

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 136 "Innenstadt VI" der Stadt Bramsche

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO

November 2011

**Träger öffentlicher Belange, private Belange,
Anregungen und Bedenken, Abwägung**

Büro Wolfgang Kantorski

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Bergstraße 67, 48143 Münster

Tel.: 0251/ 56300, Fax: 0251/ 9879251

Bearbeitung: Bau. Ass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Nr.	beteiligte TÖB	Datum	Anregungen BPlan Nr. 136 "Innenstadt VI"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
3.	Zentrale Polizeidirektion Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst- Marienstraße 34-36 30171 Hannover	10.05.2010 frühzeitige Beteiligung	Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständ. Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.	Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Kampfmittelbeseitigung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten.
4.	EWE NETZ GmbH Netzregion Cloppenburg/ Emsland Meppener Straße 6 149740 Haselünne	08.08.2011	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH. Die betroffenen Leitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. <i>(...) Es folgen Hinweise zur Vorbereitung und Ausführung von Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen.</i>	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
5.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ludger Quaing PTI 12, PuB 1.2 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	05.07.2011 und 14.02.2011	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. <i>(...) Es folgen Hinweise zur Vorbereitung und Ausführung von Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungstrassen.</i>	Kenntnisnahme Die seitens der Deutschen Telekom gegebenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
6.	NLD - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	16.02.2011 frühzeitige Beteiligung	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Zum Einen betrifft der Planbereich den engeren, seit fränkischer Zeit gewachsenen Siedlungskern der Stadt Bramsche um die Martinskirche mit Kirchhof im von der Großen Straße, der Münster- und der Kirchhofstraße gebildeten Dreieck. Zum Anderen erstreckt sich das Plangebiet weiter nach Westen über die Münsterstraße bis hin zu Eisenbahnstrecke	Kenntnisnahme Die aufgeführten Hinweise, Bedingungen und Auflagen zu Bodenfunden und zum Denkmalschutz wurden als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung zum Bebauungsplan (Punkte 7.3 und 7.4 der Begründung) aufgenommen.

Nr.	beteiligte TÖB	Datum	Anregungen BPlan Nr. 136 "Innenstadt VI"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
			<p>und Bahnhof. Belange der archäologischen Denkmalpflege sind berührt, sobald es zu Bodeneingriffen kommt.</p> <p><i>(...) Es folgt eine Beschreibung der insbesondere betroffenen Bereiche.</i></p> <p>Für beide Bereiche ist bei Bodeneingriffen mit der Zerstörung archäologisch-historischer Substanz zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.</p> <p><i>(...) Es folgen Hinweise, Bedingungen und Auflagen des Denkmalschutzes, die bei der Vorbereitung oder Ausführung von Tiefbauarbeiten beachtet werden müssen.</i></p>	
7.	Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche Maschstraße 9 49565 Bramsche	17.11.2011	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 „Innenstadt VI“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehen nach Überplanung keine Bedenken gegen die geplante Schmutz- und Regenwasserkanalisation der Wohnungsneubauung.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Klärung und Konkretisierung der Schmutz- und Regenwassertechnischen Rahmenbedingungen sowie die Erarbeitung darauf basierender Lösungsansätze erfolgt im Rahmen der bauvorbereitenden Ausführungs- und Detailplanung.</p>
8.	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH + Co. KG Jahnstraße 5 26789 Leer	10.02.2011 frühzeitige Beteiligung	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> <p><i>(...) Es folgen Hinweise zur Vorbereitung und Ausführung von Tiefbauarbeiten im Bereich der Telekommunikationsanlagen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	beteiligte Private	Datum	Anregungen BPlan Nr. 136 "Innenstadt VI"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
9.	Karin Urbanczik Lindenstr. 10 49565 Bramsche	20.08.2011	<p>Betr.: Widerspruch zum Bebauungsplan als Grundlage zum Entwurf des Umlegungsplanes für das Gebiet: Münsterstr. II U 92</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit widerspreche ich dem o.g. Bebauungsplan. Als Eigentümerin des Objektes Münsterstr. 20 möchte ich Ihnen meine Begründung darstellen:</p> <p>Seit dem Jahre 1935 befindet sich o.g. Objekt in dem Besitz unserer Familie. Mein Großvater kaufte das ehemalige Hotel Laumann und führte das Haus auch über die Kriegsjahre als solches weiter. Als er starb übernahm mein Vater den Betrieb und führte ihn bis zu seiner Pensionierung fort. Mein Bruder übernahm dann kurzfristig den Restaurant- und Hotelbetrieb.</p> <p>Durch die Anbindung Bramsches an die Autobahn A 1 und letztlich auch durch die neu eingerichtete Fußgängerzone waren die Hotelübernachtungen rückläufig und auch der Restaurantbetrieb lief nicht mehr wie vorher. Mein Bruder suchte sich daraufhin einen sicheren Job und verließ mit seiner Familie Bramsche. Um meinen Eltern zu helfen entschloss sich dann mein Mann das Objekt zu übernehmen und teilweise einer anderen Nutzung zu zuführen. Den Restaurant- und Saalbetrieb, der kurz zuvor noch umgebaut wurde, wollten wir als solches auch weiter vermieten.</p> <p>Mit der Tanzschule Hull aus Osnabrück dachten wir einen passenden Mieter gefunden zu haben. Den Hoteltrakt haben wir dann für die Unterbringung von Aussiedlern genutzt. Leider kam die Tanzschule dann ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nach, so dass wir uns dann erneut Gedanken um eine andere Nutzung machen mussten. Mein Mann war zu der Zeit mit seiner Praxis in Mieträumen in der Gartenstadt und so entschlossen wir uns 1996 zu einen Umbau des Hotels. Es entstanden zwei Praxen und 6 Wohneinheiten, vier davon sind über einen neu eingebauten Fahrstuhl zu erreichen. Das denkmalgeschützte Haus wurde unter einigen Auflagen jedoch ohne öffentliche Zuschüsse renoviert.</p>	<p>Die Schilderung der Historie des Objektes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Widerspruch zum Bebauungsplan mit den darin enthaltenen inhaltlich relevanten Einwendungen wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen:</p> <p>Durch den Bebauungsplan sollen die Inhalte bzw. vorläufigen Ziele der Sanierung „Südwestliche Altstadt“ planungsrechtlich abgesichert werden. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Sanierung ist die Schaffung von Flächen für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung im direkten Nahbereich der Fußgängerzone bzw. der Bramscher Kernzone generell.</p> <p>Vor diesem Hintergrund setzt die beanstandete Festsetzung einer Wohnbaufläche auf dem Grundstück des Objektes Münsterstr. 20 die vorgenannte Zielsetzung auf der Grundlage eines detailliert erarbeiteten und intensiv diskutierten städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich aus Sicht der Stadt Bramsche konsequent und ohne Brüche um.</p> <p>Des Weiteren wurde die Planung in Kenntnis und unter Berücksichtigung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse so aufgebaut, dass keine baulichen oder funktionalen Abhängigkeiten in Bezug auf eine bauliche Umsetzung der getroffenen Festsetzungen bestehen.</p> <p>Das bedeutet, dass die Erschließung und Bebauung der westlich angrenzenden Freifläche erfolgen kann, ohne dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks Münsterstr. 20 tangiert wird. Für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Münsterstr. 20 bedeutet die Festsetzung der in Rede stehenden Wohnbaufläche eine zukunftsorientierte Angebotsplanung ohne feststehenden Realisierungszeitraum.</p>

Nr.	beteiligte Private	Datum	Anregungen BPlan Nr. 136 "Innenstadt VI"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
			<p>Der gesamte Umbau wurde mit unserer Bank über Kredite finanziert. Die Vermietung der neu entstandenen Wohnungen hatten wir uns dann auch etwas leichter vorgestellt. Die Fragen nach einem vorhandenen Balkon mussten wir immer wieder verneinen und viele Interessenten sind deswegen abgesprungen.</p> <p>Eine Planung seitens Herrn Mutert zu einem späteren Zeitpunkt, wie auch zu Beginn der Umbauphase mit dem Architekten Herrn Wulff, eventuell doch Balkone genehmigt zu bekommen hat dann der Denkmalschutz in der Person von Frau Sieve vereitelt.</p> <p>Wir haben deshalb dann den vorhandenen Garten für die Mieter umgestaltet, mit verschiedenen Sitzplätzen. Ich möchte sagen, dass es ein kleines Paradies mitten in der Stadt geworden ist. Die Gartennutzung ist Bestandteil der Mietverträge in unserem Haus. Einige Mieter wohnen schon seit vielen Jahren bei uns und nutzen den Garten sehr gerne. Außerdem halten sich die Mitarbeiter der Praxen in ihren Pausen im Garten auf.</p> <p>In dem Bereich, den Sie als neues Baugrundstück ausweisen wollen, befindet sich auch der Parkplatz, der von den beiden Praxen und den Mietern benötigt wird.</p> <p>Es ist ein großer Vorteil für uns, dass die Patienten direkt vor den Praxen parken können. Leider ist es so, dass das Angebot im Moment nachmittags oft nicht ausreicht. Aus diesem Grund mussten wir für unsere Angestellten eine neue Regelung finden, damit genügend Parkplätze für die Patienten zur Verfügung stehen. Die Bitte meines Mannes vorher, einen Teil des Gartens für die Erweiterung der Parkplätze zur Verfügung zu stellen, habe ich aus o.g. Gründen abgelehnt.</p> <p>Alle Mieter haben langfristige Mietverträge! Es besteht für uns rechtlich und tatsächlich keine Möglichkeit, den hinteren Teil des Grundstücks einer anderen Nutzung zuzuführen, wie es im sogenannten „unverbindlichen Entwurf für das Umlegungsverfahren Münsterstr. II“ offensichtlich vorgesehen ist.</p> <p>Sie sehen, dass es für uns keinen Grund gibt einen Teil des Grundstücks zu bebauen oder zu verkaufen, da dann eine Vermietung der Wohnungen und Praxen so gut wie nicht</p>	<p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche auf dem Urbanczik-Grundstück soll im Zuge des laufenden Umlegungsverfahrens U92 „Münsterstraße II“ in städtisches Eigentum übergehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beabsichtigt, eine Grunddienstbarkeit zulasten der im Bebauungsplan vorgesehenen städtischen Verkehrsfläche auf dem Urbanczik-Grundstück aufzunehmen. Der betreffende Grundstücksteil in einer Größe von ca. 85 Quadratmetern bleibt in der Nutzung, Pflege und Verkehrssicherungspflicht beim jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks und wird erst dann als Straße ausgebaut, wenn dieser einen Bauantrag stellt. Das heißt die Stadt wird zwar Eigentümerin der Verkehrsfläche, Besitzerin der Fläche bleibt Frau Urbanczik (oder ihre Rechtsnachfolger) bis zu dem Zeitpunkt der Bauantragstellung. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch berücksichtigt.</p>

Nr.	beteiligte Private	Datum	Anregungen BPlan Nr. 136 "Innenstadt VI"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
			<p>möglich ist, bzw. erschwert wird. Die wirtschaftliche Situation hängt von den bestehenden Voraussetzungen ab, an denen wir festhalten möchten, auch um das Objekt in der Zukunft im Familienbesitz zu halten.</p> <p>Sollten sich durch die Umsetzung des Entwurfes für uns finanzielle Nachteile ergeben, in dem wir die Wohnungen in dem Objekt nicht mehr angemessen vermieten können und damit die Finanzierung der Darlehn gefährdet wäre, müssten wir die Stadt Bramsche in Regress nehmen.</p> <p>Bei den ersten Terminen zur Besprechung des neuen Bebauungsplans haben wir unsere Beweggründe Herrn Greife und Herrn Tangemann mitgeteilt. Leider wurden sie bis zum heutigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Ich möchte Sie hiermit bitten, den Entwurf noch einmal zu überdenken.</p>	
10.	Karin Urbanczik Lindenstr. 10 49565 Bramsche	07.11.2011	<p>Betr.: Widerspruch zum Bebauungsplan als Grundlage für die geplante Umlegung U92 und Antrag auf Löschung der Angebotsplanung</p> <p>Hiermit widerspreche ich dem o.g. Bebauungsplan und stelle gleichzeitig den Antrag auf Löschung der Angebotsplanung für die Flurstücke 10017, 10027 und 10022 der Flur 4, Gemarkung Bramsche. Ich verzichte auf das Angebot der Bebauung und lege das hiermit auch für meine Rechtsnachfolger fest.</p>	<p>Der Widerspruch zum Bebauungsplan mit den darin enthaltenen „Antrag auf Löschung der Angebotsplanung“ wird zurückgewiesen.</p> <p>Zur Begründung der Zurückweisung siehe die vorausgehenden Ausführungen zum Einwand Nr. 9 dieser Abwägung der gleichen Einwanderin.</p>
	Anregungen seitens der Verwaltung der Stadt Bramsche		<p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Innenstadt VI“ wurde die Ausführungsplanung für die Neugestaltung des Parkplatzes zwischen Breuelstraße und Münsterstraße sowie für die Erschließung der Wohnbebauung im Süden erarbeitet. Diese konkretisierenden Planungen wurden auch mit den Anliegern erläutert.</p> <p>In einzelnen Punkten weicht die erarbeitete Ausführungsplanung von den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes, der im Juli/ August 2011 öffentlich auslag, ab. Dies ist auch auf die mit den Anliegern geführten Gespräche zurückzuführen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung vom Bebauungsplan-Entwurf nicht berührt. Gleich-</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den einzelnen Änderungen wird zugestimmt und der Bebauungsplan entsprechend geändert.</p>

		<p>wohl hat die Verwaltung den betroffenen Anliegern die angepasste Planzeichnung mit Erläuterungen zu den Änderungen vorgelegt und um Stellungnahme bis zum 02. Dezember 2011 gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden den Gremien spätestens in der Sitzung am 07. Dezember 2011 zur Beratung vorgelegt.</p> <p>Veränderungen der Planzeichnung ergeben sich in den folgenden Punkten:</p> <p>a) Das im Geltungsbereich liegende Teilstück der Straße „Im Breuel“ wird in seiner Verkehrsflächenbreite auf ca. 5,25 m an seiner engsten Stelle festgesetzt und weitet sich dann nach Süden fächerförmig auf. Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche wird unter Inanspruchnahme eines geringen Flächenteilstücks der Betriebsfläche der Fleischerei ein Parkstreifen in 5,0 m Tiefe als „Fläche für private Stellplätze“ festgesetzt. Diese Fläche wurde gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf am südlichen Ende um eine Stellplatzbreite verkürzt und damit die Zufahrt zum Betriebsgrundstück entsprechend verbreitert. Durch diese Maßnahmen wird die Zufahrtsmöglichkeit für den Fleischereibetrieb optimiert. Es wird sichergestellt, dass der Betrieb auch mit großen LKW (Auflieger mit drei Achsen) beliefert werden kann. Die erforderlichen Schleppkurven im öffentlichen Straßenraum stehen zur Verfügung.</p> <p>b) Die Gestaltung des Parkplatzes zwischen „Breuelstraße“ und „Münsterstraße“ wird an die Ausbauplanung angepasst. Es ergeben sich geringfügige Verschiebungen in Lage und Anzahl der privaten und öffentlichen Stellplätze, hinsichtlich der Lage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie bzgl. der Bepflanzung. Dies betrifft insbesondere den Einmündungsbereich von der Münsterstr. auf den Parkplatz und die dort befindlichen Stellplatzflächen (vorher 7 private/ 7 öffentliche Stellplätze, jetzt 10 private/ 5 öffentliche Stellplätze) sowie die Stellplatzgruppe östlich der Meyerhofschule.</p>	
--	--	--	--

			<p>c) Im Bereich der Fußgängerpassage zwischen Münsterstraße und Parkplatz wird die öffentliche Verkehrsfläche um den im Erdgeschoss nicht überbauten Bereich des Gebäudes Münsterstr. 22 erweitert. Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ab dem 1. Obergeschoss ist möglich und über eine neue Textliche Festsetzung Nr. 9.0 geregelt.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt, die vorstehend aufgeführten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 136 „Innenstadt VI“ zu beschließen.</p>	
<p>aufgestellt: Münster, den 24. November 2011  i.A. (Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)</p>				