
Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 139

„ Innenstadt IX "

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Satzungsbeschluss - Urschrift

September 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 geplanten 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 im Bebauungsplan**
 - 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 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale**
 - 7.4 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich des Allgemeinen Wohngebietsbaufeldes und von Mischgebietsbaufeldern**
 - 7.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen**
 - 7.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen**
 - 7.7 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**
 - 7.8 Verkehrslärm geräuschvorbelastete und in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufelder in Verbindung mit den Teilbereichen mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**
- 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 Denkmalschutz**
 - 8.6 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, der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie Ergebnisse der Offenlage**
- 11.0 Erschließung**
- 12.0 Ver- und Entsorgung**
- 13.0 Brandschutz**
- 14.0 Artenschutz, Auswirkungen auf die Umwelt und Umweltbericht**
- 15.0 Bodenordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches (BauGB)**
- 16.0 Verfahrensvermerke**

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde in Form einer Bürgerversammlung am 24.02.2014 durchgeführt. Danach konnten die Planunterlagen ab dem 25.02.2013 bis einschließlich dem 25.03.2014 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 keine Anregungen, Bedenken oder sonstige für die Umweltprüfung relevanten Informationen eingegangen sind.

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 unter Berücksichtigung von Artenschutzbelangen und einer Schalltechnischen Beurteilung wurden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet sowie im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht dokumentiert.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

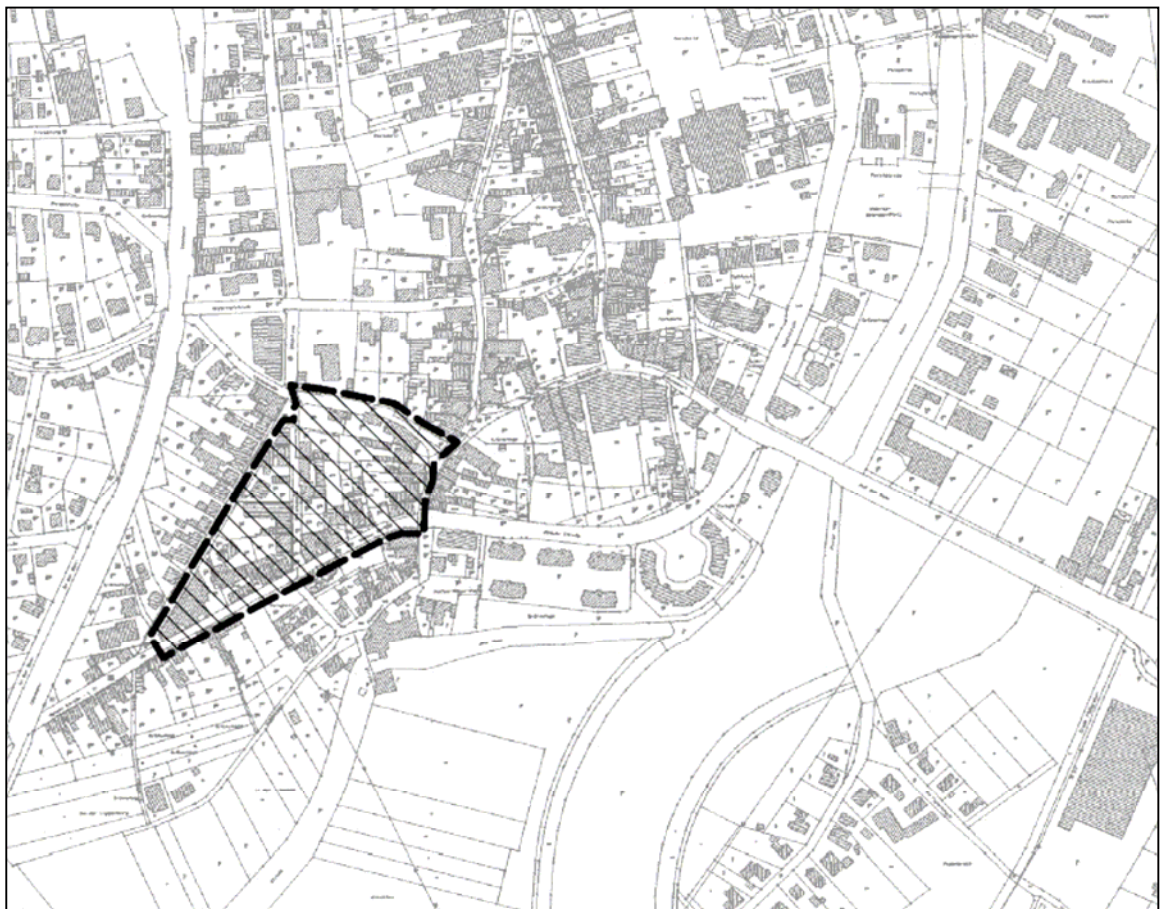
- o Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 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), durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), durch Gesetz vom 31. Oktober 2013 (Nds. GVBl. S. 258) sowie durch Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307), in der aktuell gültigen Fassung.

3.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Innenstadt IX“ liegt in der Gemarkung Bramsche in der Flur 1 und 4 südlich der Meyerhofschule. Er umfasst den Bereich südlich der „Eschstraße“ zwischen der Straße „Otterbreite“ und der „Mühlenstraße“ und wird im Süden durch die „Hemker Straße“ begrenzt, wobei die öffentlichen Verkehrsflächen der „Eschstraße“, der „Hemker Straße“ und die westliche Straßenrandzone der „Mühlenstraße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20.240 qm (ca. 2,02 ha). Im übrigen ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs dem Bebauungsplan selbst bzw. dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Innenstadt IX“ - ohne Maßstab -

4.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Zeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu beurteilen und liegt darüber hinaus vollständig im Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“. Durch die Neuaufstellung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die Inhalte bzw. vorläufigen Ziele der Sanierung „Südwestliche Altstadt“ überprüft, aktualisiert und planungsrechtlich abgesichert werden.

Gleichzeitig befindet sich der Bebauungsplan Nr. 139 im räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bramsche). Diese ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und soll in diesen integriert werden, um die entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen.

Im Schwerpunkt sollen gemäß den Sanierungszielen durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen (MI) und einer Wohngebietsfläche (WA - Allgemeines Wohngebiet) mit entsprechenden Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung einerseits die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe-, 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.

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 geplanten Hauptfestsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßenabschnitte der „Eschstraße“ und der „Hemker Straße“ sowie die diesbezüglichen Teile der westlichen „Mühlenstraße“ sollen entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als reine Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Auf der nördlichen Straßenseite der „Hemker Straße“ wird die über Baugrenzen und Baulinien definierte Bauflucht soweit zurückgenommen, dass eine durchgehende Gehwegbreite von im Mittel 2,15 m ermöglicht wird. Derzeit ist in diesem Abschnitt ein nur ca. 0,98 m breiter und damit zu schmaler Gehweg vorhanden. Westlich und östlich dieses Abschnitts konnten im Rahmen der Straßenneugestaltung bereits Gehwegabschnitte mit einer Breite von ca. 2,00 m realisiert werden.

Weitergehende Aussagen zum Straßenausbau bzw. zu einzelnen Funktionsbereichen oder zur Straßenraumgestaltung werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straße „Otterkamp“ soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Dies korrespondiert mit der als Ziel der Bramscher Stadtentwicklung angestrebten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich. Der vorhandene öffentliche Parkplatz an der Stadtbücherei wird entsprechend seiner Funktion und baulichen Ausprägung ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Er dient vornehmlich als Parkmöglichkeit für die Besucher und Nutzer der Stadtbücherei.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baufeld an der Südseite der „Eschstraße“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gilt für dieses Baufeld eine offene Bauweise, für die eine Baukörperlänge von maximal 50,0 m zulässig ist und das mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß bebaut werden kann.

Die für das WA-Baufeld vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und sichern eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche. Des Weiteren werden für das WA-Baufeld geneigte Dachflächen mit einem großzügigen Dachneigungsspielraum von 35° - 45° Grad festgesetzt. Dies ermöglicht gestalterischen Spielraum und eine optimale Ausnutzung des Dachraumes für die Wohnnutzung. Der angestrebte Nutzungsschwerpunkt liegt hier insofern auf der Stärkung und Entwicklung der Wohnnutzung.

Mit Ausnahme des Gebäudes der Stadtbücherei, welches entsprechend seiner Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt wird, werden alle weiteren Baufelder der beiden Quartiere als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Keine der im Bebauungsplan im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen hat einen Vorrang vor der anderen. Sie stehen in ihrer Zulässigkeit gleichberechtigt nebeneinander.

Für den größten Teil der MI-Baufelder soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (zulässiger Höchstwert gemäß Baunutzungsverordnung) und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß - überwiegend in offener Bauweise - vorgesehen werden. Der angestrebte Nutzungsschwerpunkt liegt hier neben der planungsrechtlichen Absicherung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auch wie in dem vorausgehend beschriebenen WA-Baufeld auf der Verbesserung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für attraktive, innenstadtnahe Wohnnutzungen.

Abweichend von den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung wird für die Ecklage der Stadtbücherei an der Einmündung „Mühlenstraße/ Hemker Straße“ eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Diesbezüglich wird von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, nachdem die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist 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. Diese Kriterien treffen für die vorgenannte Ecklage ohne Einschränkung zu.

Das Baufeld weist im Bestand eine hundert prozentige Überbauung auf. Im Falle - z.B. eines Brandes mit nachfolgend erforderlichem Abriss der Bausubstanz - soll das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude wieder aufgebaut werden können, ohne dass bau- bzw. planungsrechtliche gesetzliche Bestimmungen einem solchen Vorhaben entgegenstehen.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende denkmalgeschützte Ensemble „Mühlenstraße“ wird hingegen eine niedrigere GRZ von 0,4 und eine darauf abgestimmte GFZ von 0,8 festgesetzt, die den vorhandenen Bebauungsgrad und die Denkmaleigenschaft der Gebäudegruppe berücksichtigen. In Verbindung mit den gebäudebezogen eng gefassten Baulinien und Baugrenzen unterstützt diese Festsetzungskombination den Erhalt und die Bestandssicherung des stadtbildprägenden Ensembles.

Der Sicherung der städtebaulich bedeutsamen, schützenswerten Gebietsstruktur der beiden Quartiere im Geltungsbereich dient darüber hinaus die Kombination von eng gefassten Baulinien für städtebaulich relevante, straßenseitige Baufluchten und von Baugrenzen für die rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen der überbaubaren Flächen, die Bauwilligen einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Umsetzung von Bauvorhaben im Rahmen der Sanierung und Erneuerung lassen.

Speziell die rückwärtigen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie in jedem Quartier zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich absichern und damit Chancen und Möglichkeiten für ruhige, innerquartierliche Freiräume schaffen.

Der Bebauungsplan verfolgt mit den getroffenen Festsetzungen die Zielsetzung, dass eine weitestgehend geschlossenen Baukörperstruktur geschaffen wird, die zur Abschirmung der nicht überbaubaren Innenbereiche beiträgt. Die Ergebnisse der vorliegenden Schalltechnischen Beurteilung dokumentieren die Notwendigkeit der Umsetzung dieser planerischen Zielsetzung.

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“ und der „Otterbreite“ beeinflusst bzw. belastet wird. Hierzu wurde eine Schalltechnische Beurteilung als Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen seit Dezember 2013 vor und wurden umgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind allerdings Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Verkehrslärm von Bahnstrecke, „B 68“, „Hemker Straße“ und „Otterbreite“: Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 / 45 dB(A) bzw. MI: 60 / 50 dB(A)) werden überschritten. Die Überschreitungen sind sowohl am Tag als auch insbesondere in der Nacht zu verzeichnen. An den Gebäuderückseiten der „Hemker Straße“ und der „Otterbreite“ wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) in den Außenwohnbereichen eingehalten. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Verkehrswegen (Straße/Schiene) ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) (in Allgemeinen Wohngebieten, tags) wird in einer Höhe von 2,00 m über Gelände lediglich im Bereich der nördlichen Teilfläche und dort auf der Westseite (zur Bahnstrecke) überschritten. Für ebenerdige Außenwohnbereiche auf der Gebäudesüdseite ergeben sich damit keine Überschreitungen.

In den Mischgebietsteilflächen (Orientierungswert 60 dB(A), tags) des B-Planes wird in einer Höhe von 2,00 m über Gelände im Plangebiet (unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude) abhängig von der Bebauungsdichte in einem Abstand von 12 – 17 m von den Straßenachsen („Hemker Straße“/„Otterbreite“) der Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten. Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten wird in ebenerdigen Außenwohnbereichen der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten.

Am Tag werden entlang der „Hemker Straße“, an der Südseite des Plangebietes im überbaubaren Bereich (MI) maximal 66 dB(A) erreicht.

Im weiteren Verlauf entlang der „Hemker Straße“ werden dann maximal 65 dB(A) erreicht. Ab einem Abstand von ca. 28 m von der „Hemker Straße“ werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) eingehalten. Entlang der „Otterbreite“ wird ab einem Abstand von ca. 14 m von der Straße der Orientierungswert (60 dB(A)) eingehalten.

Bezüglich der Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ergibt sich ein maximaler Beurteilungspegel von 59 dB(A) und damit eine Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 4 dB(A). Infolge der Emissionen aus dem Schienenverkehr ist aber ohnehin der Nachtzeitraum für die Bestimmung von Maßnahmen relevant. Im Nachtzeitraum werden am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes, durch die Überlagerung von Straßen- und Schienenlärm, im überbaubaren Bereich maximal 58 dB(A) erreicht.

Entlang der „Hemker Straße“ werden maximal 58 dB(A) und entlang der Otterbreite maximal 57 dB(A) erreicht. Durch die überlagernden Emissionen aus der „B 68“ und der Schienenstrecke wird nahezu im gesamten Geltungsbereich der Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird im Plangebiet nirgendwo eingehalten. Der maximale Beurteilungspegel (nachts) in dem WA-Teilbereich wurde mit 52 dB(A) ermittelt. Damit sind die Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte maßgebend, so dass für fast den gesamten Bereich (Ausnahme: ein Teil der MI-Fläche im Nordosten) passiver Lärmschutz auszulegen ist.

Anmerkung: Bei der MI-Fläche im Nordosten handelt es sich um die Flurstücke 299/4 und 300/5 (Mühlenstraße Nr. 11 und Nr. 12). Der Teilbereich wurde in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „passiver Lärmschutz nicht erforderlich“ gekennzeichnet.

Dabei wird mit Blick auf insgesamt nur geringe Unterschiede zwischen EG und OG einerseits und eine einfache Darstellung im B-Plan andererseits auf eine Festlegung für einzelne Geschosse verzichtet. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt für das OG und liegt damit auf der sicheren Seite. Sofern die Anspruchsberechtigung vorliegt ist eine Unterscheidung für WA bzw. MI nicht erforderlich.

Die daraus resultierenden 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.

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

7.0 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

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 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit „a*“ gekennzeichneten Baudenkmale und Gruppe baulicher Anlagen im „Ensemble Mühlenstraße“ wird eine „abweichende Bauweise“ von der Hauptfestsetzung „geschlossene Bauweise“ wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Gebäudeabstand in der Breite der im Umfeld des Gebäudes vorhandenen Traufgassen einzuhalten, damit der Erhalt der typischen Traufgassen gewährleistet werden kann (§ 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

Traufgassen und Durchgänge von 0,30 m bis 1,00 m Breite gelten dabei als geschlossene Bauweise und sind somit im Rahmen der Hauptfestsetzung generell zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand in der Breite von über 1,00 m bis 3,00 m kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken in Hinblick auf die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere z.B. in Bezug auf Gefahrenabwehr (Brandschutz), Gesundheit oder Belichtung nicht bestehen und die geordnete Bebauung des Gebietes bzw. die Regelungen nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich von Allgemeinen Wohn- und Mischgebietsbaufeldern

Für die in der Planzeichnung mit „a**“ gekennzeichneten Baugrundstücke im Bereich „Otterkamp/ Hemker Str.“ wird eine „abweichende Bauweise“ von der Hauptfestsetzung der „offenen Bauweise“ wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes von 3,0 m auf 1,5 m zur Sicherung und Wahrung vorhandener, ortsbildprägender städtebaulichen Strukturen zulässig, wenn wegen des Brandschutzes und sonstiger öffentlicher Belange keine Bedenken bestehen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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

Tiefgaragen, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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 Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 59 /52 dB(A) (in WA-Teilflächen) bzw. 66 / 58 dB(A) (in MI-Teilflächen) (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:

		Geschoss	Teilbereiche gemäß Schalltechnischer Beurteilung		
			TB 1	TB 2	TB 3
Lärmpegel- Bereiche (LPB)	Fassaden zur Hemker Straße/Otterbreite	EG u. OG	LPB IV	LPB III	-----
	Gebäuderückseiten	EG u. OG	LPB III	LPB III	-----
	Westfassaden	EG u. OG	-----	-----	LPB III
	übrige Fassaden	EG u. OG	-----	-----	LPB II

- o Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen 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 anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- o Ebenerdige Außenwohnbereiche sind entlang der „Hemker Straße“ und der „Otterbreite“ im Lärmschatten der Gebäude zulässig.
- o In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

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 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 ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

8.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

8.6 Bahn- und Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 1502 (Abschnitt Achmer-Bramsche), der „B 68“er „Hemker Straße“ und der „Otterbreite“ 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, die darüber hinaus in dieser Begründung unter Punkt 6.8 gleichlautend wiedergegeben sind).

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, der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Offenlage

Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage geantwortet haben:

Wasserverband Bersenbrück - keine Bedenken

Polizeiinspektion Osnabrück - keine Bedenken oder Anregungen

Stadtwerke Osnabrück - keine Bedenken

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück - keine Bedenken

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - keine Bedenken

Archäologische Denkmalpflege Osnabrück - keine Bedenken

IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim - keine Bedenken

Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim - keine Bedenken

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bramsche - keine Bedenken

Ericsson Services GmbH - keine Bedenken

EWE-Netz - keine Bedenken, gegebene Hinweise werden berücksichtigt

Kabel Deutschland - keine Bedenken, gegebene Hinweise werden berücksichtigt

Deutsche Telekom - keine Bedenken, gegebene Hinweise werden berücksichtigt

Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH – keine Bedenken oder Anregungen

Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche – keine Bedenken

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – keine Bedenken oder Anregungen

Bundesnetzagentur Berlin – keine Bedenken

FB 4 – Bauverwaltung im Hause – keine Bedenken

Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 14.04.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Bauleitplanung

Der auf Seite 6 der Begründung genannte § 17 Abs. 3 BauNVO existiert nicht. Dementsprechend sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien falsch verwendet.

Berücksichtigung: Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Höchstwerte der Bau-nutzungsverordnung ist richtigerweise der § 17 Abs. 2 BauNVO. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert und die zu Grunde liegenden Kriterien in die Begründung eingefügt (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 5.3 dieser Begründung).

Weiterhin kann die in Kapitel 5.0 auf Seite 8 genannte Ausnahme „ein Teil der MI-Fläche im Nordosten“ nicht nachvollzogen werden. In der Planzeichnung ist nicht erkennbar, dass eine MI-Fläche im Nordosten vom passiven Lärmschutz ausgenommen wird. Es kann in diesem Zusammenhang zudem nicht nachvollzogen werden, warum im Norden des Geltungsbereiches eine Trennung der Teilbereiche passiver Lärmschutz erfolgt und beide Bereiche als Teilbereich 3 definiert sind. Ferner kann ohne eine Schalltechnische Beurteilung keine abschließende Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplanverfahren abgegeben werden.

Berücksichtigung: Die vorliegende Schalltechnische Beurteilung wurde zwischenzeitlich dem Landkreis Osnabrück zur Prüfung und für die abschließende Stellungnahme übersandt.

Aufgrund der Ausführungen des Landkreises wurden die Aussagen der Schalltechnischen Beurteilung nochmals ausgewertet und der in der Planzeichnung gekennzeichnete nord-östliche Teilbereich (Flurstücke 299/4 und 300/5 - Mühlenstraße Nr. 11 und Nr. 12) wurde in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „passiver Lärmschutz nicht erforderlich“ gekennzeichnet.

Außerdem kann nicht nachvollzogen werden, warum in Kapitel 6.5 auf Seite 9 der Begründung (siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 5.0) „Tiefgaragen, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (.....) 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“ sind, sich diese beiden Flächen in der Planzeichnung aber teilweise überschneiden.

Berücksichtigung: Es handelt sich bei der Überschneidung um die Tiefgaragenfestsetzung im WA-Baufeld „Eschstraße 1 A-M“. Aufgrund der Ausführungen des Landkreises wurde die Überschneidung aus der Planzeichnung herausgenommen und nur die Tiefgaragenbereiche außerhalb der Baugrenze als dafür „gesondert gekennzeichnete Flächen“ festgesetzt und durch Einschrieb eindeutig zweckbestimmt.

Weiterhin bedarf es in der Planzeichenerklärung einer genaueren Definition des nicht überbaubaren Bereichs, da sonst die GRZ nur für den überbaubaren Bereich gelten würde.

Berücksichtigung: Die nicht überbaubaren Bereiche wurden in der Planzeichenlegende eindeutig bestimmt. Es handelt sich um alle Grundstücksflächenteile, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien liegen.

Außerdem kann nicht nachvollzogen werden, warum sich im Südwesten des Geltungsbereiches Wohngebäude außerhalb des überbaubaren Bereiches befinden.

Berücksichtigung: Die festgesetzten überbaubaren Bereiche wurden aufgrund der Ausführungen des Landkreises nicht verändert, da es sich bei den festgesetzten Baufeldformen und Baufeldtiefen um erklärte Ziele der Stadtentwicklung und Quartiersneuordnung im Rahmen der Stadtsanierung handelt. Speziell die rückwärtigen Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie in jedem Quartier zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich absichern und damit Chancen und Möglichkeiten für ruhige, innerquartierliche Freiräume schaffen. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Bei Abriss und Neubau muss dann allerdings innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder gebaut werden. Dies betrifft insbesondere die außerhalb der Baugrenze liegenden Hallenteile der Schlachtereier der Fa. Sostmann. Hier besteht ein erheblicher Neuordnungsbedarf. Sollte es zu einer Betriebsaufgabe bzw. Betriebsverlagerung kommen, geht die Stadt Bramsche davon aus, dass die Betriebsgebäude und insbesondere die rückwärtigen Hallen abgerissen werden können und dieser Teilbereich des Quartiers auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich und mit adäquaten Nutzungen versehen neu entwickelt werden kann.

Weiterhin muss gem. Nr. 42.4, Buchstabe h der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in die Planzeichnung ein Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO mit aufgenommen werden.

Berücksichtigung: Die Planzeichnung wurde den Ausführungen entsprechend um die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ergänzt.

Ergänzend wird hinsichtlich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB noch einmal auf das Urteil des BVerwG vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12 und den Beschluss des OVG Lüneburg vom 02.07.2013 - 1 MN 90/13 hingewiesen.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei sonstigen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde

Im B-Plangebiet ist ein Altstandort Eschstraße 11 (Altlastenkatasternr. 459.014.190.5080) im Plan dazustellen. In der Begründung zum Plan ist auf den Standort als ehemaligem Tischlereibetrieb hinzuweisen, der allerdings auf das Plangebiet selbst aufgrund der geringen und lange zurückliegenden Nutzung keine Relevanz hat.

Berücksichtigung: Den Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde wurde nicht gefolgt, da der Standort - wie von der Unteren Bodenschutzbehörde selbst ausgeführt - aufgrund der geringen und lange zurückliegenden Nutzung keine Relevanz hat. Die in Rede stehende Fläche wurde nach Abriss der Altbebauung ordnungsgemäß und fachgerecht für eine Neubebauung aufbereitet. Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude neu bebaut.

Untere Brandschutzbehörde

Zugänglichkeit: Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. 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 Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestelle gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen und kann über das öffentliche Leitungsnetz mit vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung – unabhängig: Die leitungsabhängige Versorgung mit Löschwasser kann über die in der Nähe verlaufende Hase sichergestellt werden. Falls Rückfragen bestehen sollten, stehe ich Ihnen jederzeit und gerne zur Verfügung

Berücksichtigung: Die Ausführungen der Unteren Brandschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der baulichen Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 18.08.2014 im Rahmen der Offenlage

Bauleitplanung

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.

Hierzu nimmt die Stadt Bramsche wie folgt Stellung:

§ 17 Abs. 2 BauNVO besagt, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist 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 konnte. 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.

An "besonderen Städtebaulichen Gründen" ist vorzutragen, dass es sich bei der Stadtbücherei um ein ausgesprochen wichtiges Fachwerkhaus 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 ausgeglichen ist.

Bauleitplanung

Des Weiteren lassen sich weder in der Begründung noch in der schalltechnischen Beurteilung Aussagen zum **aktiven** Lärmschutz finden.

Hierzu nimmt die Stadt Bramsche wie folgt Stellung:

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.

Bauleitplanung

Außerdem wird nicht auf eine mögliche, vom Blockheizkraftwerk der Stadtbücherei ausgehende Lärmbelastung, eingegangen.

Hierzu nimmt die Stadt Bramsche wie folgt Stellung:

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.

Anregungen und Eingaben Privater im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Offenlage

Ein Anlieger der Straße „Otterkamp“ hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung per E-mail vorgetragen, dass er nach Rücksprache und im Namen der Eigentümerin aufgrund der ihm bekannten Planung des B-Plan 139 (durch die Informationsveranstaltung vom 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 stehe er für einen Gedankenaustausch zur langfristigen Nutzung der Flurstücke gerne zur Verfügung.

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.

Berücksichtigung: 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, nur weil der Eigentümer sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht geäußert hat. Dem Eigentümer entstehen dadurch keine Nachteile sondern eher eine Verbesserung in Hinblick auf ein durch die MI-Festsetzung mögliches, erweitertes Nutzungsspektrum.

Ausschlaggebend für Umwandlung der WA-Festsetzung in eine MI-Festsetzung war seitens der Stadt Bramsche die Überlegung, dass durch die MI-Festsetzung das Ziel einer Stärkung und consequenten Förderung einer attraktiven Wohnnutzung im Innenstadtbereich der Stadt Bramsche über die verbindliche Bauleitplanung nicht behindert oder konterkariert wird.

Denn: Wie unter Punkt 5.3 der Begründung bereits ausgeführt, dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Keine der im Bebauungsplan im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen hat einen Vorrang vor der anderen. Sie stehen in ihrer Zulässigkeit gleichberechtigt nebeneinander. Im Ergebnis bedeutet die Umwandlung in MI-Baufelder eine Erweiterung des Nutzungsspektrums, ohne die seitens der Stadt Bramsche städtebaulich favorisierte Wohnnutzung einzuschränken oder zu erschweren.

Ergänzender Hinweis:

Im Rahmen der Offenlage sind keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise von privater Seite vorgetragen worden.

11.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch die getroffenen Festsetzungen vom Grundsatz her nicht verändert. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind seitens der Stadt Bramsche bis auf die im Bebauungsplan enthaltene Gehwegverbreiterung „Hemker Straße“ nicht geplant.

12.0 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.

13.0 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 sicher gestellt. Siehe hierzu auch die Ausführungen der Unteren Brandschutzbehörde unter Punkt 10.0 dieser Begründung.

14.0 Artenschutz, 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 vor. Die vorhandenen Gebäude weisen nur wenig Potenzial für Gebäudebrüter auf.

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 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.

So konnten im direkt südlich anschließenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 152 „Innenstadt XII“ - für den ein Artenschutzbeitrag als gesondertes Gutachten vorliegt - solche planungsrelevanten Brutvogelarten nicht nachgewiesen werden, obwohl dieser Bereich direkt an den offenen Landschaftsraum der Hase angrenzt.

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. 139 „Innenstadt IX“ für die europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Die Brutzeit erstreckt sich in der Regel von Ende März bis Anfang August.

In Bezug auf evtl. vorkommende Fledermauspopulationen ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Nutzungen von Baumhöhlen (praktisch kein nennenswerter und geeigneter Baumbestand im Geltungsbereich), Dachböden, potentiellen Einflugöffnungen in Giebeln bzw. an Dachabschlüssen und Dachüberständen durch Fledermäuse. Einzelhangplätze von Fledermäusen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Festsetzungen - vorwiegend zu Art und Maß der baulichen Nutzung - mit aufgrund des Freiflächenverlustes und der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung tendenziell negativen Wirkung auf einzelne Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden) betreffen nur kleinste Teilbereiche des Bebauungsplangebietes, da das Plangebiet in seiner baulichen Entwicklung als weitestgehend abgeschlossen einzustufen ist. Die Umweltauswirkungen auf die diesbezüglich betroffenen Schutzgüter sind in ihrer Gesamtheit damit alle als „nicht bis weniger erheblich“ zu bewerten und auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in gleicher Weise einzustufen.

Bezüglich der zu ermittelnden Umweltauswirkungen ist im Gesamtergebnis festzustellen, dass die 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. Des Weiteren sind aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation und der getroffenen Festsetzungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

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

15.0 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.

16.0 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ und die vorliegende 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 04. September 2014

i. A.



Vorlage zum Satzungsbeschluss

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 „Innenstadt IX“ mit baugestalterischen Festsetzungen hat dem Rat der Stadt Bramsche zum Satzungsbeschluss in der Sitzung am vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den (Siegel)

STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister

Urschrift