

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 139 "Innenstadt IX" der Stadt Bramsche

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

August 2014

**Träger öffentlicher Belange, private Belange,
Anregungen und Bedenken, Abwägung**

**Büro Wolfgang Kantorski
ARCHITEKTEN + STADTPLANER**

**Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/ 56300, Fax: 0251/ 9879251**

Bearbeitung: Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
1.	Landkreis Osnabrück Der Landrat - Planung Am Schölerberg 1 49082 Osnabrück	18.08.2014	Sehr geehrte Damen und Herren, die öffentliche Auslegung vom 21.07.2014 bis zum 18.08.2014 wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Landkreises Osnabrück wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bauleitplanung:</u> Zunächst kann die auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ genannte Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht nachvollzogen werden. Eine Überschreitung müsste gem. § 17 Abs. 2 S. 1 durch bereits vorhandene Umstände ausgeglichen sein oder sie muss durch zu treffende Maßnahmen im Geltungsbereich oder außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Ein entsprechender Ausgleich kann in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ nicht gefunden werden.	Kenntnisnahme § 17 Abs. 2 BauNVO besagt, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände <u>ausgeglichen ist</u> oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 ist nach Abs. 2 an das Vorliegen bzw. die Erfüllung der in Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Voraussetzungen gebunden, die kumulativ vorliegen müssen (vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 17, Rn. 23; Söfker, a.a.O., Rn. 19). Danach müssen folgende fünf Voraussetzungen vorliegen: besondere städtebauliche Gründe müssen die Überschreitung erfordern; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden; die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zum anderen setzt die Maßüberschreitung eine städtebauliche Ausnahmesituation voraus, das heißt eine städtebauliche Situation, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. November 1999 - 4 CN 17.98 -, ZfBR 2000, 191). Alle vorgenannten Voraussetzungen sind im Fall der Stadtbücherei kumulativ gegeben, so dass § 17 Abs. 2 BauNVO auf einer rechtlich tragfähigen Grundlage angewendet werden kann. Da das Flurstück im Bestand bereits zu 100% überbaut und dementsprechend ausgenutzt ist, wird durch die getroffenen Festsetzungen keine weitergehende Nutzungsintensivierung planungsrechtlich vorbereitet, sondern es wird lediglich dem vorgefundenen Bestand Rechnung getragen.

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
noch 1.	noch Landkreis Osnabrück Der Landrat - Planung Am Schölerberg 1 49082 Osnabrück	noch 18.08.2014	Des Weiteren lassen sich weder in der Begründung noch in der schalltechnischen Beurteilung Aussagen zum aktiven Lärmschutz finden.	noch Kenntnisnahme An "besonderen Städtebaulichen Gründen" ist vorzutragen, dass es sich bei der Stadtbücherei um ein ausgesprochen wichtiges Fachwerkhäus und Baudenkmal der Stadt Bramsche handelt, welches wesentlicher Bestandteil des "Ensembles Mühlenstraße" ist und es herausragende, besonders prägende Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Bramsche hat. Im Rahmen der Ausführungen des Landkreises wird auf einen "Ausgleich durch zu treffende Maßnahmen im Geltungsbereich oder außerhalb des Geltungsbereichs" abgestellt. Diese Auffassung würde zutreffen, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer Nutzungsintensivierung mit entsprechenden Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige vorgenannt aufgeführte Faktoren führen würden. Dies ist aber aufgrund der rein planungsrechtlichen Absicherung der Bestandssituation nicht gegeben und damit wird im Ergebnis der Argumentation des Landkreises die Grundlage entzogen. Es greift aufgrund der prägnanten, außergewöhnlichen Bestandssituation vielmehr der Sachverhalt, dass die festgesetzte Überschreitung im Maß der baulichen Nutzung bereits durch die vorgefundenen Umstände <u>ausgeglichen ist</u>. Kenntnisnahme Eine Kernaussage der "Schalltechnischen Beurteilung" ist, dass der Bebauungsplan ohne die Erforderlichkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden kann und passiver Lärmschutz mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan diesbezüglich ausreicht. Aussagen zu einem - nicht erforderlichen - aktiven Lärmschutz brauchen daher weder in der "Schalltechnischen Beurteilung" noch in der Begründung getroffen werden.

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
noch 1.	noch Landkreis Osnabrück Der Landrat - Planung Am Schölerberg 1 49082 Osnabrück	noch 18.08.2014	Außerdem wird nicht auf eine mögliche, vom Blockheizkraftwerk der Stadtbücherei ausgehende Lärmbelastung, eingegangen. <u>Untere Brandschutzbehörde:</u> Wenn die Anforderungen aus meiner Stellungnahme vom 1. April 2014 tatsächlich berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.	noch Kenntnisnahme Bei dem Blockheizkraftwerk an der Stadtbücherei handelt es sich um eine private, erdgasbefeuerte, lärmtechnisch gekapselte und emissionsrechtlich genehmigte Anlage, von der keine zu berücksichtigende Lärmbelastung für die benachbarte Mischgebietsnutzung ausgeht. Da vor diesem Hintergrund eine "mögliche Lärmbelastung oder sonstige Immissionsbelastung" durch das Blockheizkraftwerk ausgeschlossen werden konnte, brauchte auch diesbezüglich weder in der Planzeichnung/ Begründung/ Umweltbericht noch in der "Schalltechnischen Beurteilung" auf eine mögliche Lärmbelastung durch das Blockheizkraftwerk eingegangen werden. Kenntnisnahme
2.	Stadt Osnabrück Archäolog. Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäolog. Lotter Straße 6 49078 Osnabrück	18.07.2014	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan keine Bedenken. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung hingewiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
3.	EWE NETZ GmbH Netzregion Cloppenburg/ Emsland Meppener Straße 6 149740 Haselünne	14.08.2014	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Bramsche vom 17.07.2014. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Innenstadt IX“ befinden sich Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit unserer Leitungen gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten unserer TK-Meisterei Osnabrück, Telefon 05226 9943-420 erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz unserer Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit Ihrer Bediensteten und Beauftragten wird dadurch nicht eingeschränkt. Sollten Anpassungen unserer Anlagen wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sind die technische Vorgehensweise und die Kostenträgerschaft im Einzelnen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu klären. Vorausgesetzt, unsere Telekommunikationsleitungen werden bei Ihren weiteren Planungen oder baulichen Vorhaben berücksichtigt, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ der Stadt Bramsche. Mit diesem Schreiben erhalten Sie unseren Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000. Fragen beantwortet Ihnen Herr Otto Schniers unter Telefon 05961 2001-296 selbstverständlich gern.	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise werden bei der Planung und Realisierung umzusetzender Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes berücksichtigt.
4.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, Johann-Domann-Straße 2 49080 Osnabrück	12.08.2014	gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
5.	FERNLEITUNGS- BETRIEBS- GESELLSCHAFT MBH In der Hees 46509 Xanten	25.07.2014	wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Kenntnisnahme
6.	Abwasserbeseitigungsbe- trieb der Stadt Bramsche Maschstr. 9 49565 Bramsche	25.07.2014	gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 139 "Innenstadt IX", mit örtlichen Bauvorschriften bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
7.	Amt für regionale Landes- entwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Osnabrück Mercatorstraße 8 49080 Osnabrück	29.07.2014	seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung We- ser-Ems - Geschäftsstelle Osnabrück - sind zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
8.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim Standortentwicklung, Bau- leitplanung, Raumordnung Neuer Graben 38, 49074 Osnabrück	15.08.2014	Aus unserer Sicht ist die Aufstellung des Bebauungspla- nes im Sinne der Ausführungen unter Nr. 4.0 "Anlass und Ziel der Planung" in der Begründung zur Planaufstellung zu begrüßen, da mit der Überplanung des Geltungsbe- reiches auch die "Entwicklungsmöglichkeiten für Gewer- be-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen stabilisiert und verbessert werden, andererseits aber die Möglichkeiten insbesondere für ein attraktives innenstadtnahes Wohnen entwickelt und intensiviert sowie die grundlegenden Rahmenbedingungen dafür an diesem Standort über den Bebauungsplan geschaffen werden sollen". Die Stadt Bramsche entspricht mit dieser Planung insbe- sondere auch den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB.	Kenntnisnahme
9.	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland Bramscher Str. 134-136 49088 Osnabrück	14.08.2014	gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	08.08.2014	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Kenntnisnahme Die seitens der Deutschen Telekom gegebenen Hinweise werden frühzeitig beachtet, wenn Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes projiziert und ausgeführt werden.
11.	Stadtwerke Osnabrück AG Alte Poststraße 9 49074 Osnabrück	14.08.2014	die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden von unseren Fachabteilungen auf die Belange der Versorgung überprüft. Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich in Teilbereichen der Hemker Straße sowie in der Straße Otterkamp Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Osnabrück AG/EWE TEL befinden. Sofern im weiteren Verfahren Umverlegungen dieser Trassen notwendig werden sollten, benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen.	Kenntnisnahme Die seitens der Stadtwerke Osnabrück gegebenen Hinweise werden frühzeitig beachtet, wenn Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes projiziert und ausgeführt werden.

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
12.	Bundesnetzagentur Fehrberger Platz 3 10707 Berlin	21.07.2014	Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit: Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue <u>Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m</u> allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
noch 12.	noch Bundesnetzagentur Fehrberger Platz 3 10707 Berlin	noch 21.07.2014	Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich z.B. Kabeln für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.	noch Kenntnisnahme
13.	FB 4 - Bauverwaltung Az.: 61-26-132.2 Ju im Hause	18.08.2014	Seitens der Bauverwaltung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Nr.	beteiligte Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
14.	Anlieger der Straße „Otterkamp 7 und 8“	01.03.2014 per Email	Der Anlieger hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung per Email vorgetragen, dass er nach Rücksprache und im Namen der Eigentümerin aufgrund der ihm bekannten Planung des B-Plan 139 (24.02.2014) folgenden Änderungsbedarf des Entwurfs anmeldet. Die Häuser „Otterkamp 7“ und „Otterkamp 8“ sollen im B-Plan als Mischgebiet ausgewiesen werden (wie es für einen Großteil des B-Plan 139 vorgesehen ist). Des Weiteren steht er für einen Gedankenaustausch zur langfristigen Nutzung der Flurstücke gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme Dieser Änderungswunsch war bereits auf der Informationsveranstaltung am 24.02.2014 intensiv diskutiert worden. Nach eingehender Prüfung und Diskussion in der Verwaltung wurde entschieden, diesem zu folgen. In der Beschlussfassung der Planzeichnung wurden daher die Liegenschaften „Otterkamp 7“, „Otterkamp 8“ und „Otterkamp 9“ als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 entsprechend den benachbarten MI-Baufeldern festgesetzt. Die Liegenschaft „Otterkamp 9“ wurde ebenfalls als MI-Gebiet festgesetzt, da es städtebaulich und planungsrechtlich nicht sinnvoll ist, wenn zwischen zwei MI-Baufeldern ein kleinräumige WA-Liegenschaft verbleibt. Siehe hierzu auch die ergänzenden Ausführungen in der Begründung unter Punkt 10.0.

Nr.	beteiligte TÖB/ Private	Datum	Anregungen zum BPlan Nr. 139 "Innenstadt IX"	Abwägung/ Beschlussvorschlag
-----	-------------------------	-------	--	------------------------------

aufgestellt:

Münster, den 25. August 2014


i.A.

(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)