



**GEMEINDE
BOHMTE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 43
„Bremer Straße Mitte“,
7. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 219356
Datum: 2021-03-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
5	Bestandssituation	6
6	Planungserfordernis	7
7	Innenentwicklung	8
8	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	8
9	Erschließung	9
10	Immissionsschutz	9
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
12	Abschließende Erläuterungen	10
12.1	Altlasten	10
12.2	Denkmalschutz	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2019-12-18)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bohmte, Bremer Straße 4, 49163 Bohmte (Telefon: 0 54 71 / 80 8-0, Fax: 0 54 71 / 80 8-99, E-Mail: rat-haus@bohmte.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

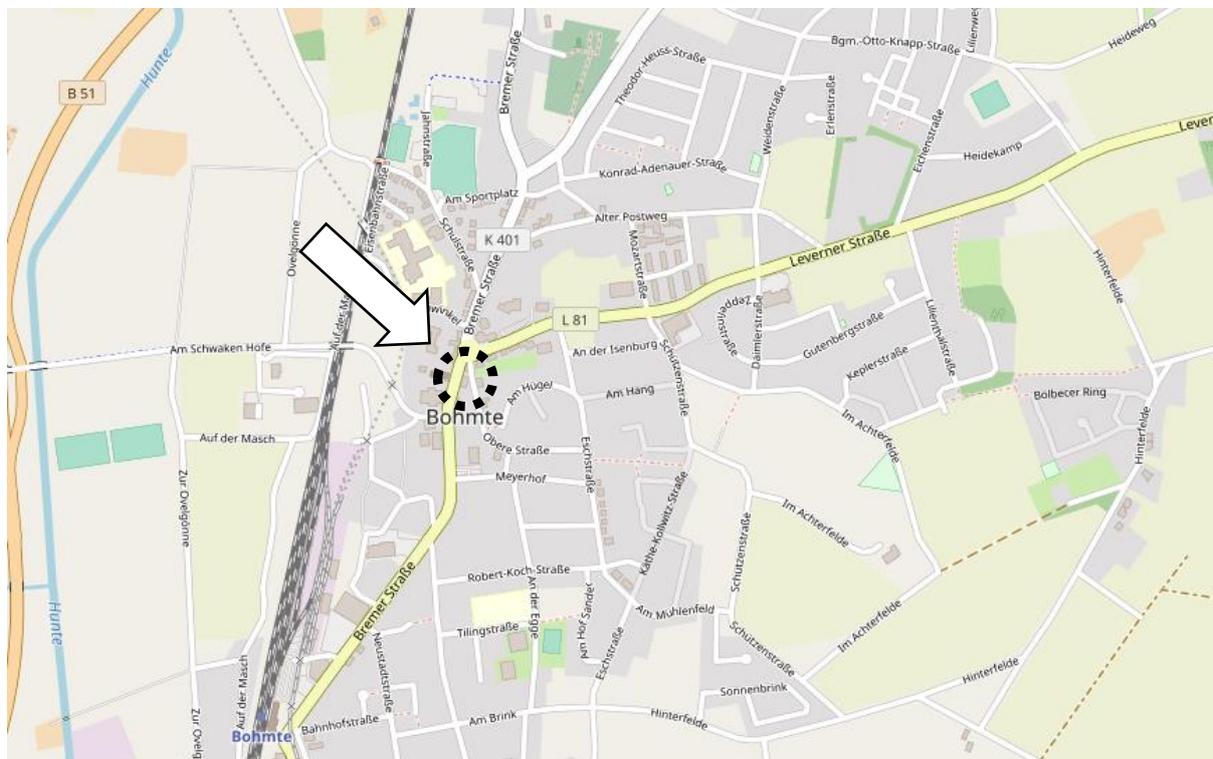
Wallenhorst, 2021-03-25
Proj. Nr. 219356

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 / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Bohmte an der Einmündung der „Leverner Straße“ in die „Bremer Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ vor.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zur Erweiterung eines im zentralen Versorgungsbereichs liegenden Bekleidungsgeschäfts zu ermöglichen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 19.06.2019 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ aufzustellen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung im Ortskern von Bohmte dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren.

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2020 bis einschließlich 25.11.2020. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in ihrer Stellungnahme Bedenken bezüglich der Darstellung der Baugrenze geäußert, da diese eine Bebauung bis zur Eigentumsgrenze der Landesstraße 81 ermöglicht. Laut der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist nicht auszuschließen, dass dieser Bereich für die schwächeren Verkehrsteilnehmer eingeschränkt wird und nicht mehr verkehrssicher ist. Um dies zu vermeiden wurde die Planzeichnung angepasst und die Baugrenze zur Landestraße 81 an die bestehende Bebauung angepasst.

Aufgrund dieser Änderungen/Ergänzungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Da bei der Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer) sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Landkreis Osnabrück) beschränkt. Die Gemeinde Bohmte hat hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Beteiligungsfristen angemessen zu verkürzen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen bis zum 26.02.2021 gegeben.

Da sich aufgrund der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 145/1, 145/2 und 145/11.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

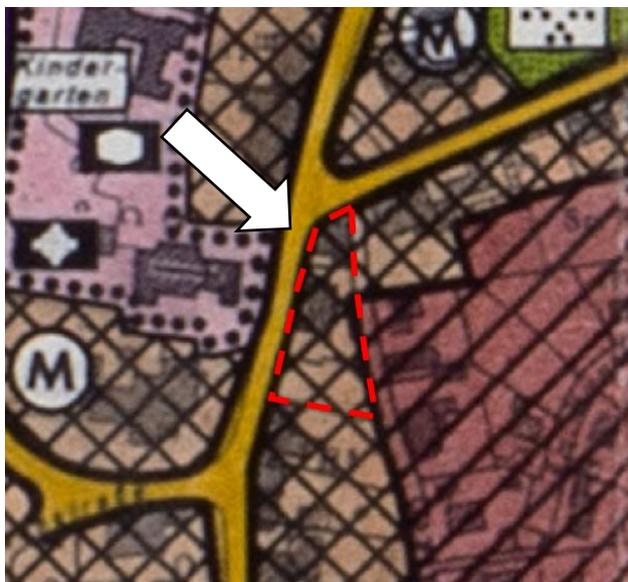
Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP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

Einer Festsetzung als Kerngebiet stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da die Festsetzung eines Kerngebiets vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Wirksamer Flächennutzungsplan

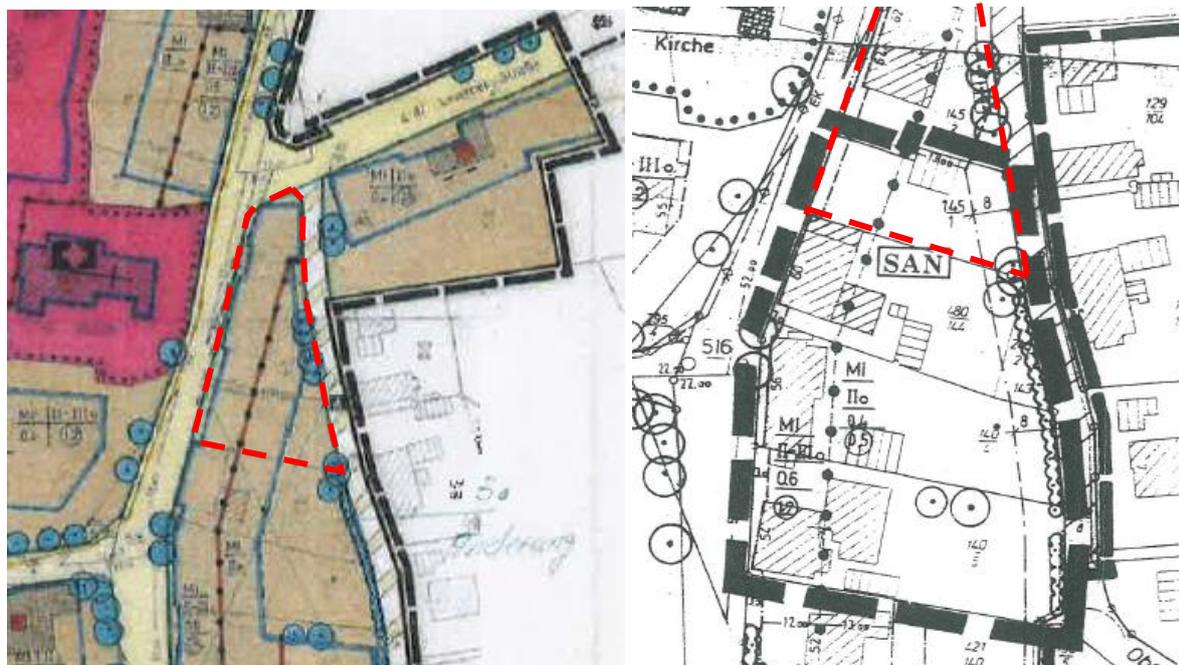
4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist vollständig durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ (Ursprungsplan), der im Rahmen der Ortskernsanierung erstellt wurde, ist im Juli 1987 rechtsverbindlich geworden. Der Ursprungsplan ist im Rahmen vorangegangener Änderungsverfahren sowie der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 101 mehrfach in einzelnen Teilbereichen überplant worden. Für das

Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans gilt für den nördlichen Bereich der Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ sowie für den südlichen Bereich die 3. Änderung des Ursprungsplans.

Für den Änderungsausschnitt ist ein Mischgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,6 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschossflächenzahl) im zur „Bremer Straße“ zugewandten Bereich sowie von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl) im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 wurde für den Änderungsausschnitt die Baugrenze im rückwärtigen Bereich in Richtung „Obere Straße“ versetzt. Im Plangebiet sind bauliche Anlagen in abweichender Bauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen im zur „Bremer Straße“ zugewandten Teil sowie zweigeschossige Gebäude im rückwärtigen Bereich zulässig.

Durch die 7. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ (Ursprungsplan) einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan, einschließlich der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.



Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ (links: Ursprungsplan & rechts: 3. Änderung)

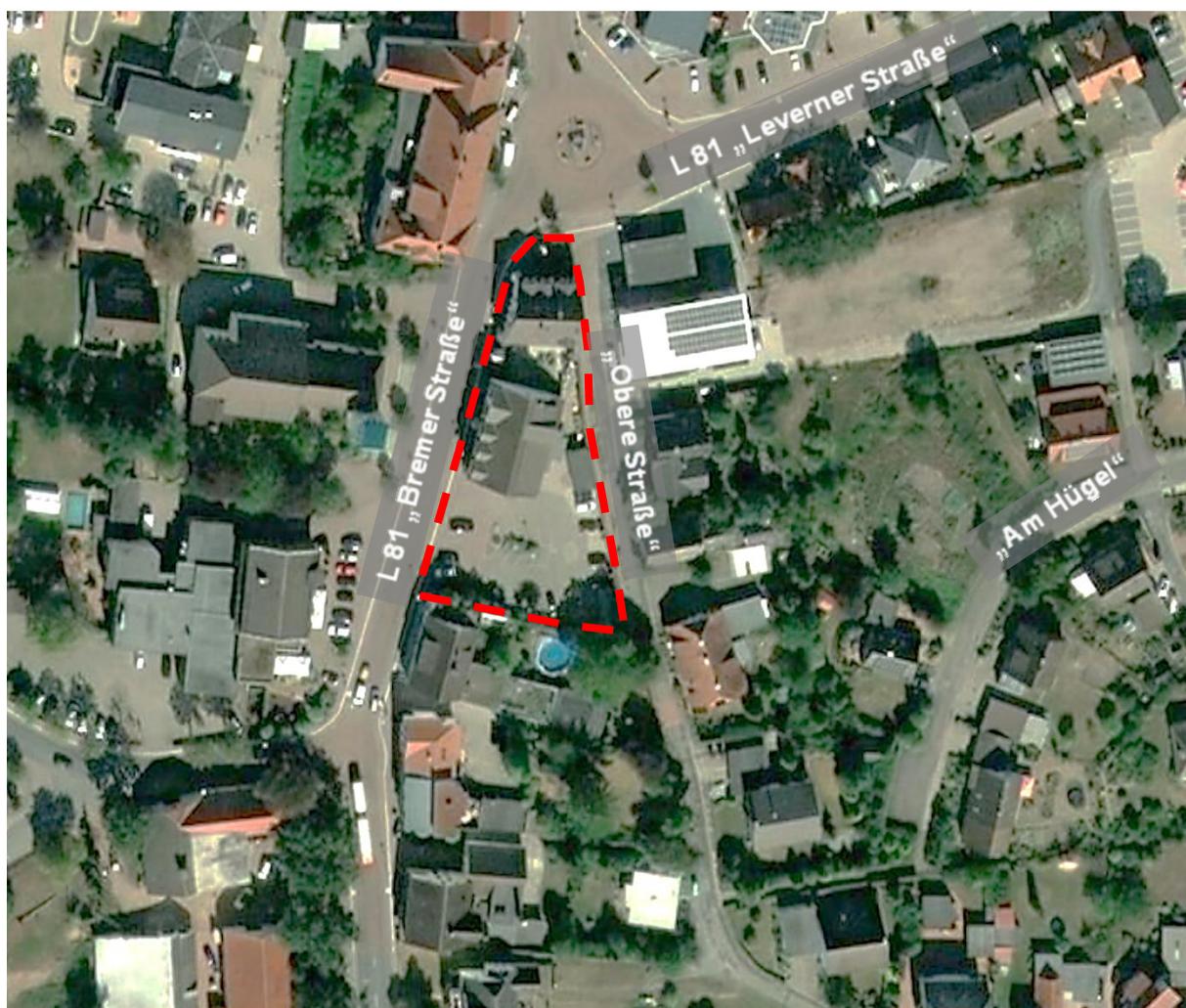
5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Bohmte an der Einmündung der „Leverner Straße“ in die „Bremer Straße“, weist eine Größe von rd. 0,2 ha auf und ist vollversiegelt.

Es wird über die „Bremer Straße“ im Westen, die „Leverner Straße“ im Norden und die „Obere Straße“ im Osten erschlossen und umfasst die Grundstücke des Eigentümers eines Beklei-

dingungsgeschäfts samt Parkplatz. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen. Der hier anstehende Abschnitt von „Leverner Straße“ und „Bremer Straße“ ist als „Shared Space“-Bereich ausgebaut.

Die Bebauungsstruktur wird durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäuden geprägt. Das räumliche Umfeld ist durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistern, Gastronomie, der katholischen Kirche und Wohnen in den Obergeschossen geprägt. In der „Oberen Straße“ dominiert die Wohnnutzung, während die „Bremer Straße“ von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen charakterisiert ist.



Luftbild und Geltungsbereich ohne Maßstab (© Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

6 Planungserfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Bohmte besteht darin, den zentralen Versorgungsbereich und dabei insbesondere den zentrenrelevanten Einzelhandel im Ortskern zu stärken und langfristig zu sichern. Daher ist beabsichtigt, dem Bekleidungsgeschäft im Plangebiet (großflächige) Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren.

Nach den konkreten Erweiterungsabsichten des Bekleidungsgeschäfts soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m² erweitert werden. Die Erweiterung der Verkaufsflächen ist wichtig, um am Markt bestehen zu können. Da die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, die nach der geltenden Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche liegt, ist die Festsetzung eines Kerngebiets erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Bohmte spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung des zentralen Versorgungsbereichs im Hinblick auf die Verfügbarkeit zentrenrelevanter Sortimente, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Die bauplanungsrechtliche Ermöglichung der Umsetzung von konkreten Erweiterungsabsichten sind Maßnahmen im Sinne der Innenentwicklung. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern genutzt. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungskern der Gemeinde Bohmte und ist bereits heute vollversiegelt. Da durch die geplante Erweiterung des Bekleidungsgeschäfts die Verkaufsfläche künftig unter die Großflächigkeit fällt, wird für den Änderungsbereich ein Kerngebiet festgesetzt.

Die Umsetzung der konkreten Bauabsichten des Bekleidungsgeschäfts erfordert eine Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche überwiegend bis an die Grenzen des Geltungsbereichs erweitert. Im an die Landesstraße 81 angrenzenden Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich an die Grenzen des Bestandsgebäudes angepasst, um die schwächeren Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich nicht einzuschränken und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Da das Wohnen im Kerngebiet eine untergeordnete Rolle spielen soll, sind Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Dadurch wird auch auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld Bezug genommen.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bohmte ausreichend vorhanden sind.

Folgende Unterarten der Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen:

- Spielhallen und Spielkasinos
- Betriebe mit Sexdarbietungen (Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Lokale, Sexbars, Swinger-Clubs usw.) und Sex-Shops
- Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen

Ursächlich hierfür ist, dass die aufgeführten Nutzungen an diesem Standort nicht erforderlich sind. Des Weiteren sieht die Gemeinde Bohmte im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peep-shows o.ä. die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

Aus Sicht der Gemeinde Bohmte kann durch die Bebauungsplanänderung nach wie vor sichergestellt werden, dass sich die konkreten Bauabsichten in den Siedlungsbestand einfügen.

9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lage des Plangebiets an der „Bremer Straße“ im Westen, der „Leverner Straße“ im Norden und der „Oberen Straße“ im Osten sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 80 m südlich des Plangebiets an der „Bremer Straße“.

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Grundsätzliche Änderungen werden nicht vorgenommen. Da die Fläche bereits heute vollversiegelt ist, ist mit keinem zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen.

Der Ausbau von öffentlichen Straßen oder Wegen ist nicht erforderlich. Insofern entstehen für die Gemeinde Bohmte durch die Realisierung der Planung keine Erschließungskosten.

10 Immissionsschutz

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die „Bremer Straße“, welche täglich von etwa 12.100 Kraftfahrzeugen befahren wird. Von dieser Verkehrsstrasse wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ in der dargestellten Form möglich ist. Maßnahmen zum Lärmschutz sind erforderlich. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der örtlichen Lage nicht möglich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet in Teilbereichen entlang der Straße (Bremer Straße L 81) überschritten. Maximal werden im westlichen Bereich des Plangebiets 71 / 64 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Daher wird ein geeigneter passiver Lärmschutz für die Gebäude festgesetzt. Zudem wird die Lage der Außenwohnbereiche festgesetzt.

Im direkten Nahbereich zur „Bremer Straße“ wird die allgemeine Grenze der Gesundheitsgefahr überschritten. Da es sich um ein Kerngebiet handelt, in dem das Wohnen als untergeordnet anzusehen ist und zudem eine moderate Weiterentwicklung einer vorhandenen Struktur vorliegt, werden diese hohen Werte als gerade noch tolerabel angesehen. Städtebaulich ist eine Innenverdichtung erwünscht.

Weitergehende Einzelheiten hierzu sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (siehe Anlage).

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zur Erweiterung eines im Versorgungskerns von Bohmte ansässigen Bekleidungsgeschäfts zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

Das Plangebiet ist bereits vollversiegelt und durch seine direkte Lage an der stark befahrenen „Bremer Straße“ im Ortskern stark vorbelastet. Die Schutzgüter nach der Umweltgesetzgebung sind erkennbar nicht betroffen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: November 2019) befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets auf Höhe des Parkplatzes ein Altlastverdacht. Laut der

Oberen Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück besteht der Altlastenanfangsverdacht aufgrund des vor dem Jahre 1967 an der Bremer Straße 60 ansässigen Autotransportunternehmens. Dieser Anfangsverdacht wurde bisher jedoch nicht weiterverfolgt oder bestätigt. Bei künftigen Bauarbeiten ist bei fragwürdigen Bodenfinden die Obere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Altstandort wurde redaktionell in die Planzeichnung übernommen.

Nach Angaben des Inhabers des ehemals ansässigen Fuhrunternehmens, wurden an dem Standort an der Bremer Straße lediglich Verwaltungstätigkeiten vollzogen. Der Fuhrpark sowie die Werkstatt befanden sich am Gründungsstandort des Unternehmens in Eielstädt (Bad Essen). Aufgrund der Grundstücksnutzung war ein Abstellen von LKWs an der Bremer Straße 60 nicht möglich, weshalb keine Bodenbelastungen durch das ehemals ansässige Unternehmen zu erwarten sind.

Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich zahlreiche Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (19 x Altlastverdacht, 2 x Objekt archiviert, 1 x Objekt unbelastet). Der Gemeinde Bohmte sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden, jedoch befinden sich an der Bremer Straße 63 (kath. Kirche St. Johannes der Täufer), der Bremer Straße 67 und der Leverner Straße 2a (Alte Schmiede) drei Baudenkmäler in der näheren Umgebung. Denkmalschutzbelange werden durch die Planung 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 7. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-03-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 7. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 25.03.2021 zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeisterin