



**BEBAUUNGSPLAN NR. 86,  
„AUF DEM DIEK“ , 1. ÄNDERUNG**  
*- Verfahren gemäß §13a BauGB -*

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

***-Entwurf-***

**Stand:** Oktober 2019

**Bearbeiter:** Ulrike Brake-Scharoun

**INHALTVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....</b>	<b>3</b>
4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	3
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
<b>5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
5.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....	4
5.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	5
<b>6 BELANGE VON NATUR UND UMWELT .....</b>	<b>5</b>
<b>7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
7.1 DACHNEIGUNG .....	6
<b>8 VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>6</b>
8.1 ENERGIE, FRISCHWASSER UND SCHMUTZWASSER.....	6
8.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	6
8.3 ABFÄLLE .....	6
8.4 LÖSCHWASSER / BRANDSCHUTZ.....	6
<b>9 HINWEISE.....</b>	<b>7</b>
9.1 BODENFUNDE.....	7
9.2 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN .....	7
<b>10 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>7</b>

## 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat nach erfolgter Vorberatung durch den Ortsrat Schleptrup und den Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 86 „Auf dem Diek“ gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Parallel zum Aufstellungsbeschluss erfolgt der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Da durch die vorliegende 1. Änderung des BBP Nr. 86 „Auf dem Diek“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter zu erwarten sind, findet das Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und unter Punkt 6 der Begründung ausgeführt.

Weiterhin wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 86 „Auf dem Diek“ gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB finden parallel statt.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Ursprungsplan Nr. 86 „Auf dem Diek“ ist am 03.12.1992 rechtskräftig geworden. Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des BBP Nr. 86 umfasst im Ortsteil Schleptrup der Stadt Bramsche einen Bereich an der Straße „Im Mühlenbrook“ in einer Größe von 1.346m<sup>2</sup>. Die Änderungsfläche ist bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Bramsche. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 soll diese Fläche nun als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

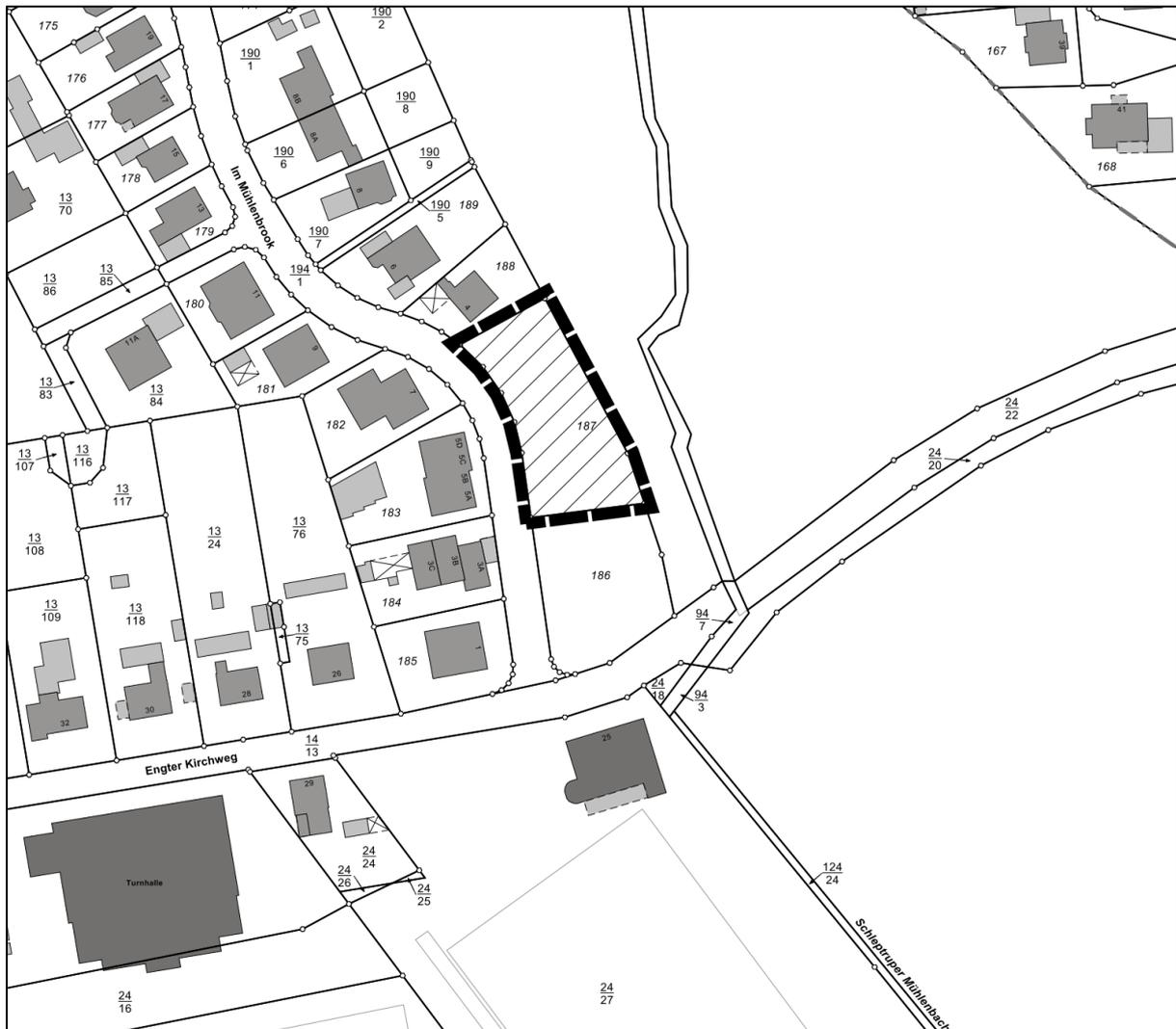
Der vor knapp 30 Jahren geplante Kindergarten ist nicht realisiert worden. In geringer Entfernung von ca. 700 m bzw. 1100 m befinden sich die beiden Kindertagesstätten „Pfiffikus“ und „Wirbelwind“, so dass der Bedarf an Kindergarten - bzw. Kindertagesplätzen im Ortsteil Schleptrup gedeckt ist. Es besteht somit keine Notwendigkeit mehr, einen weiteren Kindergartenstandort zu entwickeln.

In der Stadt Bramsche und seinen Ortsteilen besteht nach wie vor eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund des gegebenen Bedarfs prüft die Bauverwaltung, inwieweit unbebaute Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Im vorliegenden Plangebiet wird durch die vorgesehene Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA) die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll ergänzt und nachverdichtet. Das Grundstück wird über die vorhandene und endausgebaute Straße „Im Mühlenbrook“ erschlossen.

Um den vorgenannten Bereich städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

### 3 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“ umfasst einen Bereich an der Straße „Im Mühlenbrook“ und ist im anliegenden Planausschnitt kenntlich gemacht.



## 4 Rahmenplanung

### 4.1 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) 2004 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 Wohnbauflächen ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entspricht das Planvorhaben nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung für den Geltungsbereich vorgenommen, sodass der Bereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt wird. Die geringe Erweiterung der Wohnbauflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

# 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der umliegenden vorhandenen Bebauung. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Schleptrup bereitzustellen, umsetzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Das Grundstück wird von der Stadt im Rahmen einer Konzeptausschreibung zur Bebauung angeboten. Innerhalb dieses Vergabeverfahrens werden weitere Details festgelegt, die die Gestaltung des Gebäudes im Detail regeln.

## 5.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, da diese Festsetzung dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Durch die Festlegung der Tiefe der überbaubaren Flächen wird die vorhandene Bebauung gesichert und eine weitere städtebaulich geordnete Bebauung ermöglicht.

## 5.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN / FIRSHÖHE

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN (Normalhöhennull) angegebene Kanaldeckelhöhe des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Straße „Im Mühlenbrook“ anzunehmen. In der Planzeichnung ist der Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD-S entsprechend gekennzeichnet. Um Probleme bei der späteren Bebauung hinsichtlich des Übergangs von der öffentlichen Straße

zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug auf die Kanaldeckelhöhe der Straße „Im Mühlenbrook“ und darf 0,10m nicht unterschreiten und 0,50m nicht überschreiten.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Die maximale Firsthöhe beträgt demnach 11,50m bei einer vorgesehenen Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Gemessen wird die Firsthöhe von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes. Damit übersteigt die künftig zulässige Bebauung die angrenzenden Gebäude in ihren Höhen nicht.

### **5.3 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Die innere Erschließung erfolgt von der bestehenden Straße „Im Mühlenbrook“. Diese führt auf den „Engter Kirchweg“ und von dort zum einen in Richtung Ortsteil Engter und zum anderen über den Heidedamm auf den übergeordneten Verkehr der B 68 „Bramscher Allee“. Der Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

## **6 BELANGE VON NATUR UND UMWELT**

Im beschleunigten Verfahren besteht bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Ausgleichspflicht. Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es gibt keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Das Planvorhaben verstößt auch nicht gegen die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutz-Richtlinie der EU. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) vor.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung sind durch die 1. Änderung nicht berührt und es sind ebenso keine wesentlichen Umweltauswirkungen anzunehmen, weshalb auf einen Umweltplanerischen Fachbeitrag verzichtet werden kann. Die überbaubaren Flächen der Ursprungsplanung werden übernommen und wurden somit mit der Grundflächenzahl rechnerisch bereits im Bebauungsplan Nr. 86 als versiegelte Fläche berücksichtigt. Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 86 sind weiterhin anzuwenden, da die festgesetzten Bauflächen den geplanten Maßnahmen aus dem Ursprungsplan im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zugeordnet wurden. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch die 1. Änderung nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 13a BauGB in diesem Fall nicht erforderlich.

## **7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 DACHNEIGUNG**

Ein wesentliches Ziel von Örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Bauvorhaben gestalterisch in die bestehende Bebauung einzubinden. Insbesondere die Dachneigung ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen aufgrund der Fernwirkung der Dachlandschaft.

In der vorliegenden 1. Änderung des BBP Nr. 86 werden entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes örtliche Bauvorschriften getroffen. Die Dachausbildung der Hauptgebäude soll in Form von geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad erfolgen. Eine Regelung über die Farbe der Dacheindeckung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Dazu gibt es Vorgaben im Zuge der Konzeptausschreibung des Grundstücks.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. Begrünte Dachflächen sind sowohl für das Haupt-, wie auch die Nebengebäude zulässig.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

### **8.1 ENERGIE, FRISCHWASSER UND SCHMUTZWASSER**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisationsleitung der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gemäß der geltenden Richtlinien gereinigt. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

### **8.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) von den privaten Grundstücksflächen ist durch geeignete Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zu versickern. Das Dachflächenwasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

### **8.3 ABFÄLLE**

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.

### **8.4 LÖSCHWASSER / BRANDSCHUTZ**

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister.

## 9 HINWEISE

### 9.1 BODENFUNDE

Sollten bei den 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 meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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

### 9.2 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“ treten für den Geltungsbereich die entgegen stehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“ außer Kraft.

## 10 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss \_\_\_\_\_

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB \_\_\_\_\_

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“, 1. Änderung hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Auf dem Diek“, 1. Änderung gemäß § 10 (4) BauGB zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt Bramsche am \_\_\_\_\_ vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86, 1. Änderung, wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den \_\_\_\_\_

STADT BRAMSCHE  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

\_\_\_\_\_  
Fachbereichsleiter

Bramsche, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister