



**GEMEINDE
BOHMTE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 21
„Meyerhof-Hauweg“,
18. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 220559
Datum: 2021-09-30

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Planungserfordernis	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Bestandssituation	5
6	Städtebauliche Festsetzungen / Änderungsinhalte	6
7	Örtliche Bauvorschriften	7
8	Erschließung	8
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
10	Abschließende Erläuterungen	9
10.1	Altlasten	9
10.2	Denkmalschutz	9
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-09-30

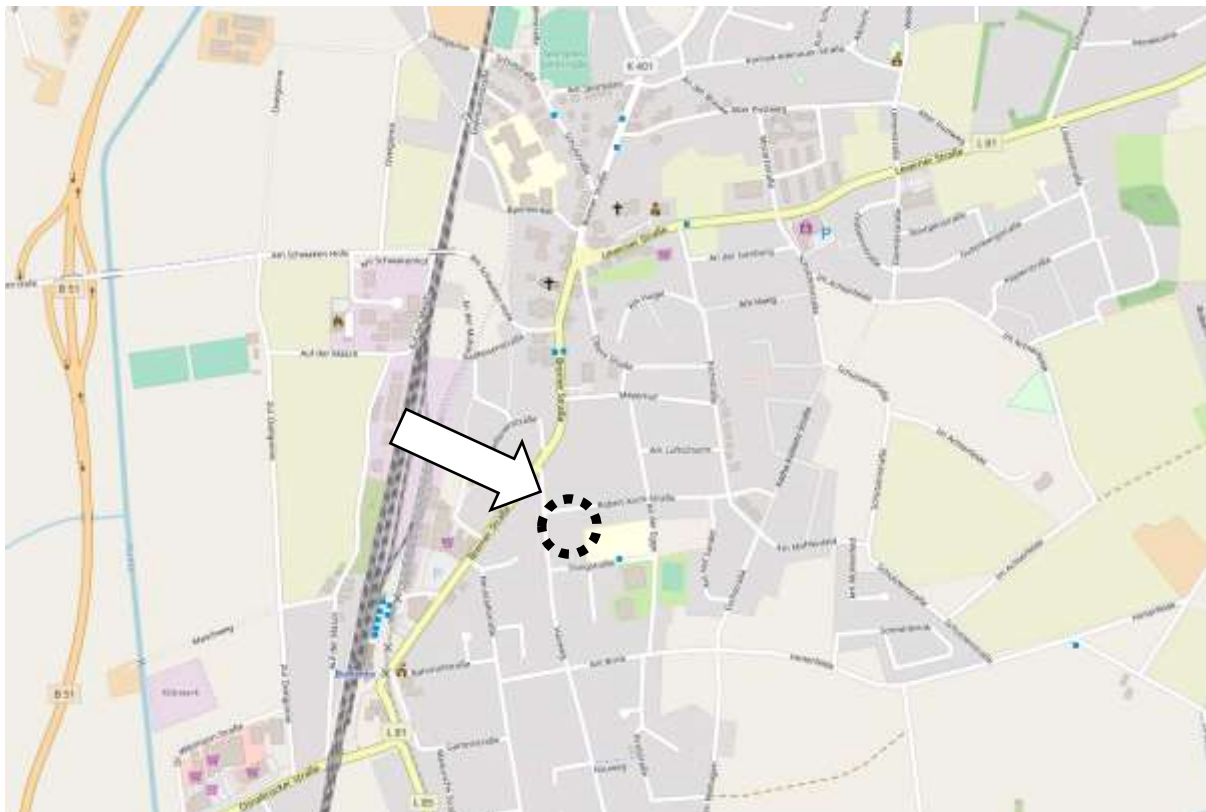
Proj. Nr. 220599

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Ortskerns von Bohmte an der „Robert-Koch-Straße“ sowie dem „Hauweg“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt, die 11. und 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“ teilweise zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Senioren-Tagespflege am Standort Robert-Koch-Str. 2 zu schaffen. Außerdem soll auf einem weiteren, südlich angrenzenden Grundstück ein weiteres Gebäude für Seniorenwohnungen errichtet werden. Die demographische Entwicklung mit einer deutlichen Zunahme pflegebedürftiger Menschen und der bevorzugten wohnortnahen Versorgung erfordert diese bauliche Veränderung und Anpassung der Tagespflege. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse der derzeit rechtsverbindlichen 11. und 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 stehen den konkreten Bauabsichten entgegen. Aus diesem Grund ist die hier anstehende Bebauungsplanänderung notwendig.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 02.12.2020 beschlossen, die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“ aufzustellen.

Die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben der Nachverdichtung dient und insofern als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Bohmte hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld des Änderungsbereichs machte die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat daher in seiner Sitzung am 07.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 18.08.2021. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen, in denen v.a. Bedenken gegen die zulässige zweigeschossige Bauweise sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl geäußert wurden. Die Gemeinde Bohmte hat die Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen durch die Festsetzungen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung zu erwarten sind. Die Gemeinde Bohmte ist der Auffassung, dass sich eine zweigeschossige Bauweise entlang des „Hauwegs“ in die Siedlungsstruktur integriert. Im westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ inklusive der 1. Änderung sind planungsrechtlich ebenfalls zweigeschossige Gebäude zulässig. Anders als in der hier anstehenden Bebauungsplanänderung sind für diese Bereiche zudem keine maximalen Trauf- und Gebäudehöhen definiert, wodurch in diesen Bereichen kaum Einschränkungen für die zulässige zweigeschossige Bebauung gegeben sind. Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf 6,0 m und die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m in der hier anstehenden Bebauungsplanänderung wird ein Einfügen in die umlie-

gende Siedlungsstruktur weiter gewährleistet. Die leicht höhere Grundflächenzahl im Vergleich zu den umliegenden Bereichen wird ebenfalls als städtebaulich vertretbar angesehen, insbesondere vor dem städtebaulichen Planungsziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Senioren-Tagespflege am Standort Robert-Koch-Str. 2, und damit die Daseinsvorsorge in der Gemeinde Bohmte nachhaltig zu stärken. Die demographische Entwicklung mit einer deutlichen Zunahme pflegebedürftiger Menschen und der bevorzugten wohnortnahen Versorgung erfordert diese bauliche Veränderung und Anpassung der Tagespflege. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6, welche weiterhin im Rahmen der Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß §17 BauNVO liegt, werden aus Sicht der Gemeinde Bohmte keine unzumutbaren Verhältnisse für die umliegenden Bereiche geschaffen.

Seitens der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Bohmte am 30.09.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 21 und umfasst die Flurstücke 1/30, 1/28, 1/31 und 2.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bohmte „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Diese Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde Bohmte aufgrund der besonders günstigen verkehrlichen Erschließung an der Bundesstraße 51 zuerkannt.

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das nördliche Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen oder sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Ausweisungen entsprechen nicht der Festsetzung der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderungen, welche die Festsetzung eines Mischgebiets vorsehen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und weiterhin die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan nun im Wege der Berichtigung zu gemischter Baufläche angepasst.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet ist vollständig durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“, 11. und 15. Änderung überplant. Die 11. Änderung, welche am 30.06.1995 rechtsverbindlich geworden ist, umfasst u.a. die Grundstücke der Gebäude „Robert-Koch-Straße“ Nr. 2 und „Hauweg“ Nr. 11 im Norden des Plangebiets. Die 15. Änderung, welche am 15.10.2011 rechtsverbindlich geworden ist, umfasst u.a. das Grundstück am „Hauweg“ Nr. 13 im Süden des Plangebiets. In beiden Änderungen sind Mischgebiete mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In der 15. Änderung wird zusätzlich eine maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe von 5,50 m bzw. 9,00m sowie eine Dachneigung von 20°-42° festgesetzt. Die umliegenden Bebauungspläne setzen überwiegend eine offene, zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 fest.

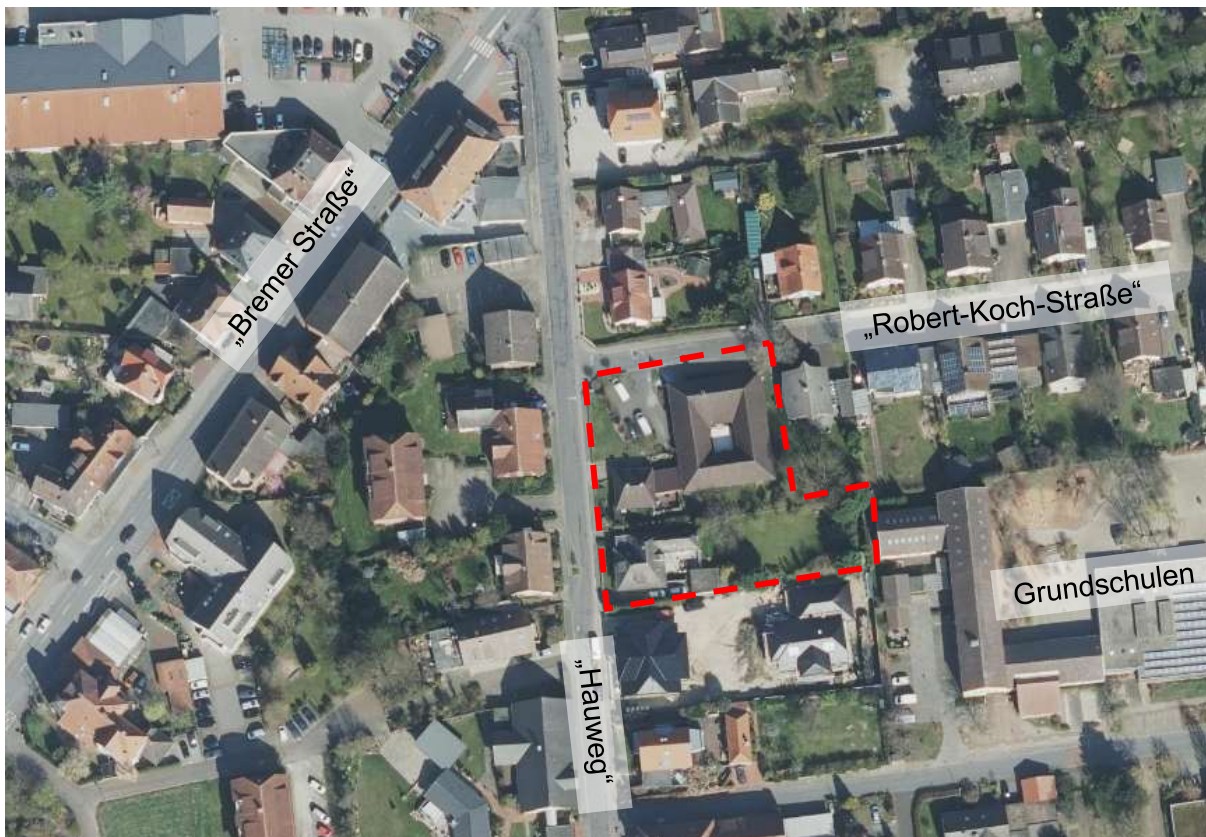
Durch die 18. Änderung werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“, 11. und 15. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 18. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 11. und 15. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Ortskerns der Gemeinde Bohmte an den Straßen „Hauweg“/ „Robert-Koch-Straße“, weist eine Größe von rd. 0,3 ha auf und fällt in westliche Richtung leicht ab. Die Flächen sind bis auf die Hausgärten überwiegend bebaut. Im Plangebiet sind eine Tagespflegeeinrichtung sowie zwei Wohngebäude mit geneigten Dächern vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern. Südöstlich des Plangebiets befinden sich außerdem zwei Grundschulen (Erich-Kästner-Schule und Christophorus-Schule).

Der Ortskern Bohmtes mit zentralen Versorgungseinrichtungen liegt westlich des Plangebiets an der „Bremer Straße“.



Luftbild und Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2021)

6 Städtebauliche Festsetzungen / Änderungsinhalte

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

Zur Realisierung der Planungsziele wird die Grundflächenzahl (GRZ) entlang den des „Hauwegs“ zugewandten Grundstücken gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die Geschossigkeit wird in diesem Bereich ebenfalls von einem zulässigen Vollgeschoss auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse angehoben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Die Erhöhung der GRZ, GFZ und der Zahl der Vollgeschosse wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da diese nur geringfügig gegenüber der umliegenden Bebauung abweicht.

Um bezüglich der Vollgeschosse einen maßvollen Übergang zur östlichen Bebauung zu schaffen und um Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zum „Hauweg“ zu begrenzen, werden für diesen Bereich die Festsetzungen der bisher geltenden 11. Änderung des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen eingeschossigen Bebauung übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der Ursprungsplanung geringfügig erweitert, um u.a. der an der „Robert-Koch-Straße“ Nr. 2 ansässigen Tagespflege gemäß der konkreten Bauabsichten die Möglichkeit zur Erweiterung in Richtung Westen zu geben.

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, sind sowohl die Trauf- als auch Firsthöhen begrenzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen basieren teilweise auf der 15. Änderung und werden für das gesamte Plangebiet übernommen. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich der neue Gebäudebestand in das Plangebiet sowie die nähere Umgebung einfügt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,80 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugsgröße für die Messung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Diese Festsetzung wird aus der 15. Änderung übernommen und auf das gesamte Plangebiet übertragen. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten.

Um weiterhin ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, ist auf den Baugrundstücken je Grundstück mindestens ein heimischer, hochstämmig und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Gemäß der 15. Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin ein Sichtschutz zu den östlich angrenzenden Grundschulen herzustellen bzw. zu erhalten.

Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Einstellplätzen sind durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

7 Örtliche Bauvorschriften

Um die Bestandsstruktur im Plangebiet sowie der näheren Umgebung aufzugreifen, werden teilweise die baugestalterischen Festsetzungen der 15. Änderung übernommen. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 6 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Die Dachausbildung prägt das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich. Die Dachausbildung hat mit symmetrisch geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu erfolgen. Diese Festsetzung orientiert sich an der in Bohmte vorherrschenden

Dachlandschaft, welche nahezu ausschließlich geneigte Dächer aufweist. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll der grundsätzliche Charakter der umliegenden Bebauung mit geneigten Dächern aufgegriffen werden, ohne die Bauherren zu stark in ihren Gestaltungswünschen einzuschränken.

8 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen „Robert-Koch-Straße“ und den „Hauweg“ erschlossen und weist eine gute Erreichbarkeit durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in rd. 200 m (Haltestelle „Grundschulen“ bzw. 300 m (Haltestelle „Shared Space“) Entfernung. Der Bahnhof liegt rd. 300 m westlich des Plangebiets.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in nordöstlicher Richtung die Landesstraße 81 „Bremer Straße“. Von der Landesstraße 81 „Bremer Straße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die Versorgung des Plangebiets (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und ggf. geringfügig anzupassen bzw. zu ändern. Die Grundstücksanschlüsse an die zentrale Wasserversorgung unterliegen den Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die durch die Planung ggf. anfallenden geringfügigen Mehrabflüsse können durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Niederschlagswasser aufgenommen werden. Hierfür gelten die Allgemeinen Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) des Wasserverbandes Wittlage.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Allerdings sind die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Da die vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenen Flächen derzeit bereits überwiegend bebaut sind und durch die Planung lediglich eine geringfügige Mehrversiegelung ermöglicht wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze werden durch die Übernahme der Anpflanzfestsetzung weiterhin erhalten, sodass die Artenschutzbelange nicht beeinträchtigt werden.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2020) befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altlasten. Im näheren Umkreis von 300 m befinden sich mehrere Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (4 x Altlastverdacht, 1 x Objekt archiviert). Der Gemeinde Bohmte sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“, 18. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-09-30

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“, 18. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 30.09.2021 zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeisterin