

9 Inhalte des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb eines WA sind sozialen Zwecken dienende Gebäude wie Kindergärten/Krippen allgemein zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ setzt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,5 fest. Dies bedeutet, dass bezogen auf die GRZ 40 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der GFZ handelt es sich um den zulässigen Anteil an Geschoßfläche, der bezogen auf die Grundstückgröße, gebaut werden darf. Durch die Beibehaltung der bisherigen Ausnutzungsziffern, sowohl GRZ, als auch GFZ betreffend, ist sichergestellt, dass der Charakter des offenen, durchgrüntes Siedlungsgebietes beibehalten wird.

9.3 Bauweise

Die Bauweise wird –wie im bisherigen Bebauungsplan- als offene Bauweise festgesetzt.

9.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen erfahren eine Anpassung und werden nördlich der Voßstraße vergrößert. Dies betrifft nicht nur das Grundstück des Kindergartens, bei dem die Bautiefe auf 39,0 m vergrößert wird, sondern es betrifft auch die Nachbargrundstücke nach Westen und Osten, denen durch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen in Richtung der Voßstraße eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit gegeben wird. Schon der bisherige Bebauungsplan Nr. 61 setzte unterschiedliche Abstände der Baugrenzen zur Voßstraße fest, nördlich der Voßstraße variierten diese zwischen 9,0 und 6,0 m. Im Zuge der jetzt vorgelegten Überplanung rücken die Baugrenzen auf bis zu 4,0 m (östlich der KiTa) bzw. 3,0 m (westlich der KiTa) an die Voßstraße heran. Die Kindertagesstätte rückt bis auf 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinie, nicht aber an die Fahrbahn heran. Dem geänderten Straßenverlauf wird somit durch die Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen. Für das Flurstück 18 war bisher parallel zur Voßstraße eine Baulinie festgesetzt. Im Rahmen der 1. Än-

derung wird nunmehr eine Baugrenze festgesetzt, da die überbaubaren Flächen des Flurstücks 18 in Richtung der Voßstraße vergrößert wurden. Die Festsetzung einer Baulinie ergäbe unter dieser Voraussetzung keinen Sinn.

9.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden die „Voßstraße“ und die Straße „Zum Steinbruch“ festgesetzt. Der Fußweg an der Westseite des Kindergartens wird dem Grundstück des Kindergartens zugeschlagen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die im Zuge der Umsetzung dieses Planes erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum vor und hinter dem Kindergarten sind keine nach NKAG umlagefähigen Verbesserungsmaßnahmen.

10 Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ setzt im Geltungsbereich geneigte Dächer in Form eines Sattel- oder Walmdaches für die Hauptgebäude fest. Als Dachneigung wird ein Spektrum von 45° - 52° festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude, auch der städt. Kindergarten, halten diese Dachneigung ein. Bezüglich des Anbaus der Krippe in Richtung Voßstraße erfolgt eine Abweichung dahingehend, dass der Anbau als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach (max. 5°) auszubilden ist. Dies hat einerseits städtebauliche Gründe, da der Anbau sich gestalterisch und von der Baumasse deutlich unterordnen soll. Die Festsetzung berücksichtigt aber auch Wünsche der Anlieger, die ihrer Sorge Ausdruck verliehen haben, dass ein mit einem Dachausbau versehenes Gebäude zu massiv in Richtung der Nachbargebäude wirken könnte. Diesen Bedenken wird durch die v.g. Festsetzung Rechnung getragen. Die Festsetzung macht auch deutlich, dass weitere Ausbaustufen auf dem in Rede stehenden Grundstück des Kindergartens nicht vorgesehen sind.

11 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers bleibt im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes unverändert. In der Voßstraße verläuft ein Schmutzkanal DN 200. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf dem Grundstück. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Fußweges an der Westseite des Kindergartens werden mit Planzeichen festgesetzt.

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 Osnab-

rück, 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 4 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 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße 218 (Ortsdurchfahrt Uefeln). Von der Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden.

12.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Ordnungswesen und Bürgerservice der Stadt Bramsche zu benachrichtigen.

13 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	1,019 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,777 ha
Straßenfläche:	0,166 ha
Grünfläche:	0,076 ha

14 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss f. Stadtentwicklung):	08.02.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (VA):	15.02.2018
Öffentliche Auslegung:	26.02.2018 – 29.03.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	31.05.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gehesch“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 1. Änderung, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom 26.02.2018

bis einschließlich 29.03.2018 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 1. Änderung, hat zusammen mit der Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 31.05.2018 vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Gehnesch“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 1. Änderung, wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, 04.06.2018

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, 20.06.2018

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister