

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.05.2013	Ö			
Verwaltungsausschuss		N			
Rat		Ö			

**Betreff:** Bebauungsplan 142 "Zwischen Birkenweg und Larberger Weg", mit örtlichen Bauvorschriften  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
Bezugsvorlagen WP 06-11/308 und WP 11-16/137

### **Beschlussvorschlag:**

Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und, soweit abwägungsbeachtlich, nachfolgend aufgeführten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und jeweils in dem Abschnitt „Ergebnis der Prüfung“ beschieden. Die aufgeführten Anregungen, teilweise wörtlich übernommen, teilweise zusammengefasst wiedergegeben, sind Bestandteil des Beschlusses.

### **Anregungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange**

#### **1. Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück – Schreiben vom 23.04.2013**

Die geplante Ausweisung als Wohnbau- und Mischgebietsfläche erfordert eine Abklärung der Verträglichkeit zu nachbarschaftlichen immissionsträchtigen Nutzungen und damit zur Sicherung der Wohnqualität. Konkret ist auf dieser Planungsebene nachzuweisen, dass diese Verträglichkeit durch eine geeigneten Konfliktbewältigung erreichbar ist.

Die Ermächtigungsgrundlage für die „Örtlichen Bauvorschriften“ ist mit Wirkung vom 12.04.2012, § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46). Die Präambel in der Planzeichnung (§ 56, 97 und 98 NBauO) ist entsprechend zu berichtigen.

Des Weiteren ist die Rechtsgrundlage in der Begründung entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung vom 12.04.2012 zu berichtigen.

Unklar ist die unter Nr. 2 „Festsetzungen des Bebauungsplanes“ getroffene Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel Küchen und Möbel. Eine Klärung ist erforderlich. Die angrenzenden Bebauungspläne sollten nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen werden.

#### **Brandschutz**

Die von hier wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

### **Zugänglichkeit**

Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anforderungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück gemäß § 2 / 3 DVNBauO zu § 5 / 6 / 20 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

### **Löschwasserversorgung – leitungsabhängig**

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestelle sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331 – einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

### **Löschwasserversorgung – unabhängig**

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Auch eine unabhängige Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet sicherzustellen.

## **Ergebnis der Prüfung zu 1.:**

### **Bauleitplanung**

Das festgelegte Mischgebiet spiegelt die derzeitige Nutzung in Form einer Sparkasse, Nahversorger und Versicherungsgebäude wieder. Dieser Bereich befindet sich im Randbereich, unmittelbar an den Haupterschließungsstraßen „Birkenweg und Feldflachstraße im Nordwesten. Der zu- und abfahrende Verkehr, insbesondere von den Parkplatzflächen, ist auf der zum Allgemeinen Wohngebiet abgewandten Seite angeordnet, sodass es zu keinen Immissionskonflikten zwischen „Allgemeinem Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ kommt.

Die neue Ermächtigungsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften wird in die Planunterlage eingearbeitet. Gleiches gilt für die Rechtsgrundlage in der Begründung.

Hinsichtlich der im Plan vorhandenen „Zweckbestimmung“ für das Mischgebiet, ist diese durch einen Übertragungsfehler entstanden und wird aus der endgültigen Planunterlage herausgenommen.

Die angrenzenden Bebauungspläne werden nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen.

### **Brandschutz**

Eine ausreichende Zugänglichkeit zu den einzelnen Baugrundstücken wird entsprechend der NBauO sichergestellt. Der erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

Hinsichtlich der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf hinsichtlich der Richtlinie nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – beachtet. Die erforderlichen Hydranten werden mit dem ortsansässigen Brandmeister festgelegt und bei Erforderlichkeit

ergänzt.

Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Baugebiet lediglich um eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Ferner handelt es sich bei der Bebauung um eine überwiegende Einfamilienhausbebauung. Aus den vorgenannten Gründen und der nicht Realisierbarkeit eines Bohrbrunnens oder Löschwasserteiches innerhalb des Planungsgebietes, wird auf den Mittellandkanal und dem „Bühner Bach“ verwiesen, aus denen eine Wasserentnahme erfolgen kann.

## **2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Mercatorstraße 4, 6 und 8, 49080 Osnabrück – Schreiben vom 08.04.2013**

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

### **Ergebnis der Prüfung zu 2.:**

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 102 „Industriegebiet östlich der B 68“, 1. Änderung, wird zum Abschluss des Verfahrens entsprechend von dem erstellten Vermessungsingenieur unterschrieben.

## **3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück – Schreiben vom 04.04.2013**

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die von hier betreute Landesstraße 77, von der erhebliche Emissionen ausgehen. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: Von der Landesstraße 77 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### **Ergebnis der Prüfung zu 3.:**

In die Planunterlage wird der nachrichtliche Hinweis „Von der Landesstraße 77 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht“ aufgenommen.

## **4. Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche, Maschstraße 9, 49565 Bramsche – Schreiben vom 15.07.2010**

Alle im Bereich des B-Planes 142 liegenden Baugrundstücke sind bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bramsche angeschlossen. Somit ist zunächst bei einer weiteren Bebauung eines Grundstückes der vorhandene Schmutzwassergrundstücksanschluss zu nutzen. Zusätzlich besteht im Einzelfall die Möglichkeit der Herstellung eines weiteren Grundstücksanschlusses. Die hier anfallenden Kosten wären in voller Höhe vom Anschlussnehmer zu tragen, da der für die vorhandenen Grundstücke bereits entrichtete Anschlussbeitrag nur die Kosten für einen Grundstücksanschluss deckt.

Für die an den Straßen Birkenweg und Ahornweg gelegenen Grundstücke kann ein solch zusätzlicher Anschluss von den an den rückwärtigen Grundstückseite verlaufenden kanalisierten Straßen aus erfolgen.

Da der Rosenweg nicht kanalisiert ist, ist eine solche Vorgehensweise für die an den Straßen Rosenweg und Blumenweg gelegenen Grundstücke nicht möglich. Hier kommt nur die Nutzung des vorhandenen Anschlusses oder die Verlegung eines weiteren Anschlusses

vom Blumenweg und Lindenweg aus in Betracht. In beiden Fällen ist bei einem Verkauf eines Grundstücksteils die Eintragung eines Leitungsrechtes für den „Altbau-Grundstücksteil“ zwingend erforderlich. Gleiches gilt für das Grundstück „Heideweg 4“. Ein zusätzlicher Anschluss der Grundstücke Heideweg 1 und Heideweg 2 ist über die Straße Grüner Weg möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 149 III Nr. 1 NWG von den Grundstückseigentümern zu beseitigen.

Eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal besteht nicht. Wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen wird hinsichtlich der Straßenentwässerung ist im Fachbereich 4, Tiefbauabteilung, zu klären. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Seitenstraße kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

#### **Ergebnis der Prüfung zu 4.:**

Die neue Bebauung ist an die zentrale Abwasserversorgung des Stadtgebietes anzuschließen.

Die Anschlussmöglichkeit ist für jedes Grundstück in Absprache mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb zu prüfen. Zugunsten der neu entstehenden Grundstücke ist teilweise für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung der Schmutzwasserentwässerungsanlagen eine dauerhafte Grunddienstbarkeit erforderlich. Das Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücken und den zukünftig für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken ist zu versickern. Die Erstellung der Versickerungsanlage für die Niederschlagsentwässerung der einzelnen Grundstücke wird den Eigentümern unter Beachtung der DIN-Norm überlassen.

Die Ableitung des Regenwassers von den Straßenflächen soll zukünftig über den vorhandenen Regenwasservorfluter DN 600 in der Feldflachstraße erfolgen.

#### **5. LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover – Schreiben vom 24.04.2013**

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Diese Auswertung ist kostenpflichtig und bedarf vorab einer schriftlichen Auftragserteilung.

In dem vorliegenden Planbereich kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

#### **Ergebnis der Prüfung zu 5.:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist bereits bebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung sicherzustellen. Bezüglich möglicher Kampfmittelbelastungen wird folgender textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

„Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht grundsätzlich auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.“

**Der Bebauungsplan Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften, wird in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen sowie die**

## **dazugehörige Begründung.**

### **Sachverhalt / Begründung:**

Mit Beschluss-Vorlage WP 06 – 11/308 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.12.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“ gefasst. Am 07.07.2008 fand eine Informationsveranstaltung für die Anlieger statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2010 durch Veröffentlichung in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang im Rathaus der Stadt Bramsche bekannt gemacht.

Mit der Beschluss-Vorlage WP 11-16/137 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 28. Februar 2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde nach Veröffentlichung in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang im Rathaus der Stadt Bramsche und Einstellung ins Internet vom 25. März 2013 bis einschließlich 25. April 2013 öffentlich ausgelegt. Das vorliegende Abwägungsmaterial ergibt sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften, einschließlich Begründung, zu beschließen.

### **Anlagenverzeichnis:**