
Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 152

" Innenstadt XII "

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Juni 2014

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

- 1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren**
- 2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**
- 3.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**
- 4.0 Anlass und Ziel der Planung**
- 5.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 6.0 Lärmschutz/ Schalltechnische Beurteilung**
- 7.0 Textliche Festsetzungen**
 - 7.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
 - 7.2 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - 7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)**
 - 7.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 7.5 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**
 - 7.6 Abweichende Bauweise in als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baufeldern (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - 7.7 Mit Verkehrslärm geräuschkorrigierte und in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufelder in Verbindung mit den Teilbereichen mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**
 - 7.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Kompensationsdefiziten (Kostenerstattungsbeträge) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a bis § 135c BauGB**
- 8.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise**
 - 8.1 Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger**
 - 8.2 Archäologische und paläontologische Bodenfunde**
 - 8.3 Bodenschutz**
 - 8.4 Kampfmittelbeseitigung**
 - 8.5 Bahn- und Verkehrslärm**
- 9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)**
- 10.0 Ergebnisse der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Offenlage**
- 11.0 Ver- und Entsorgung**
- 12.0 Brandschutz**
- 13.0 Artenschutzbeitrag, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht**
- 14.0 Bodenordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches (BauGB)**
- 15.0 Verfahrensvermerke**

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 152 „Innenstadt XII“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde in Form einer Bürgerversammlung am 16.05.2013 durchgeführt. Danach konnten die Planunterlagen ab dem 17.05.2013 bis einschließlich dem 17.06.2013 im Rahmen des Beteiligungszeitraums auf der Homepage der Stadt Bramsche abgerufen, im Rathaus im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - zu den Servicezeiten eingesehen, die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen sowie ihre möglichen Auswirkungen informiert werden und es konnten diesbezüglich Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken abgegeben werden.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden konnten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Prüfung und Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden diese auch zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Festzustellen ist, dass von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange diesbezüglich - weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch im Rahmen der Offenlage - keine Anregungen, Bedenken oder sonstige für die Umweltprüfung relevanten Informationen eingegangen sind.

Die Offenlage des Bebauungsplanes wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2014 bis einschließlich dem 08.05.2014. Zusätzlich waren die Unterlagen zum Bebauungsplan im Internet öffentlich einseh- und abrufbar.

Ferner wurde aufgrund der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, eines in diesem Zusammenhang beauftragten Artenschutzbeitrags und der Schalltechnischen Beurteilung wurden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet sowie im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht dokumentiert.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Innenstadt XII“ entsprechen dem wirksamen Flächennutzungsplan im Stand seiner 21. Änderung. Diese ist mit Datum vom 15.08.2011 wirksam geworden. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 152 „Innenstadt XII“ als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche entwickelt angesehen werden.

2.0 Rechtgrundlagen des Bebauungsplanes

- o Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46);
- o Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135);
- o 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);
- o 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 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589) in der aktuell gültigen Fassung..

3.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Innenstadt XII“ liegt in der Gemarkung Bramsche der Flur 1 und Flur 4 und umfasst ca. 1,42 ha Fläche. Planungsrechtlich ist der Bereich derzeit nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu beurteilen.

Er wird im Nordosten durch die „Hemker Straße“ und die noch im Plangebiet liegenden Flurstücke 273/1 und 267/4 der Gemarkung Bramsche Flur 4 begrenzt. Im Nordwesten sind die direkt an die „Hemker Straße“ grenzenden Flurstücke Teil des Plangebietes. Im Westen begrenzt die Eisenbahn den Geltungsbereich. Südlich der „Hemker Straße“ markiert die Bebauungsgrenze zu den „Dobbenwiesen“ und im Südosten der „Dobbenweg“ selbst den Geltungsbereich. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Innenstadt VIII“ an.

Im Übrigen ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs dem Bebauungsplan selbst bzw. dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.

Im Detail sollen gemäß den Sanierungszielen durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen (MI) mit entsprechenden Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung einerseits die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen stabilisiert und verbessert werden, andererseits aber auch die Möglichkeiten für ein attraktives innenstadtnahes Wohnen entwickelt und die grundlegenden Rahmenbedingungen dafür an diesem Standort über den Bebauungsplan geschaffen werden.

So verfolgt die Stadt Bramsche seit Jahren ausdrücklich als wesentliches Ziel der Stadt-sanierung und der generellen Stadtentwicklungsplanung, das vorhandene Flächenpotential durch Aktivierung von bebaubaren Flächen für eine attraktive Wohnbebauung im direkten Nahbereich der Bramscher Innenstadt verfügbar zu machen.

5.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Straßenabschnitt der „Hemker Straße“ wird entsprechend seiner verkehrlichen Bedeutung als reine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der zur Zeit nur als schmale ca. 1,80 m - 1,90 m breite Fußwegverbindung vorhandene „Dobbenweg“ wird als 6,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese - östliche - Erschließung im Bereich der Flurstücke 271/2 (Hemker Str. Nr. 17) und 1087/204 (Hemker Str. Nr. 19) sollen Bebauungsmöglichkeiten für die rückwärtigen Grundstücksteile der beiden Flurstücke sowie das Flurstück 1094/211 geschaffen werden, die ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu realisieren wären. Insofern hat diese Erschließung zunächst vornehmlich eine innergebietliche Erschließungsfunktion, stellt aber auch einen wichtigen Erschließungsansatz für eine in Zukunft mögliche Bebauungserweiterung nach Süden dar. Zum realisierbaren Planungsansatz wird dies aufgrund eines leerstehenden Gebäudes, für welches in absehbarer Zukunft ein Abbruch möglich ist.

Von Bedeutung ist auch der Umstand, dass die bestehende Fußwegverbindung sich im Eigentum der Stadt Bramsche befindet. Insofern wäre seitens der Stadt Bramsche auch nur eine ca. 4,20 m breiter Grundstücksstreifen zusätzlich zu erwerben, um den Erschließungsstich zu realisieren.

Im Zuge der Ausbauplanung für die Neugestaltung der „Hemker Straße“ war zunächst ein Erschließungsansatz nach Süden über die westlich des Fußwegs gelegene Baulücke auf dem Grundstück „Hemker Straße 19“ vorgesehen. Die erforderliche Fläche für den Erschließungsstich hätte seitens der Stadt Bramsche komplett erworben werden müssen, dabei auch das südlich anschließende Flurstück 1094/211 zerschnitten und für eine ergänzende Wohnbebauung wertlos gemacht. Die durch den Abriss des Gebäudes mögliche Verlegung des Erschließungsstichs nach Osten verringert einerseits nicht unerheblich den Aufwand für die öffentliche Erschließung und damit die entstehenden Kosten, sie ermöglicht andererseits beidseitig der Straße gut geschnittene Grundstücke für eine optimale bauliche Flächenausnutzung, ohne dass dazu eine komplexe und schwierig zu realisierende Grundstücksneuordnung - zum Beispiel im Rahmen einer Umlegung - erforderlich wäre.

Der Einmündungsbereich der Straße „Zu den Lohwiesen“ am westlichen Plangebietsrand wird in seiner Straßenführung so umgestaltet, dass ein weiterer Erschließungsansatz für bauliche Erweiterungen nach Süden geschaffen werden kann. Ein zweiter Anschluss bietet Erschließungssicherheit und gewährleistet eine gleichmäßige, ausgewogene Verkehrsverteilung der gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre auf kürzesten Wegen.

Dies führt erfahrungsgemäß neben der Gleichverteilung zu einer Reduzierung des Gesamtverkehrsaufkommens auf das Erforderliche.

Ergänzend sind in diesem Bereich sieben öffentliche Stellplätze vorgesehen, die als Ausgangspunkt für Spaziergänge und Wanderungen im südlichen Landschaftsraum von Bramsche dienen können. Die verbleibenden Flächen werden standort- und landschaftsgerecht begrünt und als „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehende Erschließungsfläche in der Mitte des Plangebiets wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie wurde in der Vergangenheit in der vorgefundenen Form ausgebaut und wird nun über den Bebauungsplan ohne Veränderung der Flurstücksparzellierung planungsrechtlich gesichert. Dies korrespondiert mit der als Ziel der Bramscher Stadtentwicklung angestrebten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich und der Offenhaltung der Option, diese Wegeverbindung als Wohnstraßenerschließung im Zuge einer möglichen Wohngebietserweiterung nach Süden zu einem späteren Zeitpunkt weiterzuführen.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz an der östlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend seiner Funktion und baulichen Ausprägung ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Es handelt sich wie vorausgehend um eine planungsrechtliche Festsetzung des vorgefundenen Bestandes.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder beidseitig der „Hemker Straße“ ist eine Mischgebietsbebauung in höchstzulässiger, zweigeschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend den Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung vorgesehen. Der angestrebte Nutzungsschwerpunkt liegt hier neben der planungsrechtlichen Absicherung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auch auf der Verbesserung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für innenstadtnahe Wohnnutzungen.

Speziell für die Baufelder südlich der „Hemker Straße“ wird abweichend von der generell üblichen „offenen Bauweise“ eine „abweichende Bauweise“ in der Form festgesetzt werden, das auch Kettenhäuser mit einer einseitigen Grenzbebauung und einem einseitigen Grenzabstand von mindestens 3,0 m Breite zulässig sind. Die Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ dient hier der planungsrechtlichen Absicherung der vorgefundenen, ortsbildtypischen Baustruktur im Falle von vorgesehenen Neubau- oder Umbaumaßnahmen (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung Nr.6.0 in der Planzeichnung und gleichlautend die Formulierung unter Punkt. 7.6 in dieser Begründung).

Für die südlicheren Baufelder wird eine Mischgebietsbebauung in eingeschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Der angestrebte Nutzungsschwerpunkt liegt hier auf der Verbesserung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für innenstadtnahe Wohnnutzungen und auf dem städtebaulichen Leitbild einer eher aufgelockerten, einzelhausbezogenen Bau- und Siedlungsstruktur.

Des Weiteren werden geneigte Dachflächen mit einem großzügigen Dachneigungsspielraum von 45° - 58° Grad festgesetzt. Dies entspricht der vorgefundenen Baustruktur, ermöglicht gestalterische Spielräume und eine optimale Ausnutzung der Dachräume.

6.0 Lärmschutz/ Schalltechnische Beurteilung

Die Stadt Bramsche ließ im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung untersuchen, inwieweit das Plangebiet durch Bahnlärm von der Bahnstrecke „Osnabrück - Bramsche - Oldenburg/Bremen“ im Westen und vom Verkehrslärm des Straßenverkehrs auf der „Hemker Straße“ beeinflusst bzw. belastet wird. Hierzu wurde eine Schalltechnische Beurteilung als Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen seit November 2013 vor und wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 152 „Innenstadt XII“ aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind allerdings Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) (in Mischgebieten, tags) wird in einer Höhe von 2.00 m über Gelände im Plangebiet der „Hemker Straße“ (unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandener bzw. möglicher (fiktiver) Gebäude abhängig von der Bebauungsdichte in einem Abstand von 12 - 17 m von der Straßenachse der „Hemker Straße“ überschritten. Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (mit Ausnahme des in Nähe des Bahnübergangs gelegenen Objektes) kann im Außenwohnbereich der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten werden.

Am Tag werden am westlichen Rand des Plangebietes im OG, 6,0 m über Gelände, durch die Überlagerung von Straßen- und Schienenlärm im überbaubaren Bereich maximal 66 dB(A) erreicht. Entlang der „Hemker Straße“ werden 65 dB(A) erreicht. Ab einem Abstand von ca. 28 m von der „Hemker Straße“ werden südlich der „Hemker Straße“ die Orientierungswerte von 60 dB(A) diesbezüglich nördlich der „Hemker Straße“ wird ein Pegel von 63 dB(A) nicht unterschritten und der Orientierungswert (60 dB(A)) damit überschritten.

Im Nachtzeitraum werden am westlichen Rand des Plangebietes im OG, 6,0 m über Gelände, durch die Überlagerung von Straßen- und Schienenlärm, im überbaubaren Bereich maximal 61 dB(A) erreicht. Entlang der „Hemker Straße“ werden diesbezüglich maximal 58 dB(A) erreicht. Durch die überlagernden Emissionen der „B 68“ wird nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten. Nördlich der „Hemker Straße“ wird ein Pegel von 56 dB(A) nicht unterschritten und der Orientierungswert (50 dB(A) nachts) damit überschritten.

Damit sind die weitgehenden Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte maßgebend, so dass für den gesamten Bereich passiver Lärmschutz auszulegen ist. Dabei wird mit Blick auf insgesamt nur geringe Unterschiede zwischen EG und OG einerseits und eine einfache Darstellung im Bebauungsplan andererseits auf eine Festlegung für einzelne Geschosse verzichtet. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgte für das OG und liegt damit auf der sicheren Seite.

Die Lärmpegelbereiche der Schalltechnischen Beurteilung wurden in den Bebauungsplan übernommen und mit Signaturlinien kenntlich gemacht. Die auf dieser Grundlage getroffenen Feststellungen wurden in textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz umgesetzt, als solche im Bebauungsplan verankert und werden im Folgenden unter Punkt 7.8 auch in dieser Begründung wiedergegeben. Ein entsprechender Hinweis auf die bestehenden Emissionen wurde ebenfalls in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in diese Begründung aufgenommen.

Eine weitere Konsequenz der vorliegenden Ergebnisse ist, dass alle privaten Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Geräuschvorbelasteter Bereich“ festgesetzt werden müssen, da dies als eine wesentliche Grundlage für die zu treffenden textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu sehen ist.

7.0 Textliche Festsetzungen

Die im Folgenden wiedergegebenen und auch in der Planzeichnung gleichlautend verankerten textlichen Festsetzungen entsprechen dem Festsetzungsumfang östlich und nördlich angrenzender, rechtsgültiger bzw. im Aufstellungsverfahren befindlicher Anschlussbebauungspläne der Stadt Bramsche. Angestrebt wird diesbezüglich eine möglichst gleichartige Ausgestaltung der textlichen Festsetzungen für den Gesamtkomplex der Innenstadtbauungspläne der Stadt Bramsche, insbesondere wenn es sich um Bebauungspläne handelt, die im Rahmen der laufenden Stadtsanierung aufgestellt werden.

7.1 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).

7.2 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 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 den festgesetzten Mischgebietsbaufeldern (MI) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe Sex-Shops, aus den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen 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, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Vergnügungsstätten vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.

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, Bordellen und Nutzungen aus dem vorgenannten Spektrum der Vergnügungsstätten wäre nicht auszuschließen, dass der betreffende Gebietsteil sich zu einem Charakter wandelt, der dieser vorgenannten Zielsetzung nicht mehr entspricht.

Das Zulassen von Sex-Shops, Bordellen und vorgenannten Vergnügungsstätten könnte den Charakter des betroffenen Innenstadtquartiers in unerwünschter Weise verändern und dessen 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.

7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) zulässig. Die zulässige Nutzung der jeweiligen Fläche ist in der Planzeichnung durch Einschrieb bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgenommen.

7.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 14 Abs 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

7.5 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Auf den festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Bewegungsflächen, ihre Zugewegungen zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freisitze u.ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet, wenn sie in unversiegelter Bauweise (offenporiges Öko-Pflaster, breitfugig verlegtes Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Fugenbreite, Schotter-, Schotterrasen- oder Kiesfläche u.ä.) errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und dort einer Versickerung bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

7.6 Abweichende Bauweise in als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baufeldern (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baufeldern entlang der „Hemker Straße“ ist die Errichtung von Kettenhäusern mit einer einseitigen Grenzbebauung und einem einseitigen Grenzabstand von mindestens 3,0 m Breite zulässig. Die Festsetzung der „Abweichenden Bauweise“ dient hier der planungsrechtlichen Absicherung der vorgefundenen, ortsbildtypischen Baustruktur im Falle von vorgesehenen Neubau- oder Umbaumaßnahmen und verbessert zudem die Schallabschirmung der rückwärtigen Außenwohnbereiche.

7.7 Mit Verkehrslärm geräuschvorbelastete und in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufelder in Verbindung mit den Teilbereichen mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 66 /61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen:

Lärmpegel- Bereiche (LPB)		Geschoss	Teilbereiche gemäß Schalltechnischer Beurteilung	
			TB 1	TB 2
	alle Fassaden	EG u. OG	LPB IV	LPB III

- o Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- o Außenwohnbereiche sind südlich der „Hemker Straße“ im Lärmschatten der Gebäude (bzgl. der „Hemker Straße“) zulässig.
- o In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

Weitergehende Informationen sind dem Gutachten zur „Schalltechnische Beurteilung“ zu entnehmen, welches bei der Stadt Bramsche vorliegt und dort zu den Servicezeiten der Bauverwaltung eingesehen werden kann.

7.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Kompensationsdefiziten (Kostenerstattungsbeträge) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a bis § 135c BauGB

Den im Bebauungsplan neu vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lässt sich gemäß Bilanzierung im Umweltbericht ein Eingriffsflächenwert von 661,00 WE (Werteinheiten) zuordnen. Durch die vollständige Versiegelung dieser neuen Erschließungsanlagen verbleibt ein (externes) Kompensationsdefizit in Höhe von 324,00 WE. Dieses wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen der „Stiftung Hof Hasemann“ auf einer 171,00 qm großen Teilfläche des Flurstückes 133/2, der Flur 14 in der Gemarkung Achmer kompensiert (Aufwertungsfaktor 1,9 zum Bestand; § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Bauflächen, die eine Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wird gemäß Bilanzierung im Umweltbericht ein (externer) Kompensationsbedarf von 2.713,00 WE ermittelt. Der private Kompensationsbedarf wird durch vier Baufelder ausgelöst, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet sind.

Die Kompensation des Defizits erfolgt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen der „Stiftung Hof Hasemann“ auf einer 1.428,00 qm großen Teilfläche des Flurstücks 133/2, der Flur 14 in der Gemarkung Achmer (Aufwertungsfaktor 1,9 zum Bestand; § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den gekennzeichneten Bauflächen anteilmäßig gemäß dem Ergebnis der Bilanzierung im Umweltbereich zugeordnet.

Die gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt Bramsche gemäß § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gemäß § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ergänzender Hinweis.

Im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ wurde im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools eine ehemals intensiv als Sandacker landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine extensive Grünlandnutzung trockener bis mäßig feuchter Standorte umgewandelt und die Anlage eines naturnahen Feuchtbiotops durchgeführt. Die Stadt Bramsche beabsichtigt den Geltungsbereich der Stiftung „Hof Hasemann“ mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Stiftung Hof Hasemann“ und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abzusichern.

8.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

8.1 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 der Kanäle berücksichtigt werden.

8.2 Archäologische und paläontologische 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3 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.

8.4 Kampfmittelbeseitigung

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

Ergänzender Hinweis: Im Rahmen der Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN, Regionaldirektion Hannover) darauf hingewiesen, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

8.5 Bahn- und Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 1502 (Abschnitt Achmer - Bramsche), der B 68 und der „Hemker Straße“ beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden (siehe hierzu auch die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen unter Nr. 7.0 bzw. unter Punkt 7.7 dieser Begründung).

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 84 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.

10.0 Ergebnisse der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Offenlage

Im Rahmen der Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig gemacht hätten. Ergänzende Hinweise und Anregungen insbesondere der Versorgungsträger und des Landkreises Osnabrück wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in die Begründung eingearbeitet bzw. werden bei der Umsetzung der Planung - z. B. bei Baumaßnahmen - zeitnah berücksichtigt.

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG

Im Rahmen der Offenlage hat die Deutsche Bahn AG darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Innenstadt XII“ Grundstücksflächen mit planfestgestellten Bahnanlagen (Gemarkung Bramsche, Flur 1, Flurstück 83/18 und 327/193). Alle Grundstücke der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes seien grundsätzlich als Bahnanlagen auszuweisen und darzustellen, sofern nicht im Einzelfall der Ausweisung einer anderen baulichen Nutzung durch die DB AG zugestimmt wurde und die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt vorliegt.

Dem Anliegen der Deutschen Bahn AG kann nicht entsprochen werden, da die Planung der Stadt Bramsche in diesem Bereich zukunftsorientiert auf eine zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Süden ausgelegt ist. Dieses Vorhaben wurde durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan dokumentiert. Erst wenn die Realisierung dieser Erweiterung absehbar ist, bekommt vor allem das Flurstück 83/18 zentrale Bedeutung für die Anbindung der Siedlungserweiterung an die „Hemker Straße“.

Die Stadt Bramsche bemüht sich seit längerem um den Erwerb und steht in Verhandlungen mit den zuständigen Stellen der DB AG. Erst wenn es zu einem Verkauf an die Stadt Bramsche kommt, kann die Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Süden planerisch weiter verfolgt werden. Bis dahin werden die bestehenden Nutzungen der Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert und Belange der DB AG werden nicht beeinträchtigt.

Einwände von Grundstückseigentümern im Geltungsbereich

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und erneut im Rahmen der Offenlage wurde von einer Gruppe betroffener Grundstückseigentümer eine Ablehnungshaltung gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes überhaupt und insbesondere gegenüber möglichen finanziellen Belastungen, die auf die Grundstückseigentümer zukommen würden, vorgetragen und in mehrfachen Schriftsätzen in einem Zeitraum von ca. 12 Monaten der Stadt Bramsche übermittelt.

Als ein Grund für die grundsätzliche Ablehnung der Bebauungsplanung wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Grundstücke der Einwander bereits erschlossen und aus Sicht der Einwander abschließend bebaut sind. Vor diesem Hintergrund wären zusätzliche finanzielle Verpflichtungen weder zu verkraften noch gewollt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich nicht gewünscht bzw. es wurde kontinuierlich gefordert, die erschlossenen und bebauten Grundstücke der Einwander aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Insbesondere wurde auch, die aus Sicht der Einwander mangelhafte und nicht rechtzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümer kritisiert, die dazu geführt hätte, dass die Belange der Eigentümer seitens der Stadt Bramsche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung gefunden hätten.

Hinzu kamen Einwände, dass die drei geplanten Erschließungsstraßen in ihrer Funktion einzig und allein die Aufgabe hätten, das imaginäre Baugebiet der „Dobben“ zu erschließen, dass drei Erschließungsstraßen in ein relativ kleines Baugebiet überdimensioniert seien und dass diese Straßen in dieser Funktion absolut kontraproduktiv zur Sanierung der Hemker Straße ständen, der zur augenblicklichen Verkehrssituation schon der Verkehrsinfarkt drohe.

Zu den vorausgehenden Einwänden und Kritikpunkten ist aus Sicht der Stadt Bramsche folgendes festzustellen:

Das Baugesetzbuch lässt keine Entscheidung der betroffenen Anlieger zu, ob es oder ob es nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt. Die Entscheidung, ob in einem bestimmten Bereich der Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder nicht, obliegt dem Stadtrat oder einem vom Stadtrat delegierten Ausschuss, auf jeden Fall aber gewählten Ratsvertretern. Die Entscheidung obliegt insofern nicht der Verwaltung, aber auch nicht den betroffenen Bürgern. Eine „vorgezogene Bürgerbeteiligung“ vor dem Aufstellungsbeschluss ist nach dem Baugesetzbuch weder vorgesehen noch üblich.

Es ist weiterhin nicht üblich, jeden von einem Bebauungsplan betroffenen Bürger über die Einleitung eines Planverfahrens schriftlich zu informieren. Üblich ist es allerdings, die Aufstellung eines Bebauungsplanes, also die Einleitung dieses Verfahrens, ortsüblich bekannt zu machen. So ist die Stadt Bramsche in diesem Fall der Bebauungsplanaufstellung verfahren und so verfährt sie mit allen anderen Bebauungsplänen der Stadt Bramsche auf der Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 „Innenstadt XII“ ist bereits am 23.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine öffentliche Unterrichtung der Bürger - und damit auch der betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich - konnte sinnvoller Weise allerdings erst erfolgen, wenn nach dem Aufstellungsbeschluss die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soweit konkret erarbeitet worden waren, dass sie dem Bürger verständlich und nachvollziehbar vorgestellt werden konnten.

Des Weiteren ist es nicht Aufgabe der Verwaltung, vorab das Einverständnis von Bürgern einzuholen, ob betroffene Anlieger bzw. Grundstückseigentümer gegebenenfalls mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden sind.

Zur Frage der „Nichtaufstellung“ des Bebauungsplanes bzw. der Herausnahme der Grundstücke der Einwander aus dem Bebauungsplan ist festzustellen, dass die unter Punkt 4.0 dieser Begründung dargelegten Ziele der Stadtentwicklung und Stadtsanierung auf der Grundlage der gegenwärtig noch rechtsgültigen § 34 BauGB - Regelung „Bauen im unbepflanzten Innenbereich“ nicht effektiv und zielgerichtet umsetzbar sind. Die Stadt Bramsche ist sich sicher, dass der - theoretisch denkbare - Versuch, die formulierten und politisch beschlossenen Ziele allein auf argumentativer Basis und im Verhandlungswege zu erreichen, ins Leere und ergebnislos verlaufen würde.

Zum Einwand dreier Erschließungsstraßen nur für die Erschließung des zukünftigen Baugebiets „Dobben“: Dieser Sachverhalt trifft nur für den westlichen Erschließungsanschluss an der Bahnlinie außerhalb der Baufelder zu, für den keine Privatflächen in Anspruch genommen werden und der bereits weitgehend vorhanden ist.

Die mittlere Erschließung dient vornehmlich der inneren Gebietserschließung vorhandener Gebäude, ist im Geltungsbereich abschließend ausgebaut und befindet sich vollständig bis zum Plangebietsrand im Eigentum der Stadt Bramsche. Insofern ist hier eine Weiterführung im Rahmen einer späteren südlichen Siedlungserweiterung naheliegend. Aufgrund des geringen Querschnitts von 4,50 m hat sie allerdings verkehrlich nur eine nachgeordnete Bedeutung und es gibt keine Überlegung dazu, in welcher Form - z.B. PKW-befahrbar oder auch nur als reiner Fuß- und Radweg die Weiterführung in Zukunft erfolgen soll. Es geht hier tatsächlich nur um die potentielle Möglichkeit einer Weiterführung, wie auch nicht anders im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Stadt Bramsche betont, dass sie am Ziel einer zukünftigen Siedlungsentwicklung südlich des Bebauungsplangebietes festhält und diese weiterverfolgt, sobald sich das Vorhaben wirtschaftlich darstellen lässt. Zudem ist der Bereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche als „gemischte Baufläche“ dargestellt, der die Ziele der Stadtentwicklung dokumentiert.

Zur „Überdimensionierung“ durch drei Erschließungsstraßen ist auszuführen, dass im Falle einer südlichen Gebietserweiterung dem westlichen und östlichen Erschließungsanschluss besondere verkehrliche Bedeutung zukommt. Wie bereits vorausgehend erläutert, bieten zwei Anschlüsse Anschlusssicherheit und gewährleisten eine gleichmäßige, ausgewogene Verkehrsverteilung der gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre auf kürzesten Wegen. Dies führt erfahrungsgemäß neben der Gleichverteilung zu einer Reduzierung des Gesamtverkehrsaufkommens auf das Erforderliche. Zur verkehrlichen Bedeutung des nachgeordneten mittleren Erschließungsanschlusses siehe die Ausführungen unter Punkt 5.1 dieser Begründung.

Zur Widerlegung der Behauptung eines drohenden Verkehrsinfarkts auf der „Hemker Straße“ wird auf die Ergebnisse der Lärmtechnischen Beurteilung und der darin verarbeiteten Verkehrszählungs- und Verkehrsprognosedaten verwiesen. So liegt die Prognose für das Jahr 2030 auf dem Streckenabschnitt der „Hemker Str.“ westlich der „Otterbreite“ bei 9.200 Kfz/24h und auf dem Streckenabschnitt östlich der „Otterbreite“ bei 7.600 Kfz/24h. Die Verkehrsbelastung ist für Bramscher Verhältnisse hoch, liegt aber deutlich unterhalb der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße.

Zur Frage der finanziellen Belastung der Grundstückseigentümer im Plangebiet ist festzustellen, dass für die Grundstückseigentümer im Plangebiet das gleiche Recht, wie für alle anderen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ gilt. Die Stadt Bramsche ist befugt und auch gesetzlich verpflichtet, nach Abschluss des Sanierungsverfahrens Ausgleichsbeträge zu erheben. Dies hat die Stadt Bramsche regelmäßig kommuniziert und dies wurde auch allen Anliegern u.a. beim Ausbau der „Hemker Straße“ mitgeteilt. Die Ausgleichsbeträge schöpfen die Wertsteigerung der einzelnen Grundstücke ab, die diese Grundstücke durch die Sanierung erfahren haben. Allgemeine Wertsteigerungen der Grundstücke bleiben bei der Berechnung außen vor.

Die Stadt Bramsche ist bereit, den Betroffenen zeitlich entgegen zu kommen, was die Zahlung der erforderlichen Ausgleichsbeträge betrifft. So ist es möglich, Anträge beispielsweise auf Stundung der Zahlung zu stellen oder auch eine Ratenzahlung zu beantragen, wenn es dem Einzelnen nicht möglich ist, die Summe sofort zu bezahlen. Die Stadt Bramsche ist auch bereit, sich im Einzelnen mit den Betroffenen intensiv auseinander zu setzen, wenn es um die Erhebung des Ausgleichsbetrages geht.

Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Bramsche davon aus, dass in Kenntnis und unter Würdigung der Argumente und Einwände der Grundstückseigentümer im Plangebiet, dass Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden kann.

Einwände seitens Prof. Versteyl Rechtsanwälte

Im Rahmen der Offenlage ging ein Schreiben der Kanzlei Prof. Versteyl Rechtsanwälte aus Hannover ein, welche die Rechte der Grundstückseigentümerinnen Marion Bösling und Birgit Lemburg bezüglich ihrer Liegenschaft „Hemker Straße 19“ vertritt.

Die Kanzlei weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass eine Verkaufsbereitschaft der Mandantinnen der Liegenschaft an die Stadt Bramsche nicht ohne weiteres unterstellt werden kann und dass eine Enteignung der Mandantschaft für die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht in Frage kommt. Zur Begründung werden zwei Urteile des OVG Lüneburg angeführt.

Hierzu ist zu sagen, dass die Kanzlei suggeriert, die Stadt Bramsche plane auf der Grundlage einer unterstellten Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Dies ist nicht der Fall. Die Planung und die damit verbundene Festsetzung der Erschließungsfläche ist in Bezug auf Realisierung langfristig und zielorientiert angelegt.

Der Stadt Bramsche ist bewusst, dass der Erwerb der Liegenschaft nur auf der Basis der Freiwilligkeit und nur auf der Grundlage voraussichtlich langwieriger Verhandlungen erfolgen kann. Es ist weder an ein Umlegungsverfahren noch an die Einleitung eines Enteignungsverfahrens gedacht.

Der Ankauf von Liegenschaften zur Umsetzung von Planungszielen auf der Basis der Freiwilligkeit hat im Rahmen der laufenden Stadtsanierung der Innenstadt von Bramsche langjährige Tradition und diese Tradition soll auch in Zukunft so weitergeführt werden. Sollten die Verhandlungen zum Ankauf der Liegenschaft dauerhaft erfolglos verlaufen, bleibt alles beim Alten und die Liegenschaft genießt Bestandsschutz. Der Stadt Bramsche ist klar, dass in diesem Fall das geplante Erschließungskonzept für eine südliche Siedlungserweiterung in dieser Form nicht umgesetzt werden kann.

11.0 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.

Der Landkreis Osnabrück hat zum Bereich Abfallwirtschaft darauf hingewiesen, dass die Anlieger des verkehrsberuhigten Bereiches und des neu geplanten „Dobbenweges“ gehalten sind, ihre Mülltonnen zur Entsorgung an der „Hemker Straße“ bereitzustellen. Eine zeichnerische Darstellung der Müllsammelstelle im B-Plan (Kennzeichnung M) wäre für Bauwillige wünschenswert, um späteren Ärger im Vorfeld zu vermeiden. Bei der Bereitstellung an der Straße muss die Möglichkeit gegeben sein, dass ein Müllsammelfahrzeug mit Seitenladertechnik die Mülltonnen kippen kann. Die Mülltonnen müssen bei der Bereitstellung einen Abstand zueinander von mindestens 50 cm haben und sind längs der Straße in einer Reihe aufzustellen. Bei den verkehrsberuhigten Maßnahmen im Bereich der Planstraße ist darauf zu achten, dass ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug ohne Schwierigkeiten die Straße befahren kann, da eine Weiterführung möglich ist.

Aufgrund der Hinweise aus dem Bereich der Abfallwirtschaft wurden in den Bebauungsplan zwei Standorte für Müllsammelstellen an der „Hemker Straße“ aufgenommen. Die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen wurde bereits im Vorfeld mit Hilfe von entsprechenden Schleppkurvenüberprüfungen nachgewiesen.

12.0 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 sichergestellt.

13.0 Artenschutzbeitrag, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht

Der Artenschutz besitzt im europäischen Recht besondere Bedeutung. Als Konsequenz müssen die Aspekte des Artenschutzes bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Im Vordergrund der sogenannten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) stehen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit den relevanten Zugriffs- und Störungsverboten sowie dem Schutz der Lebensstätte. In Planungs- und Zulassungsverfahren ist die Artenschutzprüfung vorgeschrieben, insofern Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen bzw. die Habitatbedingungen im Eingriffsraum diese vermuten lassen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes flächendeckend gelten und in ihren Ergebnissen nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren unterliegen. Dies gilt z.B. auch für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sowie bei Gebäudeabrissen und Gebäudesanierungen.

Gefährdete Arten der Roten Liste oder streng geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht als Brutvögel vor. Die vorhandenen Gebäude weisen nur wenig Potenzial für Gebäudebrüter auf. Auffällig waren hier die Dohlen, die mit mind. 2 Paaren an zwei Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen, sowie mind. 2 Paare an einem Gebäude direkt östlich des Geltungsbereiches. Auf einer südwestlich angrenzenden Obstwiese wurden bis zu 40 Dohlen nahrungssuchend erfasst. Das Artenspektrum in den Gärten ist dahingegen relativ hoch. Hier macht sich die nach Süden offene Landschaft mit weiteren Gärten, Obstwiesen, Grünland und Gebüschern bemerkbar. Der Turmfalkenkasten am Trafohäuschen wurde bislang nicht angenommen.

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf die Baufeldräumung (Roden von Gehölzen) für die weitere Erschließung des Gebietes nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. Auch beim Abriss von Gebäuden sind gebäudebrütende Arten (z.B. Dohle) zu berücksichtigen. Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen auswirken könnte (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), ist durch die Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Brutvogelarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenso sind keine essentiellen Nahrungshabitate vorhanden. Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist für die artenschutzrechtlich relevanten Arten daher nicht zu befürchten. Unter der Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung und der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgt, werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Innenstadt XII“ für die europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Die Brutzeit erstreckt sich in der Regel von Ende März bis Anfang August.

Artenschutzprüfung Fledermäuse

An den betroffenen Bäumen gibt es kein Quartierpotential für Fledermäuse, nicht einmal für Einzeltiere. An dem Trafohäuschen sind Fledermausflachkästen sowie verschiedene Vogelkästen angebracht, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Weiterhin hätten Fledermäuse die Möglichkeit, über kleine Schlitze an der Unterseite des Daches und einer Öffnung in der Giebelwand ins Trafohäuschen zu gelangen. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse ergaben sich nicht. Einzelhangplätze von Fledermäusen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Weil die untersuchten Bäume keine Hohlräume mit Quartierpotential aufwiesen, kommt es durch die Fällung nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Tötungen und erhebliche Störungen können deshalb ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Trafohäuschens werden bei einer zukünftigen Realisierung des Bebauungsplanes Gehölze beseitigt, die Baugrenze verläuft in ca. 5 m Entfernung. Dies spielt aktuell keine Rolle, weil keine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen werden konnte.

Die Zweckbestimmung des Trafohäuschens dürfte bezüglich der Fledermäuse auch nach Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt sein. Es ist anzunehmen, dass die Quartiereignung für potentiell zu erwartende Fledermausarten (i.W. die auch im städtischen Bereich vorkommende Zwergfledermaus) auch nach einer Umgestaltung des Umfeldes noch gegeben ist. Es werden daher in Zusammenhang mit einer zukünftigen Baumfällung und zusätzlichen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

Festsetzungen - vorwiegend zu Art und Maß der baulichen Nutzung - mit aufgrund des Grünflächenverlustes und der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung tendenziell negativen Wirkung auf einzelne Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden) betreffen nur kleinere Teilbereiche des Bebauungsplangebietes. Die Umweltauswirkungen auf die diesbezüglich betroffenen Schutzgüter sind in ihrer Gesamtheit alle als „weniger erheblich“ zu betrachten und auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in gleicher Weise einzustufen.

Die „weniger erheblichen“ Umweltauswirkungen werden durch die zusätzlich geplanten Baufelder für eine Wohnbebauung im südöstlichen Gebietsteil ausgelöst und sind als Eingriffe zu bewerten. Diese Eingriffe beziehen sich allerdings vorwiegend auf die durch die Bebauung ausgelöste zusätzliche Flächenversiegelung, die im Grundsatz eine Kompensation erforderlich machen. „Erhebliche“ oder „sehr erhebliche“ Umweltauswirkungen konnten in keinem Teil des Geltungsbereichs festgestellt werden.

Bezüglich der zu ermittelnden Umweltauswirkungen ist im Gesamtergebnis festzustellen, dass diese Bebauungsplanaufstellung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation hat. Es ist davon auszugehen, dass die Umweltsituation im Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert und insbesondere negative Umweltauswirkungen, die als erheblich einzustufen sind, durch die Bebauungsplanaufstellung nicht ausgelöst werden.

Weitergehende Informationen sind dem bei der Stadt Bramsche vorliegenden Artenschutzbeitrag und dem zu dieser Begründung gehörenden Umweltbericht zu entnehmen.

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

Das Planungsgebiet liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es unterliegt den Beschränkungen des § 144 des BauGB vom 11.06.2013 (BGB I S.1548). Als Sanierungsstelle fungiert die Sanierungsstelle der Stadt Bramsche

15.0 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 152 "Innenstadt XII" und diese Begründung 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, den 05. Juni 2014

i. A. 

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Innenstadt XII“ mit baugestalterischen Festsetzungen hat dem Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche zum Satzungsbeschluss in der Sitzung am vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den (Siegel)

STADT BRAMSCHE

Die Bürgermeisterin