Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 150

" Innenstadt X "

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfsfassung

Januar 2013

Dipl.- Ing. Wolfgang Kantorski

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Bergstrasse 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/ 56300, E-Mail: kantorski@muenster.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhalt

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

2 Rechtgrundlagen des Bebauungsplanes

3 Grundlagen des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren)

4 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

5 Flächennutzungsplan

6 Anlass und Ziel der Planung

7 Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung

7.1 Befürchtung von Industriebebauung in der Innenstadt

7.2 Befürchtung der Minderung der Wohnqualität

7.3 Befürchtung von Wertverlusten

7.4 Einwand gegen zu erwartende Bautätigkeiten und damit verbundenen Beeinträchtigungen

7.5 Befürchtung einer Verkehrszunahme, auch von Großfahrzeugen

7.6 Bemängelung der unzureichenden Zuwegung zum Standort Sostmann

7.7 Einwendung der Beeinträchtigung der fußläufigen Erreichbarkeit der Schule

7.8 Befürchtung der Gefahrenzunahme insbes. für den nichtmotorisierten Verkehr

7.9 Einwendung, dass die Dimension der Stichstraße zwischen „Breuelstraße“ und „Im Breu el“ die Planung nicht zulässt

7.10 Einwendung wegen längerer Transportwege für Mülleimer

7.11 Einwendung zu fehlenden Definitionen von Bebauungsmöglichkeiten

7.12 Einwendung, dass die Bebauungsmöglichkeiten und Baugrenzen der Flurstücke 86/68 (Im Breuel 32) und 86/50 (Breuelstraße 26) nicht klar definiert sind

7.13 Befürchtung eines unzumutbaren und nicht hinnehmbaren Schattenschlags

7.14 Einwendung zu unzureichender Berücksichtigung der Anwohnerbelange

7.15 Einwendung, dass einer Umsiedlung der Fa. Sostmann durch die Planung langfristig entgegengewirkt werde

7.16 Vorwurf der Kungelei und der fehlenden Eigentümerinformation

7.17 Einwendung gegen Umwidmung in Mischgebietsflächen

7.18 Einforderung des Bestandsschutzes für Anlieger

7.19 Einwendung, dass Sonnenenergie zukünftig nicht mehr nutzbar sei

7.20 Einwendung, dass für die Planung eine Umweltprüfung erforderlich sei

7.21 Wunsch nach Beibehalt der WA-Festsetzung und Verzicht auf eine MI-Ausweisung

7.22 Einwendung, die Planung widerspreche den Zielen der Stadtsanierung

8 Erläuterungen zu einzelnen Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes

9 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

9.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

9.2 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Tankstellen

9.3 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

9.4 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

9.5 Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe

9.6 Nutzungsbeschränkungen im mit "TF 6" gekennzeichneten MI-Baufeld zur Emissionsvermeidung in Richtung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung

9.7 Materialien zur Dacheindeckung in Baufeldern mit festgesetzter Flachdachausbildung (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO)

10 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

10.1 Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

10.2 Bodenfunde

10.3 Bodenschutz

10.4 Kampfmittelbeseitigung

10.5 Entwidmung einer Teilfläche des Flurstücks 86/53 der Flur 1, Gemarkung Bramsche (Im Breuel)

11 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

12 Erschließung

13 Ver- und Entsorgung

14 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

15 Brandschutz

16 Bodenordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches (BauGB)

17 Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 150 „Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Beschluss beinhaltete auch die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss und die Möglichkeit zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden ortsüblich am 04.10.2012 bekannt gemacht.

Im Rahmen der im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.10.2012 eine Informations- und Erörterungsversammlung durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde ein erstes Vorentwurfskonzept der Planung der Öffentlichkeit vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Ebenfalls wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und zur Stellungnahme zu den Planunterlagen während der Servicezeiten hingewiesen.

Die Auslage des frühzeitigen Plankonzepts erfolgte vom 12.10.2012 bis einschließlich dem 26.10.2012. Zudem war das Plankonzept im Internet öffentlich einseh- und abrufbar.

Auf der Grundlage von § 13 a BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Über diese Sachverhalte wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

2 Rechtgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); welches zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Nieders. Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353), durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), durch § 87 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252) sowie durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279).

3 Grundlagen des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich mit Größe von ca. 0,74 ha und erfüllt dieses Zulassungskriterium. Der Bebauungsplan sieht zudem im wesentlichen die Nachverdichtung von bebauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

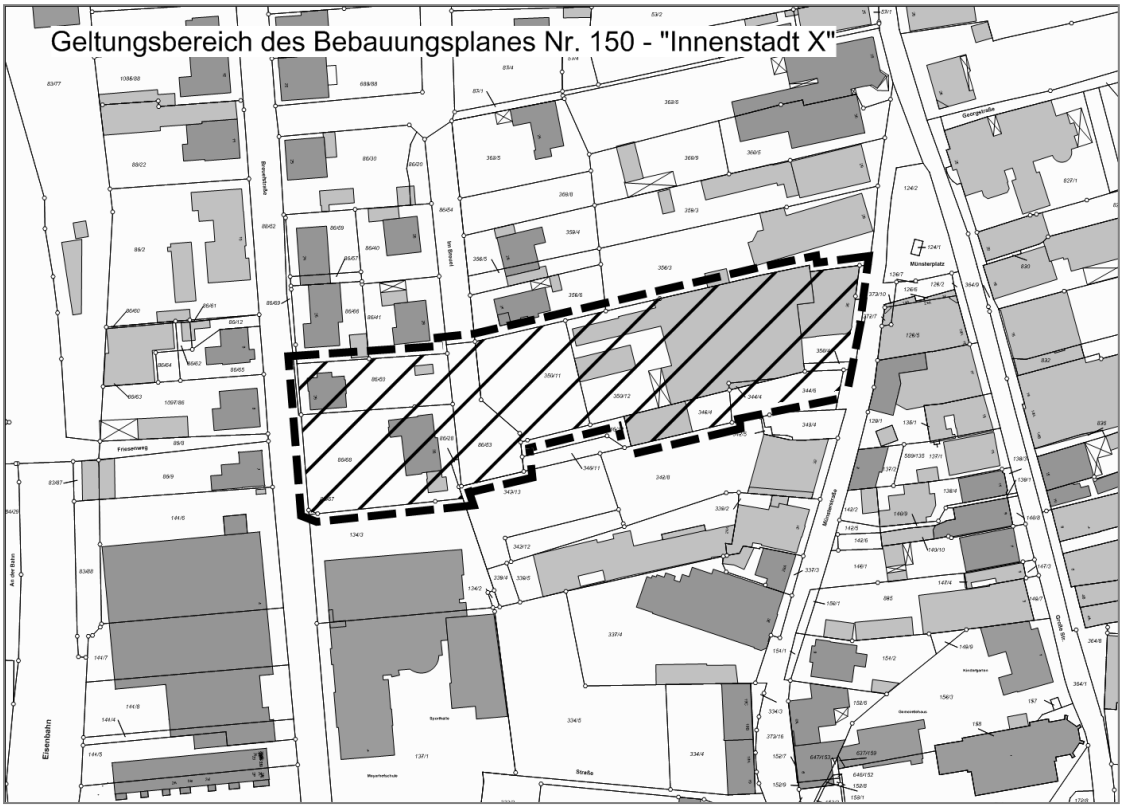
Ergänzend wird auf die Inhalte und Ergebnisse der vorliegenden Umweltberichte zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 135 „Innenstadt V“ und Nr. 136 „Innenstadt VI“ sowie auf die umweltrelevanten Aussagen im Rahmen der genehmigten 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bramsche verwiesen. Die Ergebnisse der vorgenannten Planungen besagen, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen in keinem Fall als „erheblich“ einzustufen sind und dass es sich unter Umweltgesichtspunkten um eine Status-quo-Situation mit als "neutral" zu bewertenden Umweltauswirkungen handelt.

Soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die vorgenannten Aspekte wie „Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen = Betrieb Sostmann“ und „Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben = städtebaulich attraktive Platzgestaltung in Verbindung mit einer Optimierung des möglichen Parkplatzangebotes“ stellen wesentliche Ziele der Planung und der laufenden Innenstadtsanierung der Stadt Bramsche dar und bilden daher auch eine wesentliche Rechtgrundlage für die Zulässigkeit einer Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

4 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ liegt in der Flur 1 und 4 der Gemarkung Bramsche. Er umfasst die Flurstücke 86/50, 86/68, 86/67, 86/28, 86/53 teilw., 134/3 teilw., 350/11, 350/12, 346/4, 344/4, 344/6 teilw. und 350/4.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ besteht geltendes Planungsrecht über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 135 „Innenstadt V“ (westlicher Teil) und Nr. 136 „Innenstadt VI“ (östlicher Teil). Diese sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ aufgehoben werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Im übrigen ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs dem Bebauungsplan selbst sowie dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 150 „Innenstadt X" - ohne Maßstab -

5 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend „Gemischte Baufläche“ und für Teile der Flurstücke 86/50, 86/68 und 86/53 (Straßenfläche „Im Breuel“) sowie für das Flurstück 86/28 „Wohnbaufläche“ dar. Es handelt sich dabei um eine Flächengröße von ca. 1.535 qm (ca. 20,8 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs). Der Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplans entsprechend wird der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die betreffende Wohnbaufläche in die Darstellung „Gemischte Baufläche“ geändert.

6 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ liegt mit seinem westlich gelegenen Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 135 „Innenstadt V“ und östlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 „Innenstadt VI“. Beide vorgenannten Bebauungspläne sind Gegenstand eines zur Zeit in Durchführung befindlichen Sanierungs- und Umlegungsverfahrens. Gegen die Umsetzung bzw. gegen den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einwendungen von betroffenen Grundstückseigentümern erhoben worden. Nachdem Vorschläge der Stadt zur Abhilfe dieser Einwendungen während des laufenden Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 136 von den betroffenen Grundstückseigentümern zunächst abgelehnt wurden, sind diese aber zwischenzeitlich aufgrund intensiver Gespräche mit den Einwendern von diesen akzeptiert worden und stellen damit den wesentlichen Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dar.

Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte Überarbeitung von Festsetzungen soll den Ausgleich zwischen den zunächst konträr diskutierten privaten und öffentlichen Belangen im Geltungsbereich der vorgenannten Bebauungspläne herstellen und die vorgebrachten Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich selbst und in der angrenzenden Nachbarschaft soweit wie planerisch vertretbar berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, die Bebauungspläne Nr. 136 und Nr. 135 zu ändern. Dieses soll über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ erreicht werden, in dessen Geltungsbereich Teile der Bebauungspläne Nr. 135 und 136 in Zukunft außer Kraft gesetzt werden.

Im Einzelnen besteht die Absicht, öffentliche und private Stellplätze im östlichen Geltungsbereich gegeneinander auszutauschen und somit in der Lage zu verändern. Ferner ist geplant, im westlichen Teil des Geltungsbereiches Teilflächen des Flurstücks 86/53 der Straße „Im Breuel“ einzuziehen und dem Betriebsgelände der Fa. Sostmann zuzuordnen. Hierdurch kann als Maßnahme der Standortsicherung eine bis zur „Breuelstraße“ durchgehende Betriebsfläche geschaffen werden. Dadurch entfallen die ehemals hier festgesetzten Stellplätze. Im Gegenzug werden auf Teilflächen der Flurstücke 86/68 sowie 86/28 der Flur 1, Gemarkung Bramsche, öffentliche und private Stellplätze ausgewiesen, die im Ergebnis die Stellplatzbilanz in diesem Innenstadtbereich in ihrer Gesamtheit erhöhen.

Die zurzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 festgesetzten überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ werden als „Mischgebietsflächen“ festgesetzt, um eine angemessene, einheitliche betriebliche Nutzung der so geschaffenen Gesamtfläche durch die Fa. Sostmann zu ermöglichen. Die geplanten Veränderungen - insbesondere durch die Teileinziehung der Verkehrsfläche der Straße „Im Breuel“ - ermöglicht der Fa. Sostmann eine Optimierung der Erschließung und sichert dem Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung den notwendigen erweiterten Bestandsschutz.

Um den Erhalt des Betriebes am bestehenden Standort zu ermöglichen, sollen mit der Planung angemessene neue Möglichkeiten für betriebsstrukturelle Veränderungen am Standort zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität gegeben werden. Des Weiteren ist in die Betrachtung einzustellen, dass ein direkter Anschluss des Betriebsgrundstücks Sostmann an die „Breuelstraße“ eine direkte Betriebszufahrt von dieser Straße aus ermöglicht und damit eine verkehrlich sowie städtebaulich-funktional erwünschte Trennung von betrieblich verursachtem LKW-Lieferverkehr von dem parkplatz- und anliegerbezogenen Ziel- und Quellverkehr auf der „Friedrich-Sostmann-Straße“ und der „Münsterstraße“ zukünftig herbeigeführt werden kann.

Bis es zu einer solchen Lösung kommt, stellen jedoch auch bereits die geplante Umwidmung des Wendehammers und die dadurch mögliche Erweiterung der Betriebsfläche der Fa. Sostmann Verbesserungen für die verkehrliche Abwicklung des Lieferverkehrs dar. Zu- und abfließende Lieferverkehre könnten zukünftig mit weniger Rangiervorgängen ablaufen, könnten räumlich besser organisiert werden und wären damit im Ergebnis voraussichtlich emissionsärmer abzuwickeln.

Die Stadt Bramsche geht vor dem Hintergrund der vorausgehenden Überlegungen davon aus, dass sich das Bündel der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung getroffenen Festsetzungen einerseits positiv auf die gesamte Verkehrsführung und Verkehrsabwicklung in diesem Innenstadtbereich auswirken wird und andererseits seitens der Stadt Bramsche ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Standortsicherung und dauerhaft wirtschaftlich auskömmlich zu betreibenden Betriebsausübung und Arbeitsplatzsicherung der Fa. Sostmann im Rahmen des angestrebten erweiterten Bestandsschutzes geleistet wird.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Widmungsänderung und Absichtserklärung zur Einziehung eines Straßenteilstückes der Straße „Im Breuel“ parallel durchgeführt. Das einzuziehende Teilstück aus dem Flurstück 86/53 ist bereits heute durch verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie einen Poller vom nördlichen Straßenabschnitt „Im Breuel“ getrennt. Es dient vorwiegend als Erschließungsanlage des Gewerbebetriebes Sostmann sowie des Wohnhauses Sostmann. Es kann daher als öffentliche Straßenfläche entfallen. Die genaue Abgrenzung der zu entwidmenden Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Zu beachten ist ferner, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Innenstadt X“ vollständig im räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bramsche) befindet. Diese wird daher - wie bei allen anderen Innenstadtbebauungsplänen im Geltungsbereich der Satzung - in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und damit zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht.

7 Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Nach der am 11.10.2012 durchgeführten Informations- und Erörterungsversammlung und im Rahmen der Auslage des frühzeitigen Plankonzepts im Zeitraum vom 12.10.2012 bis einschließlich dem 26.10.2012 wurden seitens der nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Anlieger aus dem Bereich „Im Breuel“ Einwendungen gegen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geplanten Festsetzungen des vorgestellten Planungskonzeptes vorgetragen. Diese werden im Einzelnen wie folgt wiedergegeben und abgewogen:

7.1 Befürchtung von Industriebebauung in der Innenstadt

Die geplante Festsetzung von Mischgebietsflächen beschränkt die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen darauf, dass diese das im Mischgebiet ebenfalls zulässige Wohnen „nicht wesentlich stören“ dürfen (siehe § 6 BauNVO). Damit stehen der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zum Wohnen keine Gründe für eine nachbarrechtlich relevante Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohnfunktion entgegen. Die nachbarlichen Schutzbelange bleiben durch die Ausweisung angemessen berücksichtigt.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden dem Betrieb Sostmann durch die Neuausweisung von Mischgebietsflächen nur in moderatem Maße und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu den am Standort bestehenden und zulässigen gewerblichen Nutzungen zugestanden und nicht mehr und darüber hinaus. Hinsichtlich der befürchteten Intensivierung der gewerblichen Nutzung der Fa. Sostmann ist darauf hinzuweisen, dass der östlich des öffentlichen Straßenflurstücks 86/53 gelegene westliche Teil des Flurstücks 350/11 (Sostmann) nach geltendem Baurecht als nicht überbaubare Kerngebietsfläche zum Kernstück der Betriebsfläche der Fa. Sostmann gehört.

Durch die Festsetzung als Mischgebietsfläche erfolgt für diesen Bereich im Grundsatz eine Reduzierung möglicher Nutzungen und der Nutzungsintensität - auch unter Immissionsbelastungsgesichtspunkten - , die der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu Gute kommt.

7.2 Befürchtung der Minderung der Wohnqualität

In der zunächst vorgestellten Fassung des Planungskonzeptes wurde der Bereich als MI-Gebiet mit einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß, mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m und mit einer gemäß Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grundstücksausnutzung einer GRZ von 0,6 und einer korrespondierenden GFZ von 1,2 vorgeschlagen.

Die Festsetzung als Mischgebietsfläche bleibt bestehen, wird aber in der Überbaubarkeit und generellen Ausnutzbarkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung entscheidend zugunsten der Belange der nördlichen Anliegergrundstücke reduziert. Nach der Überarbeitung ist nun nur noch eine eingeschossige Bebauung mit einer deutlich reduzierten baulichen Ausnutzbarkeit von einer GRZ = 0,4 und einer korrespondierend festgesetzten GRZ = 0,4 in Verbindung mit einer auf 4,50 m reduzierten höchstzulässigen Gebäudehöhe vorgesehen.

Ergänzend wird die nördliche Baugrenze des Mischgebietsbaufeldes im westlichen Abschnitt von 0,0 m auf 3,0 m und im östlichen Abschnitt von 3,0 auf 5,0 m nach Süden und damit weiter weg von der nördlichen Wohnbebauung verschoben und damit dem Wunsch nach mehr Distanz zwischen Baukörpern im WA +- und im MI - Gebiet entsprochen. Abstands- und Verschattungsflächen liegen damit auch zu ungünstiger Jahreszeit weitestgehend auf dem auslösenden Grundstück selbst.

In Verbindung mit der neu eingefügten textlichen Festsetzung „TF 6“ (Grundsätzliche Unzulässigkeit von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen auf der Nordseite von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen/ Nebenanlagen), um so Lärm- und sonstige Emissionen wie Geruch, Staub, Scheinwerferlicht etc. in Richtung der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden, beschränken die aktuell getroffenen Festsetzungen mögliche Beeinträchtigungen auf ein zumutbares Maß und ermöglichen Konzepte zur durchgehenden Eindämmung von Immissionen durch flankierende Gebäude.

Durch das Bündel dieser Festsetzungen können die Schutzbelange der Anwohner angemessen berücksichtigt werden. Sie gewährleisten zudem, dass es nicht zu einer Entwicklung des Betriebes in Richtung „Industriegebiet“ - wie von einzelnen Einwendern befürchtet - kommen kann. Sie unterstützen weiterhin das generell geltende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die aktualisierte Planung birgt zudem Potenzial für eine Verbesserung der Wohnsituation über die Ermöglichung einer durchgängigen Bebaubarkeit, die in Verbindung mit der textlichen Festsetzung „TF 6“ (siehe hierzu den genauen Wortlaut der textlichen Festsetzung unter Punkt 9.6 dieser Begründung) zu einer Immissionsminderung für die nördlich an den Betrieb Sostmann angrenzenden Wohnhäuser führen würde. Diesem Gesichtspunkt kommt besondere Bedeutung zu, da Einwender vorgetragen haben, dass sie derzeit erhebliche Lärm- und Lichtemissionen zu frühester Morgenstunde sowie Geruch-, Staub- und Abgasbelastungen hinzunehmen und zu tolerieren haben.

7.3 Befürchtung von Wertverlusten

Zu den befürchteten Wertverlusten nördlicher Nachbargrundstücke bei Realisierung der planerischen Festsetzungen ist auszuführen, dass in der Nachbarschaft zu vorab bekannten und vorhandenen Kerngebietsnutzungen und in Innenstadtlage gewisse Beeinträchtigungen, die nicht im Gegensatz zu den im BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen stehen, von den Grundstückseigentümern und Nutzern der Nachbargrundstücke hinzunehmen sind. Da die baurechtliche Stellung der Einwender selbst nicht betroffen ist, sind diesbezüglich keine Wertminderungen begründbar. Da die neugefassten, aktuellen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes die Schutzbelange der Anwohner in ausreichendem und zumutbarem Maße berücksichtigen (siehe vorausgehende Ausführungen), lassen sich auch hieraus keine Wertverluste ableiten.

7.4 Einwand gegen zu erwartende Bautätigkeiten und damit verbundenen Beeinträchtigungen

Zur Realisierung von Nutzungen erforderliche Bautätigkeiten bzw. deren negative Auswirkungen werden ausreichend in den einschlägigen Gesetzeswerken reglementiert (z. B. BImSch) und sind im gesetzlich zulässigen Rahmen hinzunehmen. Auf das allgemein im Baurecht gültige Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird verwiesen.

7.5 Befürchtung von Werksverkehrszunahme, auch von Großfahrzeugen

Die Belieferung des Fleischereibetriebes auch mit großen Sattelschleppern ist in Bezug auf die erforderlichen Schleppkurvenflächen möglich. Durch einen Fahrversuch der DEKRA am 06.12.2011 wurde die Tauglichkeit der geplanten neuen Betriebszufahrt zusätzlich praktisch nachgewiesen.

Über die neue Planung wird zudem versucht und soll ermöglicht werden, einen direkten Anschluss des Betriebsgrundstücks an die „Breuelstraße“ herbeizuführen, so dass zukünftig eine direkte Betriebszufahrt von dieser Straße vom ansässigen Betrieb realisiert werden könnte, die eine verkehrlich sowie städtebaulich-funktional erwünschte Trennung von betrieblich verursachtem LKW-Lieferverkehr von dem parkplatz- und anliegerbezogenen Ziel- und Quellverkehr auf der „Friedrich-Sostmann-Straße“ und der „Münsterstraße“ bedeuten würde. Zu- und abfließende Lieferverkehre wären mit weniger Rangiervorgängen möglich und könnten räumlich besser und emissionsärmer organisiert werden.

7.6 Bemängelung der unzureichenden Zuwegung zum Standort Sostmann

Die Erschließung und Zuwegung zum Gebiet ist aus verkehrstechnischer Sicht ausreichend und funktioniert für den Betrieb Sostmann, wie auch für die anderen zu beliefern

den Händler der Innenstadt seit Jahren ohne größere Probleme. Die angesprochene Beschränkung für Fahrzeuge über 7,5 t bezieht sich rein auf den Durchgangsverkehr, limi tiert jedoch nicht den Lieferverkehr, da der Lieferverkehr von dem Verbot ausgenommen ist.

Die Einwendung wird als Hinweis und Anregung an die Stadt Bramsche aufgefasst, den Sachverhalt der Anlieferungsbedingungen an die Fa. Sostmann im weiteren Verfahren vertiefend zu überprüfen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich bezüglich der Rahmenbedingungen für die auf die Fa. Sostmann bezogenen An- und Abfahrtvorgänge zum Betriebsstandort daraus keine relevanten Änderungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben.

7.7 Einwendung der Beeinträchtigung der fußläufigen Erreichbarkeit der Schule

Hierzu ist zu sagen, dass der Wegfall der Durchlässigkeit der Straße „Im Breuel“ für den nichtmotorisierten Individualverkehr im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Schülern steht als verkehrssicherer Fußweg alternativ die Nutzung des nördlich gelegenen Fußweges mit Anschluss an die „Große Straße/ Münsterstraße“ zur Verfügung. Die „Breuelstraße“ ist ebenfalls mit einem Fuß- und Radweg ausgestattet und ermöglicht ein verkehrssicheres Erreichen der Schule oder des nahe gelegenen Altenpflegezentrums.

Ein in Rede gestelltes besonderes Gefahrenpotenzial bei Benutzung der „Breuelstraße“ als Schulweg kann seitens der Stadt Bramsche nicht nachvollzogen bzw. festgestellt werden. Der Wegfall der Durchlässigkeit wird seitens der Stadt Bramsche vor diesem Hintergrund als tolerabel eingestuft und im Rahmen der Abwägung der Einzelbelange gegen- und untereinander als nachrangig bewertet.

7.8 Einwendung der Gefahrenzunahme insbes. für den nichtmotorisierten Verkehr

Die Ausweisung einer MI-Fläche(n) bedeutet nicht automatisch mehr oder größeren Verkehr und nicht automatisch eine Gefahrenzunahme. Da zudem alternative, verkehrssichere Wegeverbindungen für unmotorisierten Verkehr in ausreichendem Maße vorhanden sind kann dieser Belang nur nachrangig Berücksichtigung finden.

Die Einwendungen richteten sich im Einzelnen gegen die vorgeschlagene Mischgebietsfestsetzung im Bereich der derzeit rechtsgültigen WA-Flächen, gegen die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m, gegen die Nähe der nördlichen Baugrenze zu den Nachbargrundstücken und gegen die Schaffung eines bis zur „Breuelstraße“ nach Westen durchgängigen Mischgebiet-Baufeldes unter Aufhebung eines Teilstücks der Straße „Im Breuel“.

7.9 Einwendung, dass die Dimension der Stichstraße zwischen „Breuelstraße“ und „Im Breuel“ die Planung nicht zulässt

Die Stichstraße ist Bestandteil des Straßenzugs „Im Breuel“ und hat für die Erschließung der Fa. Sostmann keine Bedeutung. Sie weist einen hohen Parkdruck auf und stellt eine wichtige und stark frequentierte Zufahrtstraße zum großen Parkplatz an der Straße „Im Breuel“ dar. Im Kern richtet sich die Einwendung vor diesem Hintergrund gegen den Verlust der Nord-Süd-Durchlässigkeit der Straße „Im Breuel“ für Fußgänger und Radfahrer und insbesondere auch für Schüler, die zur südlich gelegenen Meyerhofschule wollen.

Die Aufhebung der Nord-Süd-Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Straße „Im Breuel“ bedeutet zwar für diese Verkehrsteilnehmer den Nachteil, dass sie über Ost-West-Querverbindungen auf die „Breuelstraße“ bzw. auf den Straßenzug „Große Straße/ Münsterstraße“ ausweichen müssen.

Die durch die Aufhebung der Durchlässigkeit für diese Nutzer entstehenden Nachteile in Bezug auf alternativ aufzusuchende Wegeführungen und dadurch bedingte eventuelle Umwege werden seitens der Stadt Bramsche vor dem Hintergrund der Umsetzung der Ziele der Stadtsanierung als nachrangig, hinnehmbar und tolerierbar bewertet.

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange (Fußgänger, Radfahrer, Anwohner, betriebliche Interessen der Fa. Sostmann, städtebaulich-stadtgestalterische, nutzungsstrukturelle und insbesondere verkehrliche Ziele, die im Rahmen der Stadtsanierung umgesetzt werden sollen) hat sich entsprechend bei der Stadt Bramsche die Auffassung durchgesetzt, dass die Umsetzung der Ziele der Stadtsanierung höherrangiger zu bewerten ist.

Die Stadt Bramsche nimmt die Einwendung allerdings als Hinweis und Anregung zur Kenntnis und wird im weiteren Verfahren prüfen, inwieweit durch Maßnahmen der Verkehrs- und Parkplatzregelung Verbesserungen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer erreicht werden können.

7.10 Einwendung wegen längerer Transportwege für Mülleimer

Der aktuelle Planentwurf kann für einzelne Anwohner eine geringfügige Verlängerung der Mülleimertransportwege bedeuten, diese halten sich aber in vertretbaren Grenzen und betragen nach aktueller Planung beim betrachteten Einwender ca. 55 Meter statt bislang ca. 45 Meter Transportweg bis zur Sammelabholstelle. Diese geringfügige Verlängerung für Einzelne (für andere wiederum ergeben sich kürzere Wege) wird seitens der Stadt Bramsche vor dem Hintergrund der Umsetzung der Ziele dieses Bebauungsplanes als zumutbar bewertet.

7.11 Einwendung zu fehlenden Definitionen von Bebauungsmöglichkeiten

Alle innerhalb des Geltungsbereich liegenden Flächen waren und sind hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit im Bebauungsplan klar und eindeutig definiert.

7.12 Einwendung, dass die Bebauungsmöglichkeiten und Baugrenzen der Flurstücke 86/68 (Im Breuel 32) und 86/50 (Breuelstraße 26) nicht klar definiert sind

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet in Form der Darstellungen und der textlichen Festsetzungen u. a. die Festlegungen für Art, Maß und Grenzen für bauliche Nutzungen. Die Grenzen der Bebaubauung werden durch die im Bebauungsplan blau eingefärbte konform der Planzeichenverordnung dargestellte Baugrenze gekennzeichnet und sind dadurch klar und eindeutig definiert.

7.13 Befürchtung eines unzumutbaren und nicht hinnehmbaren Schattenschlags

Die maximale Gebäudehöhe wurde in der aktuellen Planung auf 4,50 m beschränkt und die Ausnutzungsziffern auf Eingeschossigkeit, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 erheblich zurückgenommen.

Die realisierbaren Baumassen und Gebäudehöhen fallen dadurch deutlich niedriger aus und liegen unter den Werten der nördlichen WA-Grundstücke. Dadurch wird den schutzwürdigen Belangen der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht, Luft, Vermeidung von Verschattung der Nachbargrundstücke und der Option auf die Errichtung von Fotovoltaikanlagen mehr als gemäß dem geltendem Bau- und Nachbarrecht erforderlich entsprochen. Unzumutbaren Beeinträchtigungen wird zudem durch die bei der Bebauung der Planflächen erforderlichen Abstandsflächen gem. § 5 der Niedersächsischen Bauordnung vorgebeugt.

7.14 Einwendung zu unzureichender Berücksichtigung der Anwohnerbelange

Die Planung vereint mehrere Ziele, von denen zunächst die Optimierung des bisherigen Stellplatzkonzepts (Austausch und Lageveränderung öffentlicher und privater Stellplätze), der erweiterte Bestandsschutz der Fa. Sostmann und damit einhergehend eine verträgliche Nachverdichtung zu nennen sind. Die Anwohnerbelange wurden im aktuellen Planentwurf berücksichtigt und mit den anderen zu berücksichtigenden Belange im Rahmen der Abwägung gegen- und untereinander abgewogen.

7.15 Einwendung, dass einer Umsiedlung der Fa. Sostmann durch die Planung langfristig entgegengewirkt werde

Integraler Bestandteil der Planung ist es, dem Betrieb Sostmann im Sinne eines „erweiterten Bestandsschutzes“ erforderliche betriebsstrukturelle Veränderungen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität zu ermöglichen, da eine Verlagerung des Betriebes aufgrund der Etablierung am Standort und nach Aussagen der Betreiber auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant ist.

Das Traditionsunternehmen Sostmann ist vor diesem Hintergrund und im öffentlichen Interesse als Versorger in der Innenstadt zu sichern. Es soll mithilfe der moderat in der Planung vorgesehenen und begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten als bewährtes eigentümergeführtes Familienunternehmen sowie als Versorger der Innenstadt der Stadt Bramsche erhalten bleiben. Nicht zuletzt gilt es im öffentlichen Interesse für die Zukunft die große Zahl der betrieblichen Arbeitsplätze möglichst dauerhaft zu sichern.

7.16 Vorwurf der „Kungelei“ und der fehlenden Eigentümerinformation

Die unterschiedlichen Interessenslagen wurden und werden im Zuge des Verfahrens gewürdigt und schließlich dem Rat der Stadt Bramsche zur Abwägung vorgestellt. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand und findet im Rahmen des Verfahrens ortsüblich statt.

7.17 Einwendung gegen Umwidmung in Mischgebietsflächen

Die Mischgebietsausweisung wird aus städtebaulichen Gründen und im öffentlichen Interesse verfolgt, genauso wie die Bereitstellung und Ordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze in der Innenstadt.

7.18 Einforderung des Bestandsschutzes für Anlieger

Dem Bestandsschutz der Anlieger wird mit dem vorliegendem Planentwurf Rechnung getragen. Wohnen in der Innenstadt muss gewisse Beeinträchtigungen dulden - es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl für den ansässigen Betrieb wie auch für die Anlieger. Zumutbare Beeinträchtigungen sind von beiden Seiten hinzunehmen (vgl. auch § 15 BauNVO).

7.19 Einwendung, dass Sonnenenergie zukünftig nicht mehr nutzbar sei

Mit der aktuellen Planung wird den schutzwürdigen Belangen der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht, Luft, Vermeidung von Verschattung der Nachbargrundstücke und der Option auf die Errichtung von Fotovoltaikanlagen mehr als gemäß dem geltendem Bau- und Nachbarrecht erforderlich entsprochen. Abstands- und Verschattungsflächen liegen auch zu ungünstiger Jahreszeit weitestgehend auf dem auslösenden Grundstück selbst. Zweigeschossiges Bauen ist gemäß der aktuellen Planung nur noch wie bisher im direkt westlich an die „Breuelstraße“ angrenzenden MI-Bereich möglich, wo dies im Einklang mit den derzeit rechtgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 „Innenstadt V“ steht.

7.20 Einwendung, dass für diese Planung eine Umweltprüfung erforderlich sei

Im Rahmen der Einwendung wird die Auffassung vertreten, dass für die Umwandlung des westlichen Geltungsbereichs in ein Mischgebiet mit dem Ziel der Ermöglichung einer Erweiterung des Betriebs Sostmann wegen zu befürchtender erheblicher Auswirkungen eine Umweltprüfung erforderlich sei und des weiteren im Grunde die Verlagerung des Betriebes in ein GE- oder ein GI-Gebiet verfolgt werden müsse.

Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, können ohne Umweltprüfung aufgestellt werden (vgl. § 13 a Abs. 2 BauGB). Eine frühzeitige Beteiligung zur Ermittlung schutzwürdiger und zu berücksichtigender Belange wurde durchgeführt und eine öffentliche Auslegung mit weiterer Gelegenheit zur Stellungnahme wird derzeit vorbereitet. Im Übrigen wird bezüglich dieser Einwendung auf die Ausführungen unter Punkt 3 dieser Begründung (Grundlagen des Verfahrens nach § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) verwiesen sowie auf den vorausgehenden Text unter Punkt 7.15.

7.21 Wunsch nach Beibehalt der WA-Festsetzung und Verzicht auf eine MI-Ausweisung

Hierzu sei angemerkt, dass eine Wohnnutzung in einem MI-Gebiet auch weiterhin zulässig ist, die MI-Festsetzung aber auch die angesprochene betriebliche Nutzung und damit verbundene Erweiterungen im zulässigen Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung, also unter Berücksichtigung von zulässiger Wohnnutzung, ermöglicht.

7.22 Einwendung, die Planung widerspreche den Zielen der Stadtsanierung

Das Gebiet liegt zu Teilen im rechtskräftigen Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“. Die Planung steht den Zielen der Stadtsanierung nicht entgegen.

8 Erläuterungen zu einzelnen Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes

Das Baufeld westlich der „Großen Straße“ bildet bezüglich der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert zum derzeit gültigen Planungsrecht (BPlan Nr. 136 „Innenstadt VI“) die derzeitige Bestandsnutzung ab – Kerngebiet (MK), geschlossene Bauweise mit zwingend drei Vollgeschossen, eine vollständige Überbaubarkeit durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entsprechend dem vorgefundenen Ausnutzungs- und Grundstücksüberbauungsgrad.

Die westlichen MK-Bereiche der Betriebsfläche der Fleischerei Sostmann erhalten differenzierte Festsetzungen. So wird der nördliche Baufeldteil und das vorhandene Kühlhaus an der Südseite mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und die städtebauliche Einbindung als eingeschossig bebaubar mit einer GRZ von 1,0 und einer korrespondierenden GFZ von 1,0 ausgewiesen.

Zusätzlich werden aus den gleichen Gründen für beide Bereiche Flachdächer festgesetzt und die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m beschränkt.

Die Hauptbetriebsfläche ist zweigeschossig als Höchstgrenze mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,6 bebaubar. Auch für diesen Teilbereich sind nur Flachdächer zulässig und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,00 m festgesetzt. Ergänzend wird für diese Flachdächer eine maximale Neigung von 6,0° Grad festgesetzt, um den Niederschlagsabfluss zu gewährleisten.

Die Festsetzungen für diese Baufelder sind mit Ausnahme der ergänzten maximal zulässigen 6,0° Grad - Dachneigung deckungsgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Innenstadt VI“ und wurden aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Das im Bebauungsplan westlich festgesetzte Baufeld, welches über das zu entwidmende Teilstück der Straße „Im Breuel“ reicht und auch gemäß Planzeichnung teilweise den nach geltendem Planungsrecht bisher nicht überbaubaren Bereich der Betriebsfläche Sostmann umfasst, wird als Mischgebiet in offener, eingeschossiger Bauweise, mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer korrespondierenden GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,4 sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,50 m - in Anlehnung an die östlich anschließenden MK-Baufelder - festgesetzt.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 4,50 m in Verbindung mit der Festsetzung von Flachdächern geht im Wesentlichen auf die Abwägung und Berücksichtigung der seitens der nördlichen Nachbarn vorgetragenen Einwendungen zurück.

Des Weiteren setzen die Festsetzungen berechtigte nachbarliche Schutzinteressen um und vermeiden von vorneherein das Aufkommen nachbarrechtlicher Spannungen.

Unter dem gleichen Gesichtspunkt wurde für das vorgenannte MI-Baufeld (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) die zusätzliche textliche Festsetzung "TF 6" getroffen - Grundsätzliche Unzulässigkeit von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen auf der Nordseite von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen/ Nebenanlagen - an der nördlichen Gebietsgrenze in direkter Nachbarschaft zu den WA-Baufeldern (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO), um Lärm- und sonstige Emissionen (Geruch, Staub, Scheinwerferlicht etc.) in Richtung der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden (siehe hierzu auch den nachfolgenden Punkt 9.6 in dieser Begründung).

Der westliche Teil der Flurstücke Nr. 86/68 und 86/50 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 135 „Innenstadt V“ als MI-Gebiet, zweigeschossig zwingend, offene Bauweise, GRZ (Grundflächenzahl) 0,4, GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8 festgesetzt; des weiteren gilt eine Dachneigung von 35°- 53° Grad. Diese Festsetzungen werden als geltendes Baurecht in den Bebauungsplan Nr. 150 weitestgehend übernommen, so dass auch für die Nachbarn hier keine neue baurechtliche Situation entsteht.

Auf die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ und die „zwingende Zweigeschossigkeit“ wird verzichtet, da diese einerseits in Bezug auf die baurechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten für die schützenswerten Belange der Nachbargrundstücke keine Auswirkungen haben, städtebaulich und stadtgestalterisch aufgrund der geplanten Umstrukturierungen und neuen Nutzungssituation nicht mehr erforderlich sind und sie bei Beibehaltung das mögliche Nutzungsspektrum für die betrieblichen Erfordernisse der Fa. Sostmann eher behindern als fördern würden.

9 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

9.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

9.2 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Tankstellen

In dem festgesetzten Kerngebietsbaufeld (MK) sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

Tankstellen erzeugen im Rahmen ihres Betriebes (An- und Abfahrten bei Tag, in den späten Abendstunden, evtl. auch Nachtbetrieb, generell lange Öffnungszeiten) Lärm-, Abgas- und Geruchsemissionen, die erheblich störende Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in ihrem Umfeld hätten.

Sie würden des weiteren einen negativen, hemmenden Einfluss auf die Ausschöpfung von Potentialen in Bezug auf neue Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen im Gebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen ausüben. Eine Zulassung von Tankstellen würde daher den Zielsetzungen der Stadtentwicklung für den Innenstadtbereich von Bramsche entgegenstehen.

9.3 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in dem festgesetzten Kerngebietsbaufeld (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Video-

kabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung - und dies wurde in den vergangenen Jahren auch durchgängig erreicht -, die Innenstadt von Bramsche zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen zu entwickeln. Durch die Zulassung von Sex-Shops und Nutzungen aus dem vorgenannten Spektrum der Vergnügungsstätten wäre nicht auszuschließen, dass einzelne Gebietsteile im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sich zu einem Charakter wandeln, der dieser vorgenannten Zielsetzung nicht mehr entspricht.

Das Zulassen von Sex-Shops und vorgenannten Vergnügungsstätten würde den Charakter betroffener Innenstadtquartiere in unerwünschter Weise verändern und deren städtebaulich-funktionale Entwicklung im Sinne einer qualitativ hochwertigen und langfristig stabilen Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstruktur negativ beeinträchtigen. Dieses Entwicklungsszenario soll über den Ausschluss vorgenannter Nutzungen gar nicht erst zum Tragen kommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann der Ausschluss zulässiger Nutzungen nur unter Rechtfertigung besonderer städtebaulicher Gründe erfolgen. Diese sind durch die übergeordneten Zielsetzungen der Stadtentwicklung gegeben.

9.4 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in dem festgesetzten Mischgebietsbaufeld (MI) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe Sex-Shops und aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO – Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des MI-Gebiets, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind – ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des weiteren die in nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten MI-Gebietsteilen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO). Dies sind Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Vergnügungsstätten vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.

Die Begründung für den Ausschluss entspricht der vorausgehenden Begründung zum Ausschluss dieser Nutzungen in Kerngebieten (§ 7 BauNVO). Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 5.3 wird daher an dieser Stelle verwiesen.

9.5 Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche = OK Gehwegoberfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

9.6 Nutzungsbeschränkungen im mit "TF 6" gekennzeichneten MI-Baufeld zur Emissionsvermeidung in Richtung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung

In dem mit "TF 6" gekennzeichneten MI-Baufeld (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) an der nördlichen Gebietsgrenze in direkter Nachbarschaft zu den WA-Baufeldern (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sind bei allen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen/Nebenanlagen öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen auf der Nordseite - der den WA-Baufeldern zugewandten Seite - grundsätzlich unzulässig, um Lärm- und sonstige Emissionen (Geruch, Staub, Scheinwerferlicht etc.) in Richtung der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden.

9.7 Materialien zur Dacheindeckung in Baufeldern mit festgesetzter Flachdachausbildung (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO)

In den Baufeldern, in denen Flachdächer als zulässig festgesetzt sind, sind reflektierende Dacheindeckungen jeder Art, auch nur leicht reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. Nicht zulässig sind weiterhin Dacheindeckungen auf Kunststoffbasis oder vergleichbaren Materialien. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder bituminösen Baustoffen sind zulässig, wenn diese Materialien in Verbindung mit einer Dämmung des Flachdaches zur Verminderung des Heizenergiebedarfs zum Einsatz kommen.

Es handelt sich um eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit den Paragraphen 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Sie ergänzt das geltende Ortsrecht der „Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bramsche“, da in dieser Satzung eine entsprechende Regelung zu den zulässigen bzw. nicht zulässigen Materialien für Flach- und Pultdächer nicht enthalten ist.

10 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

10.1 Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

10.2 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder 0541/323-4433, 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10.3 Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/ oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

10.4 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-6308 zu benachrichtigen.

10.5 Entwidmung einer Teilfläche des Flurstücks 86/44 der Flur 1, Gemarkung Bramsche (Im Breuel)

Die Teilfläche des Flurstückes 86/44 der Flur 1, Gemarkung Bramsche (Im Breuel) ist derzeit als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet (in der Planzeichnung durch Schraffur und Randsignatur gekennzeichnet).

Sie wird von der Stadt Bramsche gemäß § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes entwidmet und in diesem Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 150 als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung BauNVO) ausgewiesen. Die Widmungsänderung dient der Einziehung des Straßenteilstücks.

11 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind in Inhalt und Formulierung identisch mit der „Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bramsche", die als geltendes Ortsrecht vom Rat der Stadt Bramsche am 03.11.2005 beschlossen worden ist. Sie wurden vollständig und ohne Abänderung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Bezüglich der genauen Inhalte der Örtlichen Bauvorschriften wird an dieser Stelle auf die Planzeichnung verwiesen.

12 Erschließung

Die wesentlichen Erschließungsverhältnisse in diesem Bereich der Innenstadt Bramsche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Grundsatz her nicht verändert.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. 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.

14 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Geplant ist eine Führung des gesamten Regenwasseranfalls nach Osten mit einem Neuanschluss im Bereich der „Münsterstraße". Die Erarbeitung einer entsprechenden Kanalisationsplanung liegt bei der Stadt Bramsche vor. Mit der Bauausführung wurde bereits begonnen.

15 Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGB) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sicher gestellt.

16 Bodenordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches (BauGB)

Fast das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme des Flurstücks 86/50 - unterliegt dem am 01.12.1980 eingeleiteten Umlegungsverfahren U 92 „Münsterstraße II" nach den §§ 45 ff. BauGB. Die Sanierungsumlegung hat bezüglich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einen Verfahrensstand, der zeitnah gewährleistet, dass die im Bebauungsplan verfolgten Sanierungsziele auch eigentumsrechtlich umsetzen zu können.

Ergänzender Hinweis:
Das Instrument der Bodenordnung ist in Sanierungsgebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sinnvoll, weil nicht nur die Grundstücksverhältnisse neu gestaltet werden, sondern gleichzeitig können auf sicherer Grundlage der Umzug von Bewohnern und Betrieben, erforderliche Abbrüche, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt werden.

Auch bei der Sanierung nach dem BauGB werden Ordnungsmaßnahmen häufig mit Hilfe eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, weil es außer der Enteignung keinen anderen Weg der Neuordnung von Grundstücken gibt, wenn eine Einigung zwischen der Sanierungsstelle und den Beteiligten nicht möglich ist.

17 Verfahrensvermerke

Ausarbeitung der Planzeichnung und der Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 "Innenstadt X" und dieser Begründungsentwurf wurden ausgearbeitet durch das:

Architekturbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski
Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/56300, E-Mail: kantorski@muenster.de

Bearbeiter: Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, im Januar 2013 i. A. .....

Vorlage zum Offenlegungsbeschluss

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 „Innenstadt X“ mit baugestalterischen Festsetzungen hat dem Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche zum Offenlegungsbeschluss in der Sitzung am ..... vorgelegen.

Bramsche, den .....

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

_____
Fachbereichsleiter

Bramsche, den ..... **(Siegel)**

STADT BRAMSCHE

_____
Die Bürgermeisterin