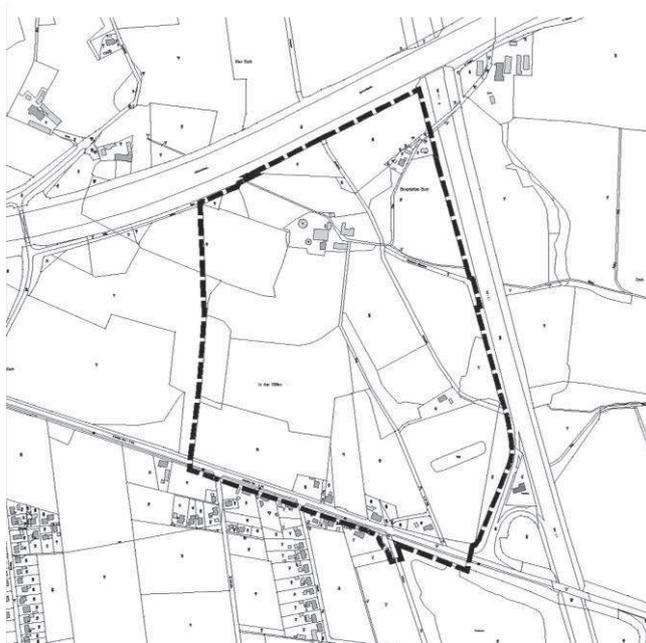




Stadt Bramsche
LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 155
„Industrie- und Gewerbegebiet
A1 /Schleptrup“



-Entwurf-

Im Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Projektnummer: 213360
Datum: 2015-04-14

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass - Planungserfordernis	4
2	Verfahren	5
3	Gutachten und Fachbeiträge	5
4	Geltungsbereich	6
5	Grundlagen der Planung	7
5.1	Lage im Raum	7
5.2	Alternative Standortuntersuchungen	8
5.3	Städtebauliche Rahmenplanung - Nutzungskonzept	12
6	Übergeordnete Planungen	13
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004	13
6.2	Flächennutzungsplan	14
7	Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 155	16
7.1	Städtebauliches Nutzungskonzept	16
7.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
7.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
7.2.2	Textliche Festsetzungen - Nutzungsregelungen	19
7.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	22
7.2.4	Immissionsschutz	22
7.2.5	Verkehrliche Erschließung	25
7.2.6	Grünordnung	28
7.2.7	Wasserwirtschaft	31
8	Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz	32
8.1	Zusammenfassung Schutzgüter	33
8.2	Gesamthafte Beurteilung - Kompensation	35
8.3	Artenschutz	36
8.4	Gesamtabwägung	37
9	Klimaschutz	38
10	Weitere Belange	38
10.1	Archäologische Bodenfunde	38
10.2	Baudenkmal	39
10.3	Belange der Landwirtschaft und Geruchsimmissionen	39
10.4	Ver- und Entsorgung – vorhandene Leitungen	41
10.4.1	Versorgung	41
10.4.2	Abwasser	42
10.4.3	Oberflächenentwässerung	42
10.4.4	Abfallbeseitigung	43

10.4.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	43
10.5	Altablagerungen / Altlasten	44
11	Städtebauliche Werte.....	45
12	Bodenordnende Maßnahmen – Kosten der Erschließung	45
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01:	Geltungsbereich mit Luftbild	6
Abb. 02:	Geltungsbereich mit Kataster.....	7
Abb. 03:	Lage im Raum (Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende)	8
Abb. 04:	alternative Standortuntersuchung - Bewertungsfläche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)	9
Abb. 05:	alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffgewinnung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)	10
Abb. 06:	alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Natur und Landschaft, Wald und Erholung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)	10
Abb. 07:	altern. Standortuntersuchung – Flächenbewertung - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg).....	11
Abb. 08:	städtebaulicher Rahmenplan - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg).....	12
Abb. 09:	Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm 2004 – zeichnerische Darstellung	13
Abb. 10:	Gegenüberstellung Vorranggebiet Trinkwasser und vorgesehene Festsetzungen B-Plan	14
Abb. 11:	Wirksame FNP-Darstellung.....	15
Abb. 12:	Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung (ENTWURF).....	15
Abb. 13:	Arbeitsplan – Bestand und Anforderungen/Zielsetzungen zum städtebaulichen Konzept	16
Abb. 14:	Bebauungsplan Nr. 155 „Industrie- und Gewerbegebiet A1 / Schleptrup“	19
Abb. 15:	Lageplan Anschluss Plangebiet B218 (Büro Westerhaus).....	26
Abb. 16:	Übersichtslageplan Entwässerungskonzept (Büro Westerhaus).....	32
Abb. 17:	Immissionen- Tierhaltungsanlagen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen).....	40

ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung, Artenschutzbeitrag (inkl. Dokumentation Erhebungen zum Artenschutz) und Bestandsplan der Biotoptypen (IPW)
- Untersuchung zum Vorkommen von Eremit und Hirschkäfer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 (Büro für Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer)
- Artenschutzprüfung Fledermäuse (Büro Dense + Lorenz)
- Bestandsvermessung aus Artenschutzsicht wichtigen Baumbestandes (metrics³ Vermessungsingenieure GmbH)
- Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 155 (Büro Uppenkamp + Partner)
- Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 155 (Büro Westerhaus)
- Feststellungsentwurf zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B 218, Bramscher Allee (Büro Westerhaus)
- Gutachten Geruchsimmissionen Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer Weser-Ems)

QUELLE:

- Planunterlagen und Luftbilder:

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ursula Koester
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2015-04-14

Proj.-Nr.: 213360

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
<http://www.ingenieurplanung.de>
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass - Planungserfordernis

Die Stadt Bramsche plant für die Flächen im Bereich zwischen Autobahn 1, Mittellandkanal und Bundesstraße 218 den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern und eine gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen. Parallel zu der vorbereitenden Bauleitplanung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 155 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Die zur Planung anstehenden Flächen wurden bereits ab dem Jahre 2006 aufgrund einer Untersuchung der NWP Planungsgesellschaft Oldenburg als geeignet angesehen, hier Industrie- und Gewerbegebietsflächen zu entwickeln. Die weitere Beplanung verzögerte sich durch die Überlegungen, gemeinsam mit der Gemeinde Wallenhorst ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Anschließend konzentrierte sich die Stadt Bramsche auf die Planungen westlich der Landesstraße 78 im Ortsteil Engter, um dort das Industriegebiet Engter nach Westen zu erweitern. Diese Planung ist abgeschlossen, für die weitere gewerbliche und industrielle Entwicklung werden zusätzliche Standorte benötigt.

Eine der Voraussetzungen für die Genehmigung des laufenden Flurbereinigungsverfahrens in Schleptrup waren die Überlegungen der Stadt, durch ein Flurbereinigungsverfahren die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes im Bereich zwischen Autobahn, Mittellandkanal und Bundesstraße 218 zu unterstützen bzw. zu schaffen.

Bedarf für eine Flächenausweisung besteht, weil ein Ansiedlungswunsch Mitte des Jahres 2013 an die Stadt Bramsche herangetragen wurde, der nicht über die in Bramsche verfügbaren Flächen bedient werden kann. Die hier in Rede stehende Firma hat grundsätzliches Interesse signalisiert, sich auf Flächen in der Stadt Bramsche niederzulassen und einen weiteren Betriebszweig aufzubauen. Die Verwaltung hat diese Anfrage zum Anlass genommen, die schon bestehenden Überlegungen hinsichtlich der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes auf den in Rede stehenden Flächen zu forcieren.

Die Stadt hält die Flächen im Umfeld des Autobahnanschlusses zur A 1 für grundsätzlich sehr gut geeignet, hier Industrie- und Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Aus diesem Grund ist nunmehr beabsichtigt, nach grundsätzlicher Vorprüfung und Feststellung der Eignung und des hierzu inzwischen durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB diese Flächen zum Industrie- und Gewerbegebiet durch Fortsetzung der eingeleiteten o.g. Bauleitplanverfahren zu entwickeln.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren sind umfängliche Liegenschaftsverhandlungen geführt worden, um die Verfügbarkeit der benötigten Flächen zu sichern. Diese Verhandlungen sind soweit gediehen, dass die notwendigen Bauleitplanverfahren nunmehr fortgesetzt werden können.

Die zudem durchgeführten Gespräche mit dem hier ansiedlungswilligen Betrieb, der einen Flächenbedarf von rd. 20 ha angemeldet hat, haben ergeben, dass der Ansiedlungsbedarf und das Ansiedlungsinteresse weiter bestehen.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den in seiner Sitzung am gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB fand durch eine Informationsveranstaltung amstatt. Parallel dazu fand ein intensiver Dialog mit Anliegern und einer hier gegründeten Bürgerinitiative statt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Planungshinweise wurden umfassend geprüft und bilden eine wesentliche Grundlage der in den Bauleitplänen vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen.

Die hierzu ausgearbeiteten Entwürfe der Bauleitpläne sind vom am beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

3 Gutachten und Fachbeiträge

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der grundsätzlichen Prüfung zur Eignung dieses Standorts als Gewerbe- sind Industriegebiet, unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der vorgetragenen Planungshinweise der Fachbehörden sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes folgende Fachgutachten und Fachbeiträge:

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung, Artenschutzbeitrag (inkl. Dokumentation Erhebungen zum Artenschutz) und Bestandsplan der Biotoptypen (IPW)
- Untersuchung zum Vorkommen von Eremit und Hirschkäfer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 (Büro für Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer)
- Artenschutzprüfung Fledermäuse (Büro Dense + Lorenz)
- Bestandsvermessung aus Artenschutzsicht wichtigen Baumbestandes (metrics³ Vermessungsingenieure GmbH)
- Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 155 (Büro Uppenkamp + Partner)
- Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 155 (Büro Westerhaus)
- Feststellungsentwurf zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B 218, Bramscher Allee (Büro Westerhaus)
- Gutachten Geruchsimmissionen Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer Weser-Ems)
- Standortuntersuchung Gewerbebestandorte Bramsche (Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind verschiedene, durchaus wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen, so dass diese Stellungnahmen in Form der Abwägungstabelle als Beschlussvorlage für den Entwurfsbeschluss Bestandteil der öffentlich auszulegenden Unterlagen werden.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 und der 29. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in den Flur 20 der Gemarkung Schleptrup und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 43 ha.

Die Abgrenzung der 29. Flächennutzungsplanänderung und die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 155 sind nahezu deckungsgleich.

Im Flächennutzungsplan wird jedoch auf die Einbeziehung der Verkehrsanlage der B 218 verzichtet, da diese bereits im FNP dargestellt ist und hier weitergehender Regelungsbedarf nicht besteht.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

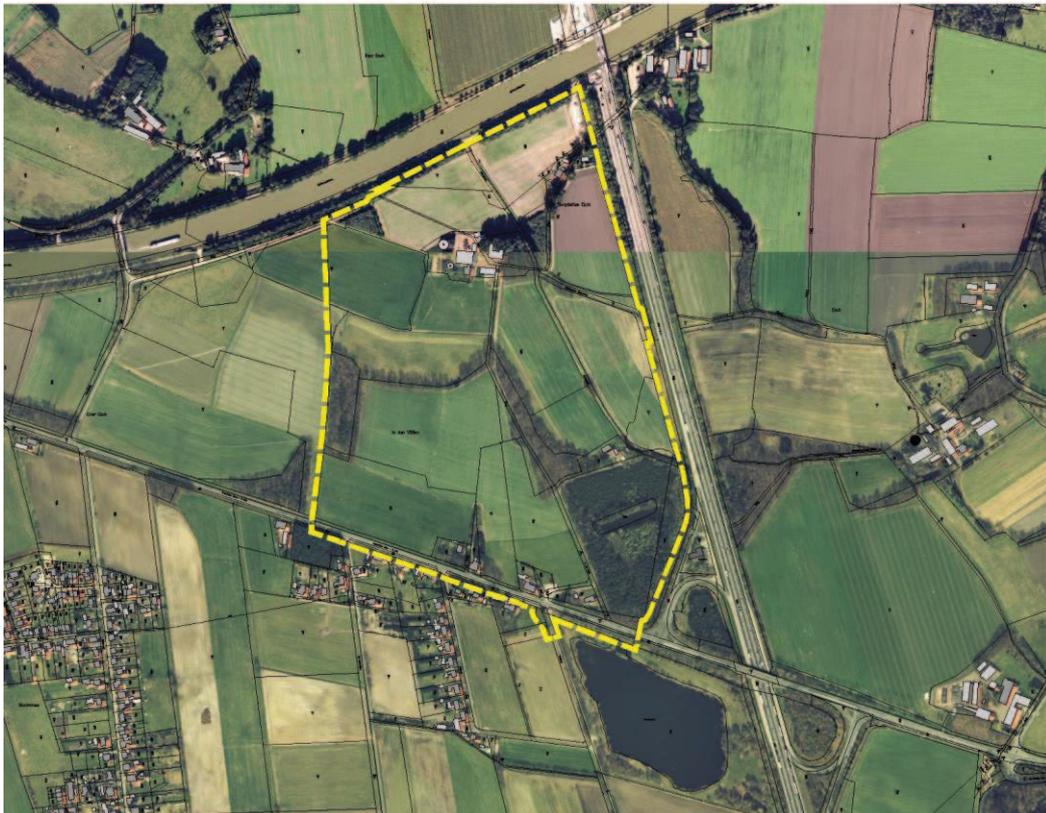


Abb. 01: Geltungsbereich mit Luftbild

Das Plangebiet auf der Planzeichnung ist im Maßstab 1: 2.000 festgelegt, eine Übersichtskarte ist im Maßstab 1: 10.000 auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf des Mittellandkanals, im Osten durch die Bundesautobahn A1 und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Anteil der B218, südlich der Bauflächen, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

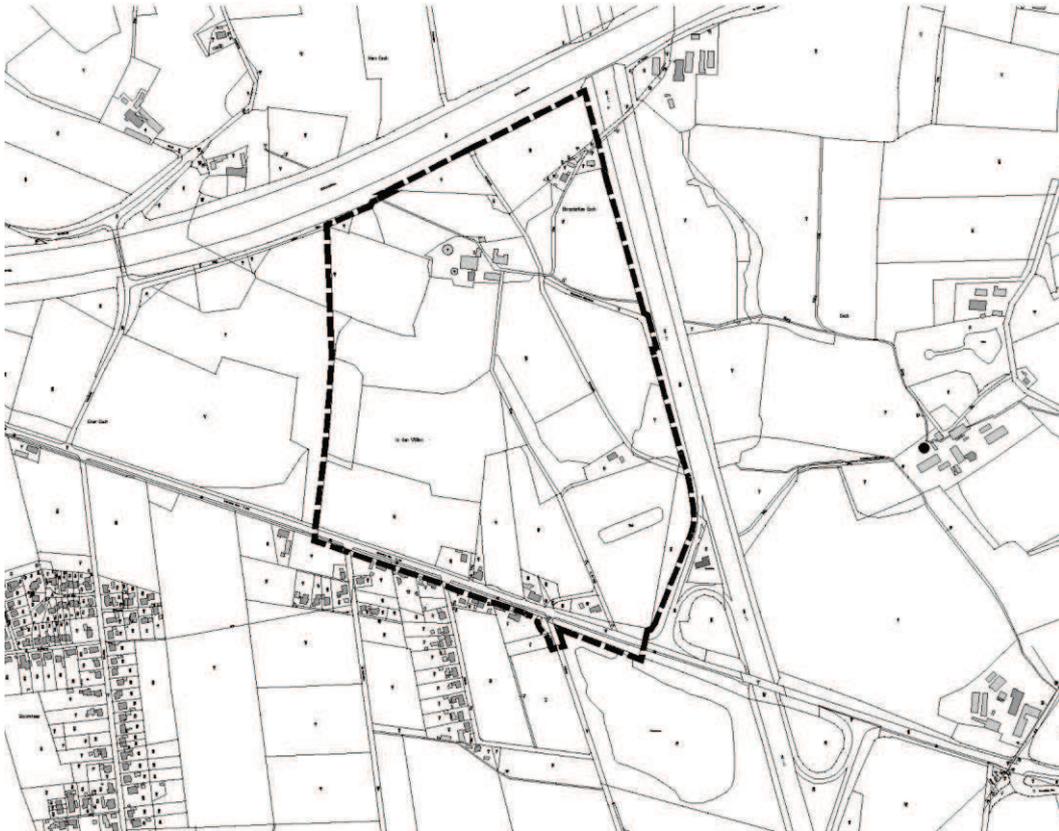


Abb. 02: Geltungsbereich mit Kataster

5 Grundlagen der Planung

5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Bramsche.

Die Bundesstraße B218 grenzt unmittelbar im Süden und die Autobahn A1 unmittelbar östlich an das Plangebiet an; südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Anschlussstelle „Bramsche“ der BAB A1.

Die verkehrliche Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege, wie die B 218 und die A1, über die das Autobahnkreuz „Lotter Kreuz“ und damit auch die A30 ebenfalls schnell erreicht werden kann, machen dieses Gewerbegebiet zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Mittellandkanal an, eine Hafenanlage oder unmittelbare Nutzung dieser Wasserstraße ist jedoch nicht geplant. Dazu stehen die im weiteren Umfeld vorhandenen Hafenstandorte zur Verfügung.

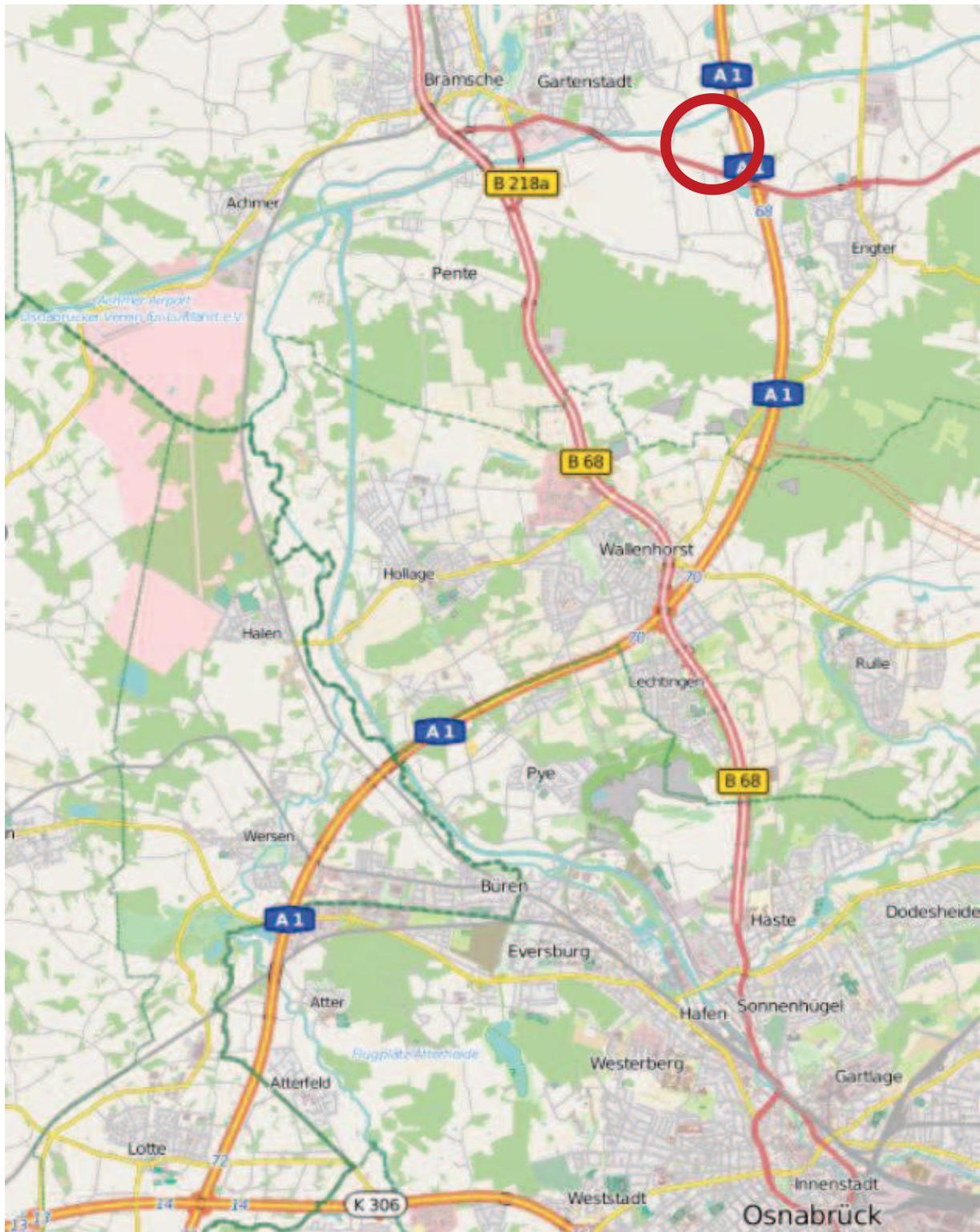


Abb. 03: Lage im Raum (Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende)

5.2 Alternative Standortuntersuchungen

Im Planungsvorfeld ist in den Jahren 2005 und 2006 im Auftrage der Stadt Bramsche durch das Planungsbüro NWP/Oldenburg eine Untersuchung durchgeführt worden, alternative Standorte zur Entwicklung eines Gewerbegebiets an der Autobahn A1 zu eruiieren und zu bewerten.

Im Ergebnis sind nach Durchführung von ersten Restriktionsmaßnahmen (Ausschlussflächen: Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Wald und Erholung) 7 unterschiedliche Standorte (Bewertungsflächen) im Nahbereich der A1 ermittelt worden, die auf Grund ihrer Größenordnung zu einem Teil auch noch in Teilflächen differenziert wurden (s. Abb. 04). Die Fläche 2 bezieht sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 155.

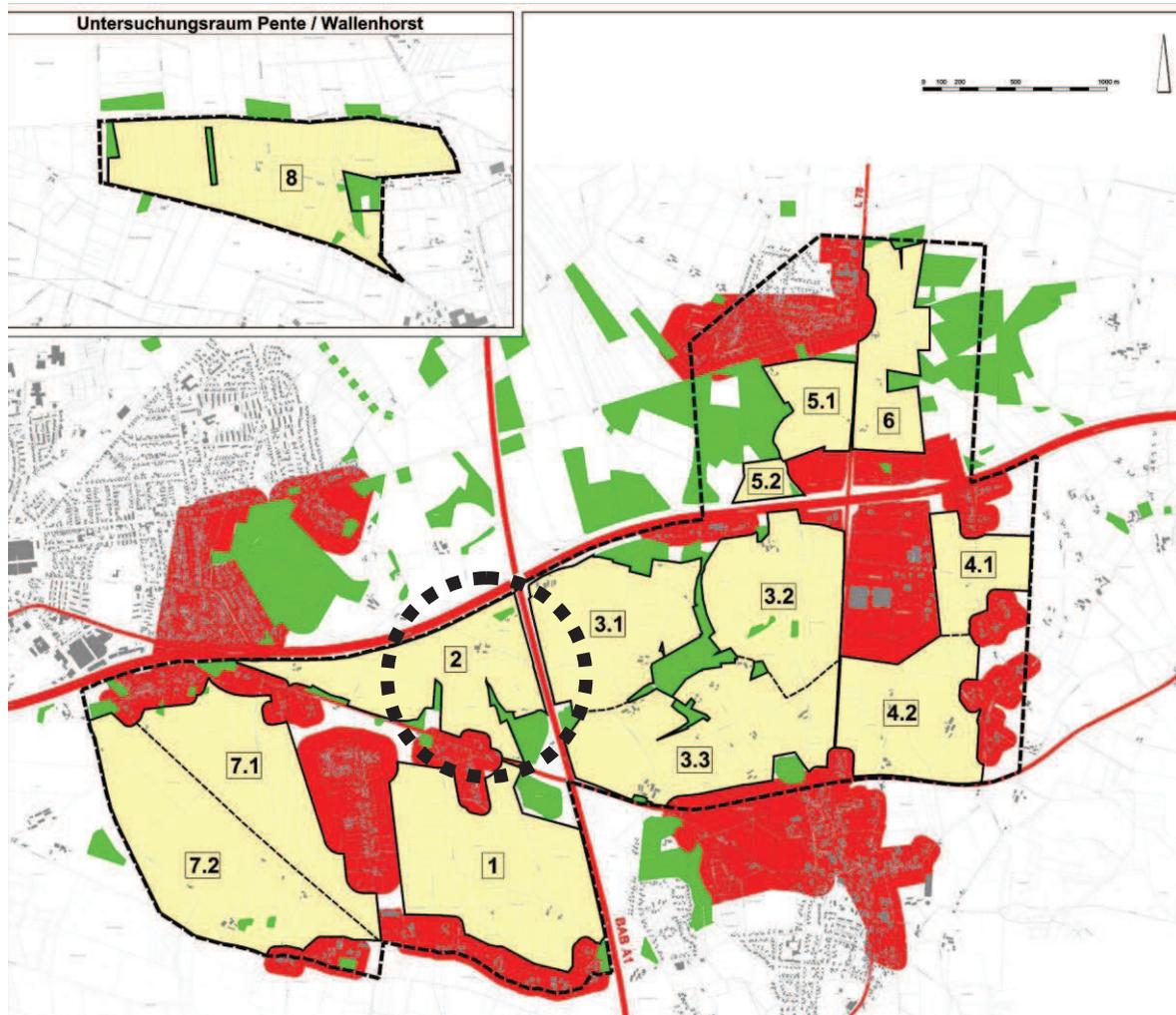


Abb. 04: alternative Standortuntersuchung - Bewertungsfläche (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Zu diesen Bewertungsflächen sind weitergehende Untersuchungen durchgeführt worden, wobei für die einzelnen Standorte konkrete Restriktionen zu Vorkommen von Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffsicherung als auch zu Natur und Landschaft, Wald und Erholung berücksichtigt wurden.

Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes, des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes dienten dabei als Grundlage.

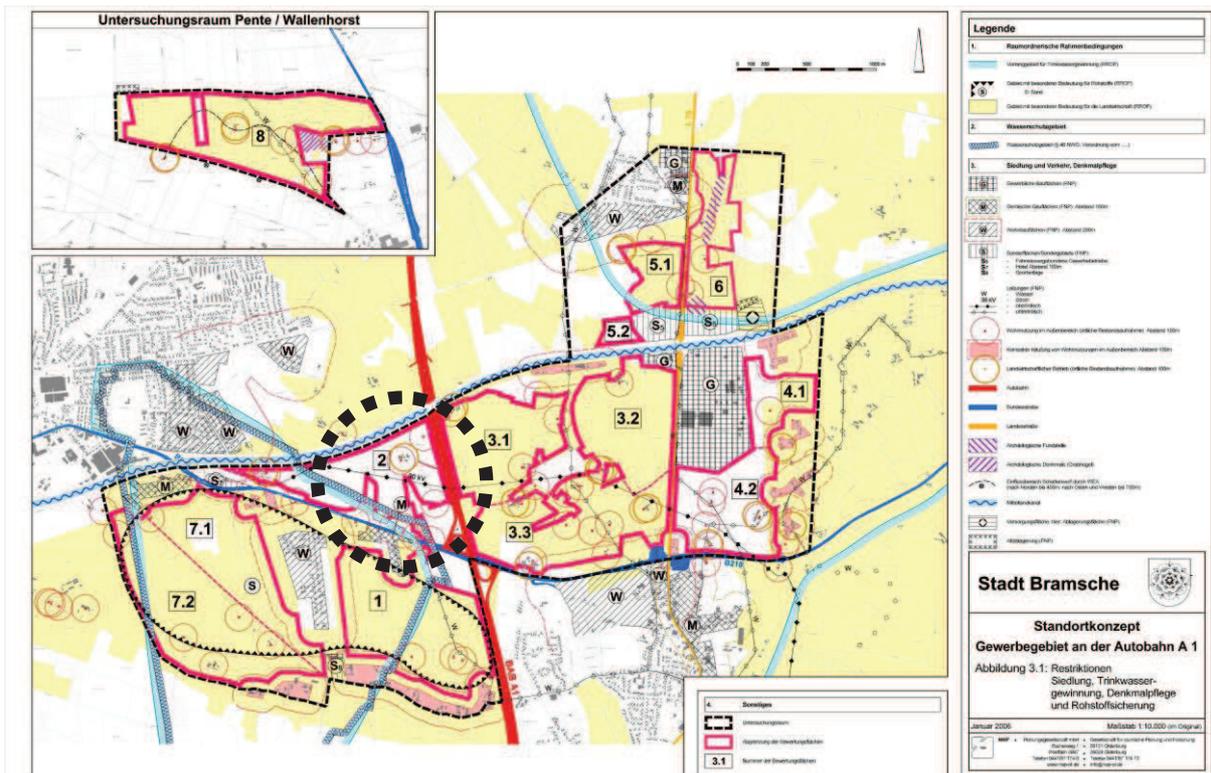


Abb. 05: alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Siedlung, Trinkwassergewinnung, Denkmalpflege und Rohstoffgewinnung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

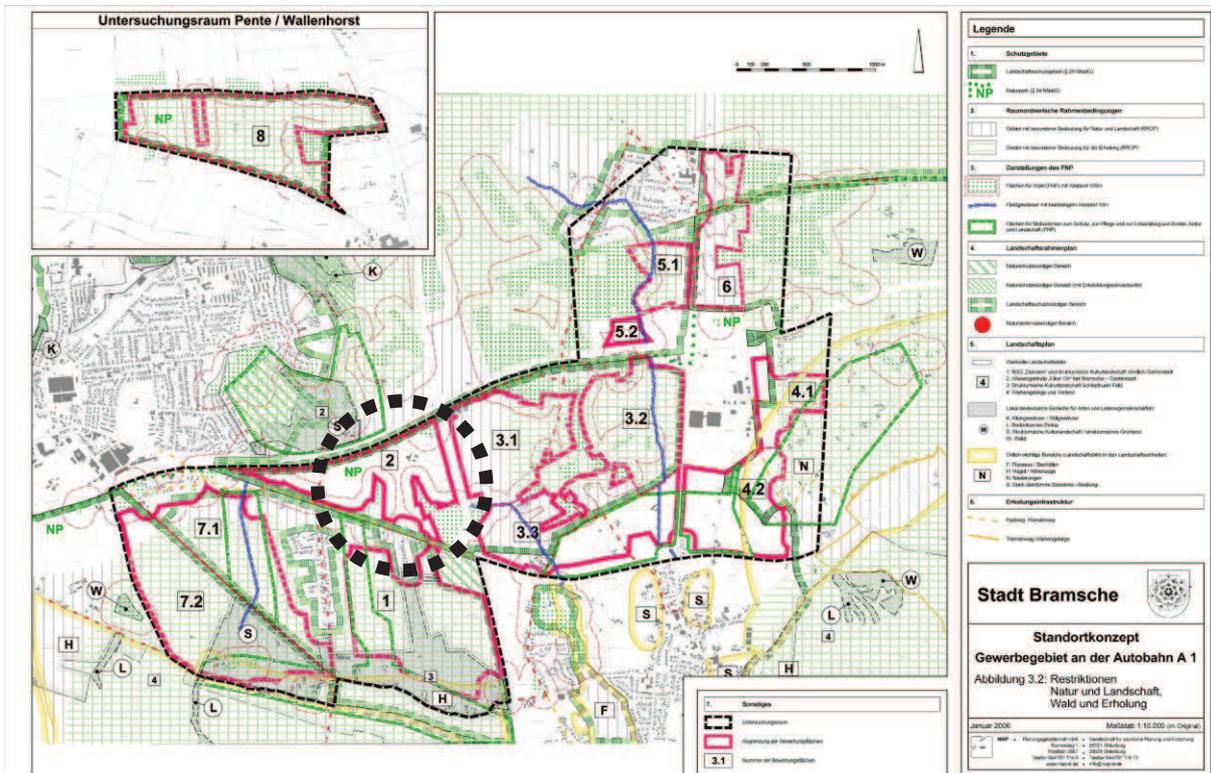


Abb. 06: alternative Standortuntersuchung – Restriktionen der Bewertungsflächen (Natur und Landschaft, Wald und Erholung) - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburg)

Mit der nachfolgenden Karte ist das Plangebiet der 29. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 155 als geeignete Fläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes eingestuft worden.

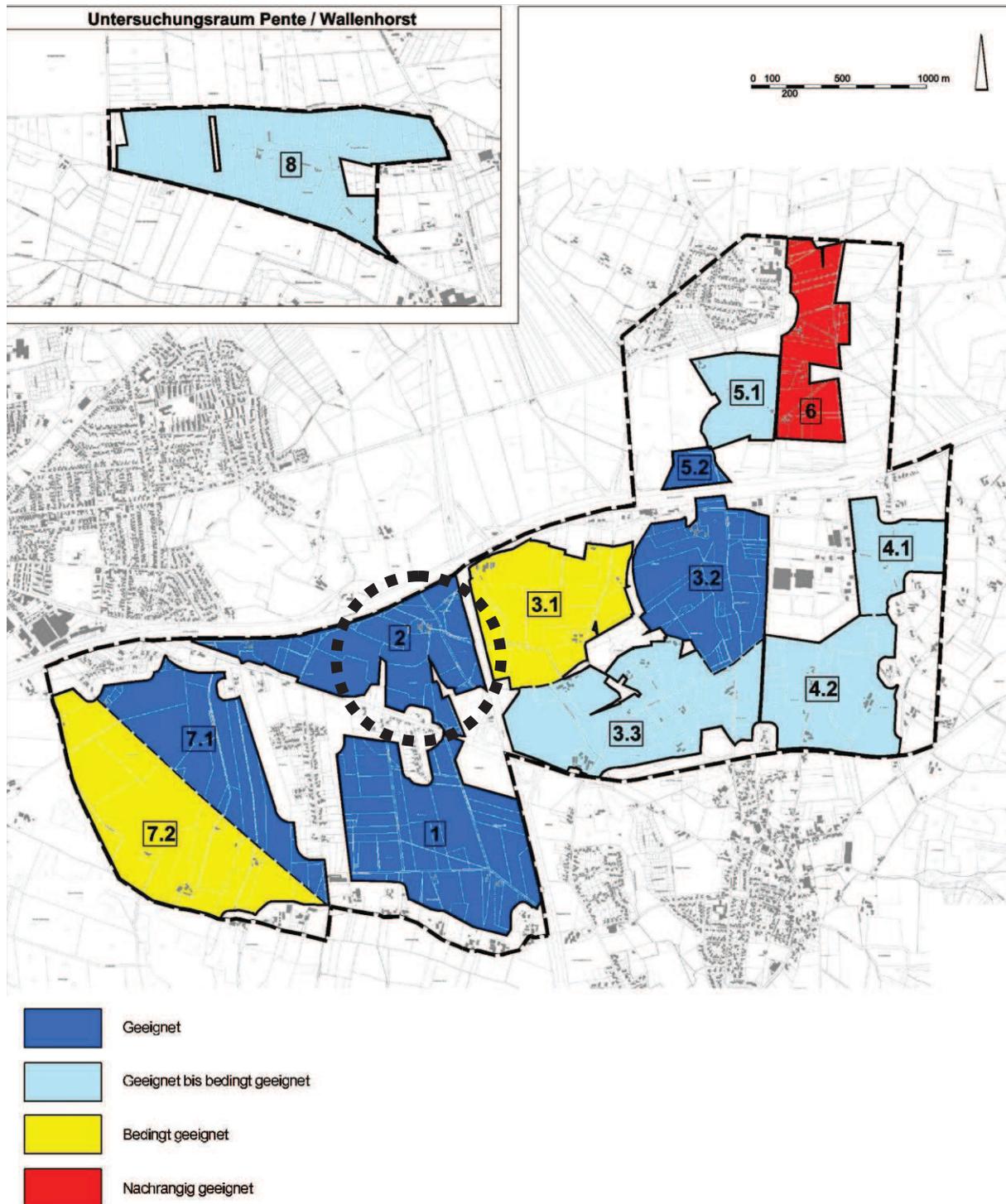


Abb. 07: altern. Standortuntersuchung – Flächenbewertung - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburger)

5.3 Städtebauliche Rahmenplanung - Nutzungskonzept

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung ist durch das Planungsbüro NWP eine konkretere Betrachtung und Untersuchung des Plangebietes vorgenommen worden. Neben den Planungsrahmenbedingungen und Restriktionen zu Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wurden auch die Grundstücksverfügbarkeit und Geländehöhen betrachtet. Daraus resultierend sind erste Konzeptideen zu Infrastrukturen (verkehrliche Anbindung, Versorgung, Entsorgung, Natur- und Landschaft, Immissionsschutz und Grobgliederung der Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt worden. Der städtebauliche Rahmenplan ist mit der nachfolgenden Abbildung dargestellt und dient dem Bebauungsplan Nr. 155 als Grundlage.

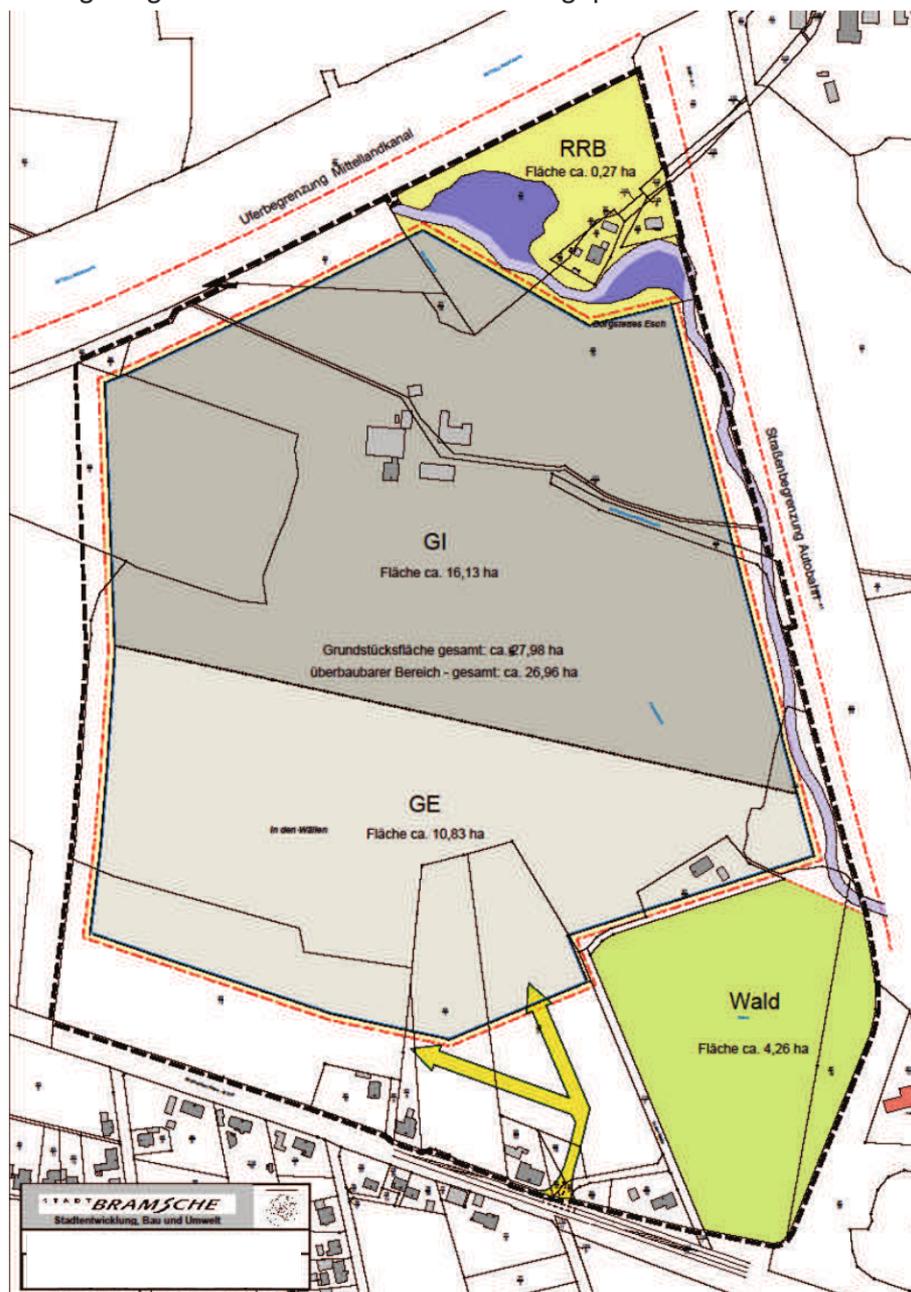


Abb. 08: städtebaulicher Rahmenplan - (Quelle: Planungsbüro NWP/Oldenburger)

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dieser Rahmenplanung, wobei in der weiteren Ausarbeitung auch nutzungsspezifische Anforderungen des ansiedlungsinteressierten Betriebes sowie die Ergebnisse der Fachgutachten eingeflossen sind.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004

Für das Plangebiet bestehen durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises keinerlei Flächendarstellungen. Das RROP stellt eine Hauptabwasserleitung dar, die das Plangebiet in Ost-West-Ausrichtung durchquert.

Die angrenzende Bundesstraße B218 im Süden ist als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellt; die im Osten angrenzende Autobahn und der im Norden angrenzende Mittellandkanal (schiffbarer Kanal) sind ebenfalls im RROP festgelegt.

Weiterhin liegen Teile des Plangebietes im Westen innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (RROP 2004 D 3.2.03). In Vorsorgegebieten sind entgegenstehende Nutzungen und Funktionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Vorsorgeanspruch hat aber bei der Abwägung besonderes Gewicht; er kann im Einzelfall zurücktreten, wenn neu hinzutretende konkurrierende Nutzungsansprüche höherrangig zu bewerten sind.

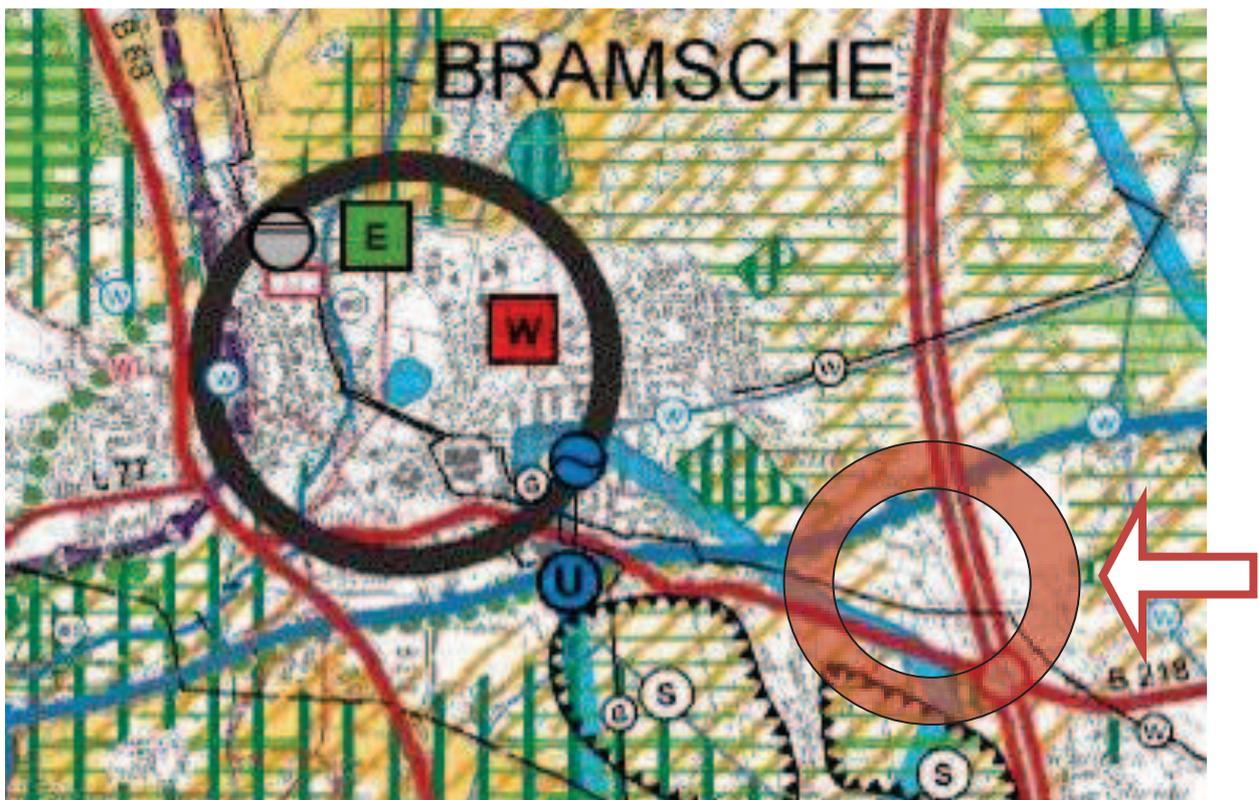


Abb. 09: Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm 2004 – zeichnerische Darstellung

Wie der nachfolgenden Gegenüberstellung (Abb. 10) zu entnehmen ist, sind Teile dieser Flächen bereits heute Wald, der zu erhalten ist und noch ergänzt wird. Letztlich gewichtet die Stadt hier die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitsplatzversorgung höher als die der Landwirtschaft, so dass hier dieser raumordnerische Belang zurücktreten muss.

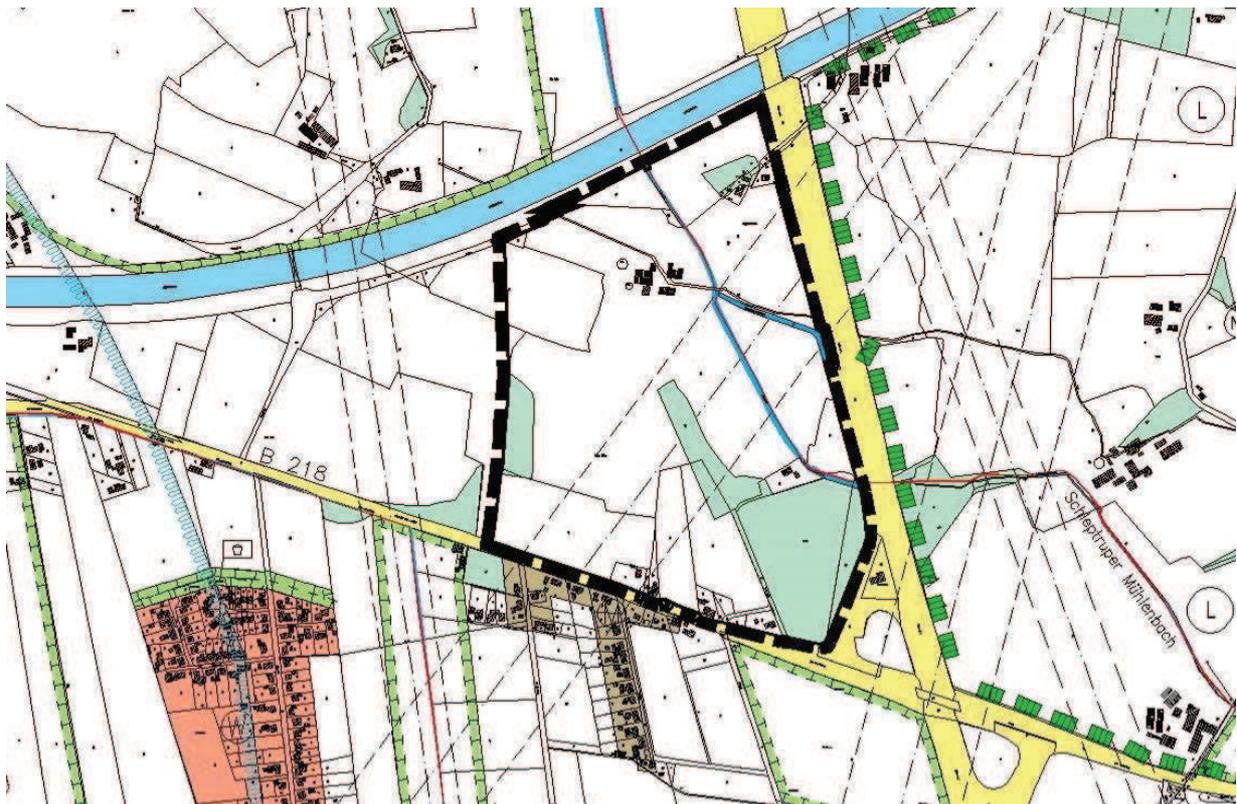


Abb. 11: Wirksame FNP-Darstellung

Nachfolgend ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt:

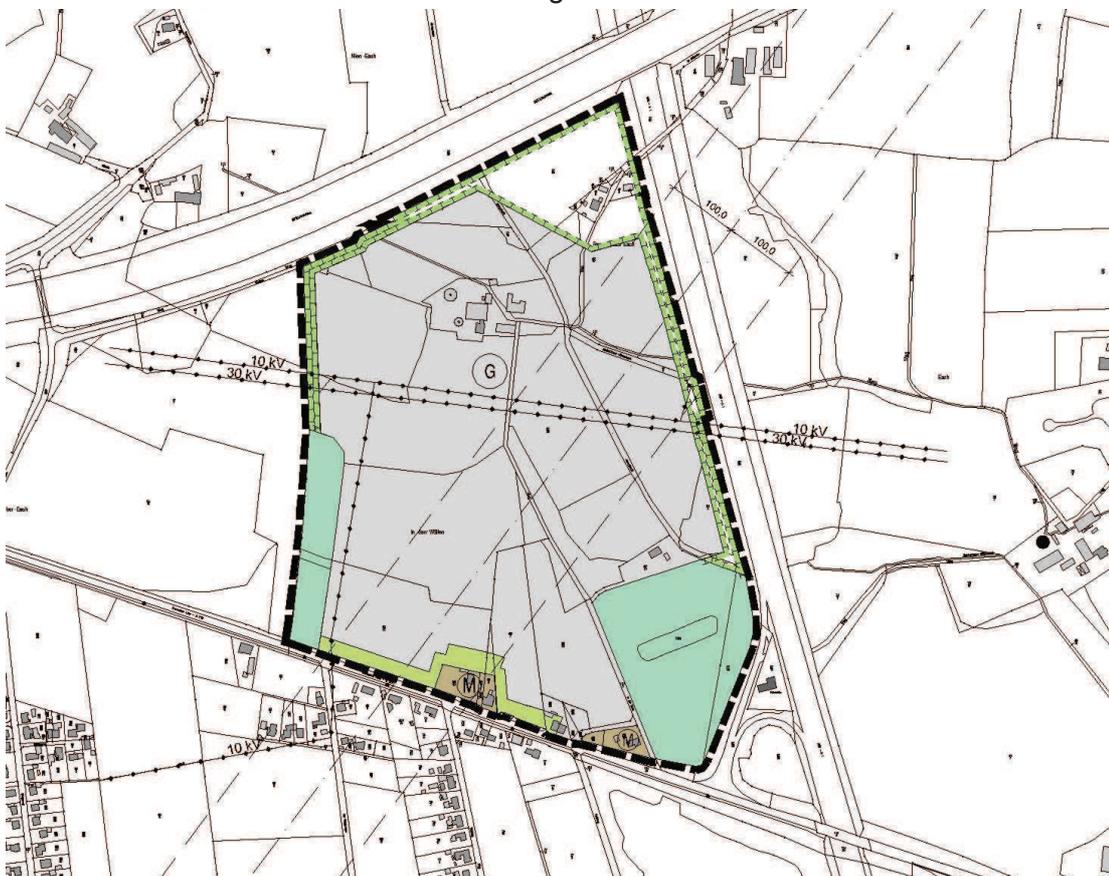


Abb. 12: Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung (ENTWURF)

7 Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 155

7.1 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Nutzungskonzept berücksichtigt vor dem Hintergrund des mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Anschlusses an das äußere Verkehrsnetz (B 218) folgende wesentlichen Zielsetzungen und Planungsrahmenbedingungen (siehe nachfolgenden Arbeitsplan):

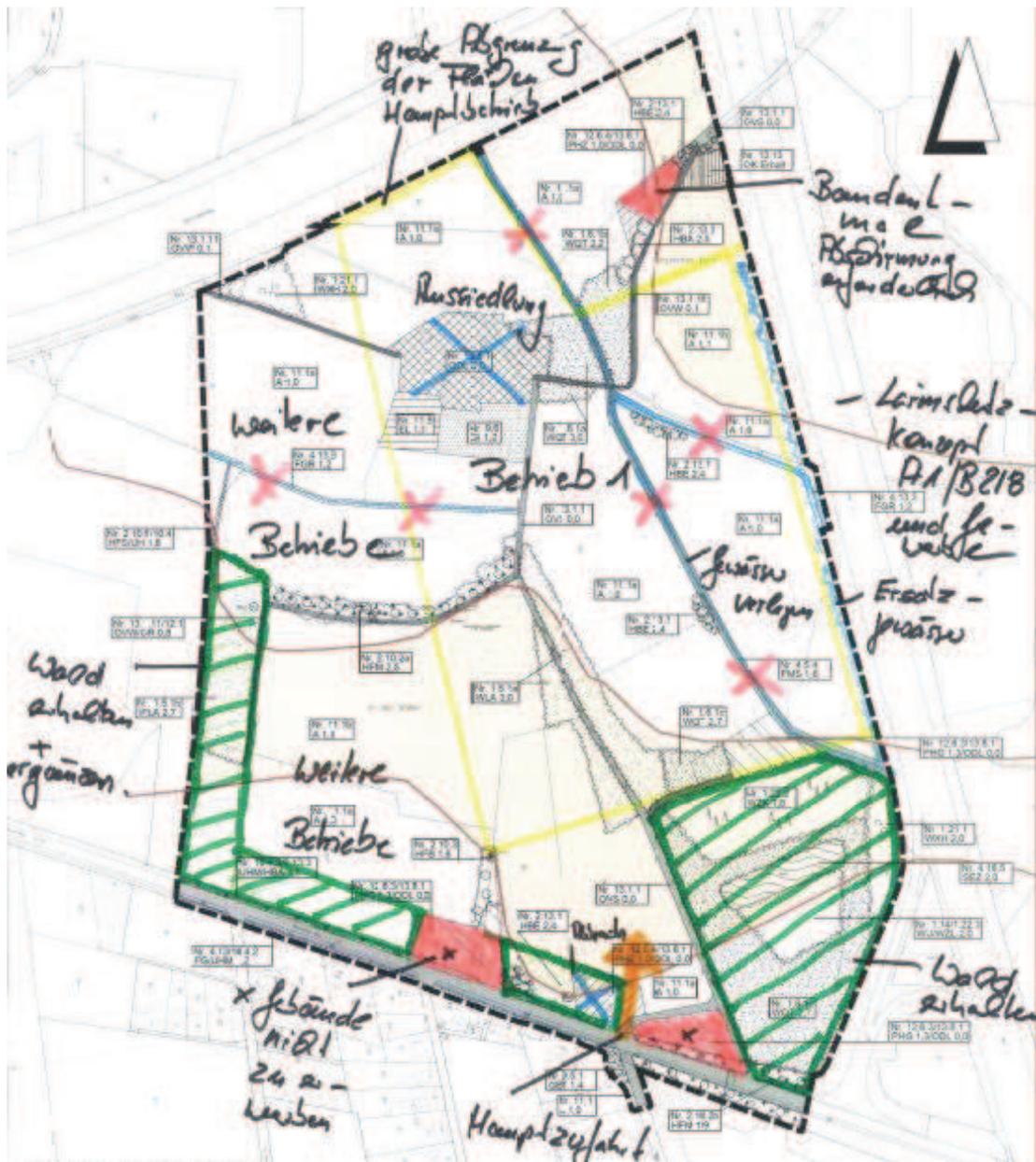


Abb. 13: Arbeitsplan – Bestand und Anforderungen/Zielsetzungen zum städtebaulichen Konzept

- Für den hier ansiedlungswilligen Betrieb wird eine Fläche von mind. 20 ha benötigt, die es ermöglicht, die Betriebsentwicklung in mehreren Entwicklungsabschnitten zu realisieren.

Dieser Betrieb bevorzugt die Nähe zur BAB A1, so dass von daher der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes für die Entwicklung dieses Betriebes vorgehalten werden soll. Dahinter steht auch die Überlegung, dass in diesem Bereich für den ansiedlungswilligen Betrieb die an diesem Standort höchstmöglichen Lärmemissionskontingente weiter abseits der benachbarten Bebauung realisiert werden können und ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird.

- Dieses erfordert die Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes sowie die Aussiedlung des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes.
- Das unter diesen Prämissen zu entwickelnde verkehrliche Erschließungskonzept ist insoweit darauf ausgerichtet, dass neben den Flächen des vorgenannten Betriebes die verbleibenden Flächen erschlossen werden und hier der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten wird.
- Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet sind zu erhalten und sollen im Südwesten/Süden durch ergänzende Bepflanzungen als Teil des Grünordnungskonzepts ergänzt werden, in Teilbereichen soll eine Abschirmung durch Landschaftswälle erfolgen. Die vorhandenen Waldflächen sollen durch naturschutzfachliche Maßnahmen auch in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgewertet werden.
- Die Stadt hat mit allen Grundstückseigentümern der bebauten Grundstücke (über die Hofstelle hinaus) Gespräche zum Erwerb dieser Grundstücke geführt, um hier die Wohnnutzung auszusiedeln. Dieses ist für 4 Grundstücke nicht möglich gewesen, neben dem Baudenkmal im Nordosten (wird im Bestand erhalten und in die Maßnahmenflächen Naturschutz integriert) sind das 3 Gebäude an der B 218, wo die Eigentümer erklärt haben, dass sie absehbar hier wohnen bleiben wollen, ein Erwerb und eine Aussiedlung also nicht in Betracht kommt. In einem der Gebäude war ursprünglich eine gastronomische Nutzung vorhanden. Diese Grundstücke werden wie die südlich der B 218 vorhandene Außenbereichssiedlung als gemischte Baufläche/Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt und in ihrem Bestand erhalten. Im lärmtechnischen Konzept sind sie entsprechend zu berücksichtigen.
- Das Konzept zur Oberflächenentwässerung gliedert sich in folgende Maßnahmen:
 - Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes mit auch künftigem Anschluss an den vorhandenen Düker am Mittellandkanal
 - Eigenständiges Entwässerungskonzept der Flächen des Hauptbetriebes im Norden/Nordosten mit Direkteinleitung in die hier vorhandenen(verlegten) Gewässer; erforderliche Retentionsmaßnahmen sind auf eigenem Grundstück und mit eigenständigen Wasserrechtsverfahren und wasserrechtlichen Erlaubnissen vorzusehen.
 - Entwässerungskonzept der „städtischen“ Flächen über eine eigenständige Regenwasserrückhaltung sowie Einleitung in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben.
- Für die Nutzungsgliederung und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiete und Industriegebiete und zur Sicherstellung des Lärmschutzanspruchs der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist ein lärmtechnisches Gutachten erforderlich, dass neben den Emissionen aus Gewerbeflächen auch die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm einbezieht.

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gliedern die für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehen Flächen wie folgt:

- Überwiegender (nördlicher) Teil des Plangebietes als Industriegebiet mit einer zusätzlichen Gliederung über Lärmemissionskontingente entsprechend den Vorgaben des lärmtechnischen Gutachtens
- Flächen im Süden/Südwesten als Gewerbegebiete mit einer zusätzlichen Gliederung über Lärmemissionskontingente entsprechend den Vorgaben des lärmtechnischen Gutachtens
- Festsetzung der vorhandenen Gebäude mit Wohnnutzung, soweit sie erhalten werden sollen, als Mischgebiet, wobei die weiteren Festsetzungen über Baugrenzen diese Bebauung auf den Bestand festschreiben. Eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort ist städtebaulich nicht begründet, schon mit Blick auf die vorhandenen Lärmemissionen der umgebenden Straßen, aber auch mit Blick auf das städtebauliche Ziel der Entwicklung des Gewerbebestandes.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und den hier verfolgten Zielsetzungen einer optimierten Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulandes und den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen.

Damit sollen sehr weitgehende Nutzungsmöglichkeiten auch mit Blick auf den Erschließungsaufwand und einem vertretbaren Vermarktungspreis für erschlossenes Bauland erreicht werden.

Städtebaulich ist es zu bevorzugen, dass begrenzt verfügbare Bauland optimiert zu nutzen, um damit das Ansiedlungspotential von Betrieben sowie die dort mögliche bauliche Entwicklung weitgehend im Sinne der Vermeidung weiterer Bauflächenausweisungen an anderer Stelle zu entwickeln.

Zu betonen ist dabei, dass die Stadt Bramsche in einem umfassenden Dialog mit der Bürgerinitiative und dem ansiedlungswilligen Betrieb Planungsvorschläge, Alternativen, Anregungen, Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in den Naturhaushalt, ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung etc. umfassend geprüft hat und auch umgesetzt hat, soweit das unter Berücksichtigung des eigentlichen Ziels, ein wirtschaftlich auch tragfähiges Konzept zur Ansiedlung von Betrieben zu erreichen, möglich war.

Die nunmehr vorgenannt beschriebenen Festsetzungen entsprechend diesen Anforderungen, werden aber auch den vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der Nachbarschaft gerecht.

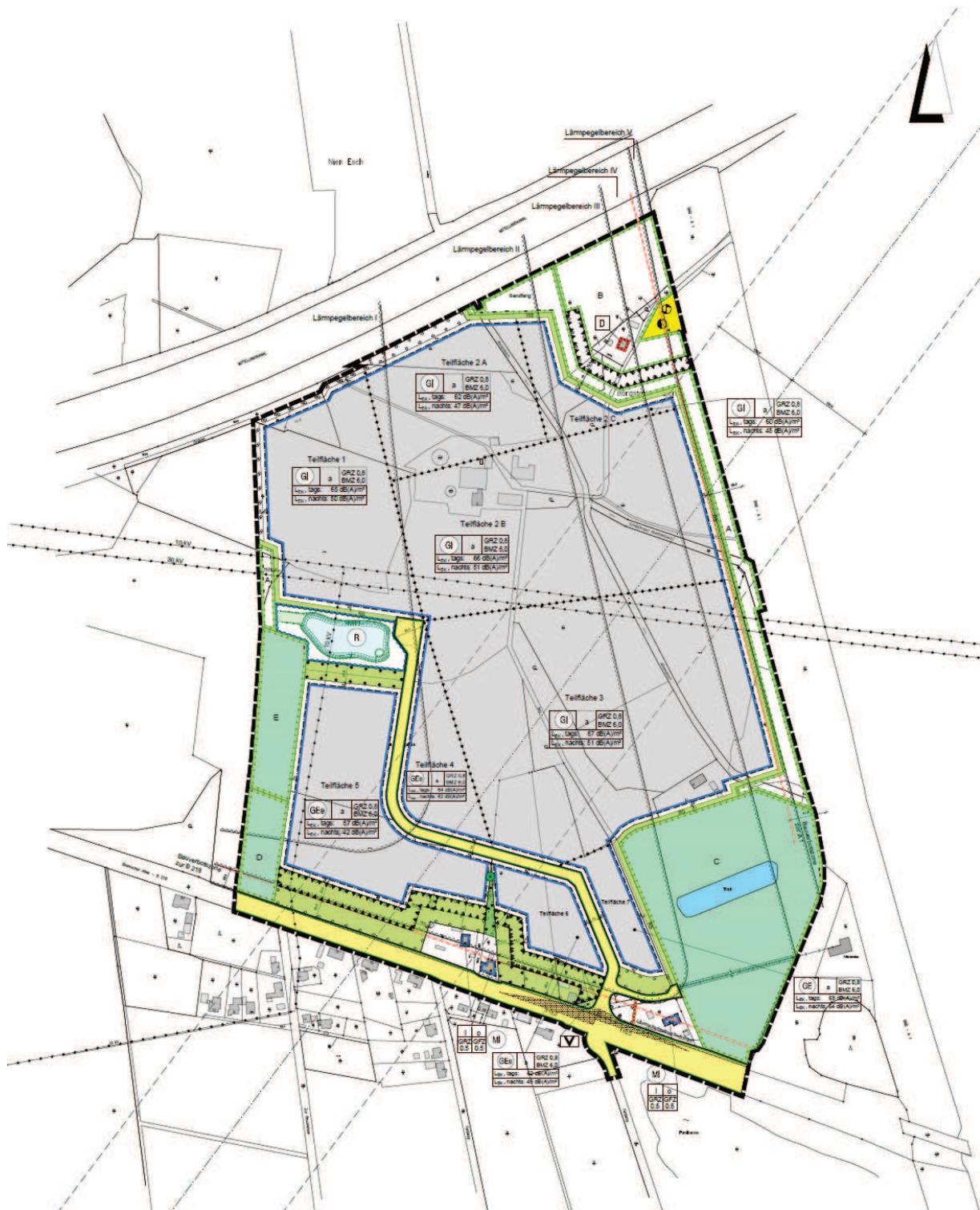


Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 155 „Industrie- und Gewerbegebiet A1 / Schleptrup“

7.2.2 Textliche Festsetzungen - Nutzungsregelungen

Durch die textlichen Festsetzungen werden neben den zeichnerischen Festsetzungen zusätzliche, für die Nutzung des Plangebietes sowie die Berücksichtigung einzustellenden Belange erforderliche Regelungen getroffen.

Hier sind nachfolgend nur die Festsetzungen erfasst, die ergänzende **Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung** vorzusehen, die naturschutzfachlichen Festsetzungen sind dem Kapitel Grünordnung zugeordnet, die Festsetzungen zum Immissionsschutz dort.

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

a) Industriegebiete und Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK, tags} [dB(A)/m ²]	L _{EK, nachts} [dB(A)/m ²]	Gebietsart B-Plan
TF 1	65	50	GI
TF 2A	62	47	GI
TF 2B	66	51	GI
TF 2C	60	45	GI
TF 3	67	51	GI
TF 4	64	42	GEe
TF 5	57	42	GEe
TF 6	62	51	GEe
TF 7	69	54	GE

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Allgemeiner Hinweis:

- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

b) Gewerbegebiete – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind

- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

nicht zugelassen.

c) Industriegebiete – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)

Innerhalb des Industriegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

d) Industriegebiete – Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1(5) BauNVO)

Innerhalb der GI-Gebiete sind Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstandsklassen I, II, III und IV gemäß den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (SFK/ TAA-GS-1k, Störfallkommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

e) Einzelhandelsbetriebe – gesamtes Plangebiet (gem. gem. § 1 (5) BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

f) Mischgebiete (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**a) Höhenbezugspunkt**

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Gewerbegebiet / Industriegebiet

Industriegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 18,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 25,00m zulässig; die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.

Gewerbegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 12,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 15,00m zulässig; die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.

Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

c) Mischgebiet

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First, 12,00m nicht überschreiten.

§ 3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise als offene Bauweise wird bestimmt, dass Gebäude eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten.

§ 4 Grundflächenzahl

Die zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO auf eine GRZ 0,9 durch zweckgebundene Nebenanlagen, wie Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsflächen für Ersatzteile und die vor Ort produzierten Maschinen und/oder Produkte überschritten werden.

.....

§ 9 Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise durch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteile überschritten werden.

Die vorgenannten Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der einzustellenden Belange erforderlich und berücksichtigen dabei u.a.:

- Den Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung durch Gliederung des Gewerbegebietes mit Hilfe von Lärmemissionskontingenten
- Die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum durch Höhenbegrenzung der Gebäude, wobei hier ausdrücklich noch Differenzierungen in der Höhenentwicklung zwischen Industriegebiet und Gewerbegebiet vorgenommen worden sind, mit deutlich niedrigeren zulässigen max. Gebäudehöhen im Gewerbegebiet mit Blick auf die weiter südlich angrenzende Wohnbebauung
- Die Sicherstellung der verfolgten Zielsetzungen zur Ansiedlung von Produktionsbetrieben mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen, daher sind Nutzungsauschlüsse wie Vergnügungsstätten, Wohnnutzung, Einzelhandelsbetriebe, aber auch bestimmter Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen erforderlich.
- Die Sicherstellung einer möglichst intensiven, umfassenden Überbaubarkeit der Grundstücke im Sinne einer insgesamt wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtstandortes.
- Die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den umgebenen Nutzungen, zudem dient die Festsetzung zu § 1 d) auch der allgemeinen Gefahrenabwehr im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die zugelassene Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für die GRZ i.V.m. § 19 (4) BauNVO ist hier durchaus begründet, da das verfügbare Bauland begrenzt ist, erhebliche Aufwendungen und Flächen für die Erschließung erforderlich werden und bezogen auf die Gesamtfläche des Standortes inkl. aller Maßnahmen zur Grünordnung, zur Bepflanzung und zur Anlage von Gewässern einschl. der Maßnahmeflächen Naturschutz fast 30% der Gesamtfläche des Plangebietes umfassen.

Selbst wenn hieraus die vorhandenen Waldflächen herausgerechnet werden, umfassen diese Flächen immer noch rd. 16% der Flächen des Plangebietes. Diese Maßnahmen sind also mehr als geeignet, die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit oberhalb einer GRZ von 0,8 im Plangebiet zu kompensieren. Hierbei ist letztlich zu berücksichtigen, dass nicht auf allen Grundstücken von einer Überbauung mit 90% auszugehen ist.

7.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Mit Blick auf die umgebende bzw. angrenzende Wohnbebauung südlich des Plangebietes und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Nachtzeit dieser Wohnbebauung wird folgende Regelung vorgesehen:

Werbeanlagen:

Gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9(4) BauGB sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht an den südorientierten Seiten der Gebäude nicht zulässig

7.2.4 Immissionsschutz

a) Grundsätzliche Ausführungen zum Lärmschutzkonzept dieser Bauleitplanung:

Normierte Richtlinien zur Festlegung von Lärmemissionskontingenten bestehen nicht. Das zu dieser Bauleitplanung erstellte Gutachten (siehe Anlage) ist nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien/Normen erarbeitet worden, siehe Seite 8 des Gutachtens des Büros Uppenkamp+Partner.

Die Stadt setzt die darin enthaltenen Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes um, das Gutachten wird Bestandteil der öffentlich auszulegenden Unterlagen.

Das Gutachten stellt fest:

Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte Folgendes ergeben:

Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der in der Tabelle 1 (Anm. des Verf.: siehe Gutachten und Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes) für die jeweiligen Teilflächen des Plangebietes berücksichtigten Emissionskontingente LEK kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Untersuchungen der zulässigen Emissionskontingente erfolgen gemäß DIN 45691.

Bau einer Anschlussstelle/Verkehrslärm

Im Zuge des geplanten Gewerbe-/Industriegebietes wird die Errichtung einer neuen Anschlussstelle mit der Bramscher Allee notwendig. Die Anbindung soll mit Blick auf die im Bereich der Bramscher Allee befindliche Wohnbebauung möglichst weit östlich realisiert werden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird die neue Anschlussstelle über eine Lichtsignalanlage geregelt. Regelwerk zur Beurteilung von Straßenverkehr beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV.

Demnach ist ein baulicher Eingriff auch wesentlich, wenn der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Im vorliegenden Fall liegen die Verkehrslärmbelastungen im Nahbereich der Bramscher Allee im Bereich von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Zuge des geplanten baulichen Eingriffs in die Bramscher Allee geplante Lichtsignalanlage ergeben sich für die im Nahbereich des Änderungsabschnittes befindlichen Gebäude IP7 Bramscher Allee 65 und für den IP8 In der Welle 2 aufgrund der erhöhten Störwirkungen rechnerisch Erhöhungen von 2 bzw. 3 dB(A). Hiermit ist für diese Wohngebäude der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben.

Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen; für das außerhalb des Bebauungsplanes gelegene betroffene Grundstück Bramscher Allee 6 sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen und Maßnahmen seitens der Stadt vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

b) Gewerbliche und industrielle Immissionen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung (siehe oben, Nutzungsgliederung gem. § 1(4) BauNVO) getroffen worden.

Zudem sind Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, im Plangebiet unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung entsprochen.

c) Verkehrslärm

Hierzu sind auf Grundlage des vorliegenden schallt. Gutachtens (Uppenkamp und Partner, siehe Anlagen) Regelungen gegenüber dem einwirkenden Verkehrslärm erforderlich und getroffen worden:

§ 5 Lärmschutz**Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w, res}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel $L_m > 45$ dB(A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Für das Gebäude in der Welle 2 besteht Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchVO. Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die 24. BImSchV geregelt.

Diese Festsetzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lärminderungsmaßnahmen am vorgenannten Gebäude sind noch konkret festzulegen und seitens der Stadt vertraglich zu vereinbaren.

Dieses gilt auch für den Lärmschutz eines Gebäudes außerhalb des Plangebietes.

Hierzu ist im o.g. Gutachten festgestellt worden, dass im Nahbereich der Bramscher Allee bereits im Prognosejahr 2010 im Bereich von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit liegen. Durch die im Zuge des geplanten baulichen Eingriffs in die Bramscher Allee geplante Lichtsignalanlage ergeben sich für die im Nahbereich des Änderungsabschnittes außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäudes Bramscher Allee 65 aufgrund der erhöhten Störwirkungen rechnerisch Erhöhungen von 2 bzw. 3 dB(A). Hiermit ist der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchVO gegeben. Art und Umfang der zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die 24. BImSchV geregelt.

Hierüber wird die Stadt mit dem Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung schließen. Kostenträgerin der Maßnahmen ist die Stadt Bramsche.

Weiter ist zum Lärmschutz festzustellen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes folgende weitere Festsetzungen zum Lärmschutz vor:

- Lärmschutzwand im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 218 zum südöstlich gelegenen Gebäude
- Im vorliegenden Fall liegen die Verkehrslärmbelastungen im Nahbereich der Bramscher Allee im Bereich von 70 dB(A) zur Tageszeit und von 60 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Zuge des geplanten baulichen Eingriffs in die Bramscher Allee geplante Lichtsignalanlage ergeben sich für die im Nahbereich des Änderungsabschnittes befindlichen Gebäude IP7 Bramscher Allee 65 und für den IP8 In der Welle 2 aufgrund der erhöhten Störwirkungen rechnerisch Erhöhungen von 2 bzw. 3 dB(A). Hiermit ist für diese Wohngebäude der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben (siehe oben).
- Für die Gebäude Bramscher Allee 70 und 72 stellt der Gutachter keinen Anspruch auf Lärmschutz fest.

Hierbei ist klarzustellen, dass die hier vorhandene Wohnbebauung in ihrem Schutzstatus (bisher Wohnen im Außenbereich, künftig Mischgebiet) keine Veränderung erfährt und hier eine Vorbelastung durch die Verkehrsanlagen vorliegt.

7.2.5 Verkehrliche Erschließung

Südlich der zu überplanenden Flächen verläuft die Bundesstraße B218 (Bramscher Allee); daran knüpft die geplante Erschließung des Plangebiets an. Über die B218 ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mit unmittelbarer Verknüpfung zur BAB A 1 gegeben. Industrielle Unternehmen –wie der hier ansiedlungswillige Betrieb- sind unbedingt auf Standorte angewiesen, die eine entsprechende Verkehrsanbindung besitzen, dieser Standortfaktor ist ein wesentlicher Entscheidungsgrund für die Standortfestlegung der Stadt Bramsche in diesem Bereich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird; dabei handelt es sich allerdings um sogenannten „Ziel- und Quellverkehr“. In diesem Zusammenhang ist die unmittelbare Nähe zur A1 mit der Ausfahrt 68 zu erwähnen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des an- und abfahrenden Verkehrs von dort kommen und nach dorthin auch abfahren wird. Die Nähe zum übergeordneten Straßennetz stellt für ein Gewerbe-/Industriegebiet einen wertvollen Standortvorteil dar. Ein zusätzlicher Durchgangsverkehr, der die gesamte Umgebung belasten würde, ist daher kaum zu erwarten.

Weiterhin ist festzustellen, dass im Planungsvorfeld verkehrliche Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche detaillierte Varianten durch das Ingenieurbüro Westerhaus, Bramsche, zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B218 erarbeitet wurden. Ziel dabei

war es, nur eine zentrale Zufahrt zum Plangebiet als Erschließungsansatz zu entwickeln und entsprechend festzusetzen.

Die Erschließung des Plangebietes ist an den östlichen Randbereich gelegt worden, um so früh wie möglich den Verkehr, ausgehend von der Autobahnabfahrt, abzufangen und direkt in das Plangebiet abzuleiten. Auf diese Weise wird der „zusätzlich anfallende Verkehr“ sich vornehmlich auf den Bereich zwischen Autobahn und geplanter Zufahrt zum Plangebiet beschränken.

Diese Maßnahme ist getroffen worden, um Belastungen der Anwohner möglichst gering zu halten und die vorhandenen Siedlungszufahrten in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Die sich aus dem zusätzlichen Verkehr ergebenden Anforderungen des Lärmschutzes sind im schallt. Gutachten zu diesem Bauleitplanverfahren untersucht worden; die sich daraus ergebenden Anforderungen für den Bebauungsplan werden dort umgesetzt.

Für die Erschließung sind im Planungsvorfeld Untersuchungen durchgeführt worden und unterschiedliche detaillierte Varianten durch das Ingenieurbüro Westerhaus, Bramsche, zur Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der B218 in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, erarbeitet worden. Ziel dabei war es, eine zentrale Zufahrt zum Plangebiet als Erschließungsansatz zu entwickeln und entsprechend festzusetzen.

Die Knotenpunktgestaltung erfolgt auf Grundlage des hierzu erarbeiteten Lageplans inkl. einer Lichtsignalanlage. Der Teilbereich der Bundesstraße, der sich unmittelbar südlich der zu überplanenden Flächen befindet, ist daher Bestandteil des Geltungsbereiches, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und erforderliche Umbaumaßnahmen innerhalb der B 218 planungsrechtlich zu sichern.

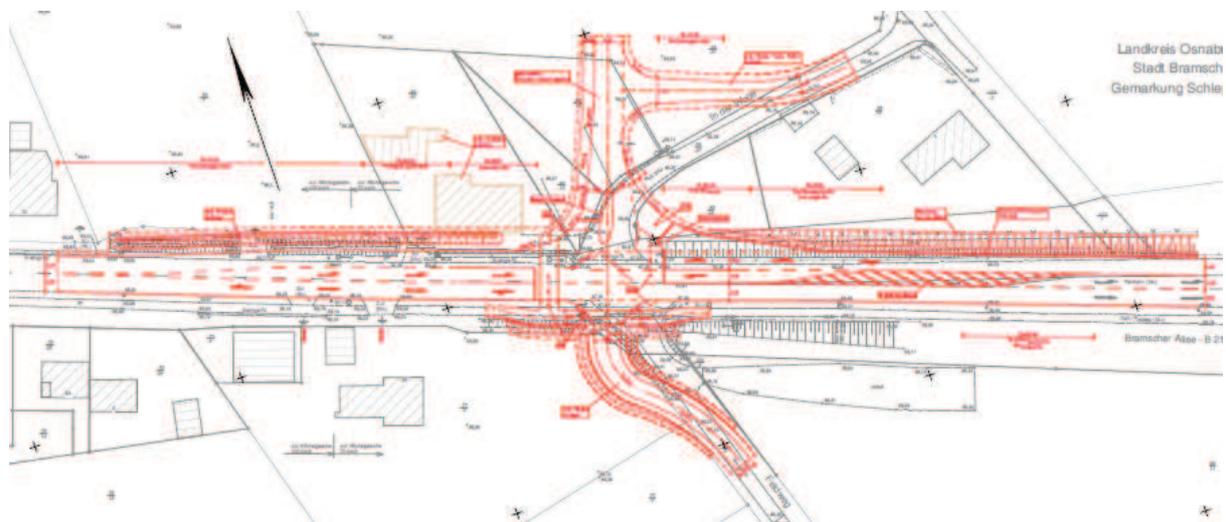


Abb. 15: Lageplan Anschluss Plangebiet B218 (Büro Westerhaus)

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die B 218 erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Bundesstraße, hierfür liegt die oben abgebildete Entwurfsplanung vor, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird. Dabei werden auch die Belange des Radverkehrs berücksichtigt, zumal der Knotenpunkt künftig signalisiert wird. Insoweit wird auch diesen Anforderungen vollständig entsprochen.

Die weitere öffentliche innere Erschließung orientiert sich an der künftigen Flächendisposition des anzusiedelnden Betriebes sowie Aufteilung der verbleibenden Grundstücke, die seitens der Stadt für weitere Betriebsansiedlungen vermarktet werden sollen. Dabei ist eine sukzessive Entwicklung der Vermarktung aber auch eine ggf. andere Aufteilung der nordwestlich gelegenen Flächen berücksichtigt worden, wobei auch die Anforderungen der Entwässerung dieser Flächen zu berücksichtigen waren.

Die Dimensionierung der im Plangebiet festgesetzten Erschließungsanlage, die der inneren Erschließung des Plangebietes dient, basiert auf den Empfehlungen und Richtlinien der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

Der erweiterte Siedlungsbereich wird über eine im Plangebiet festgesetzte Stichstraße erschlossen, die in eine Wendeanlage mündet; diese ist mit einem Durchmesser von 30,00m festgesetzt, sodass auch dreiachsige Fahrzeuge hier wenden können.

Die Breite der Stichstraße ist mit 12,00m großzügig dimensioniert worden; damit wird einerseits der Begegnungsfall zweier LKWs abgedeckt und andererseits auch die Unterbringung von Versorgungstrassen im Straßenverlauf ermöglicht.

Hinweis: Bauverbotszone / bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 bzw. von 40 - 100 m der Bundesautobahn 1 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 1 bzw. an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Hinweis Knotenpunktvereinbarung

Für die Herstellung des Knotenpunktes einschließlich der Linksabbiegestreifen sind dem Geschäftsbereich Osnabrück die Detailplanungen sowie ein qualifizierter Straßenentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Kosten für die Planung und den Bau des Knotenpunktes sowie der Linksabbiegestreifen sind von der Stadt Bramsche zu tragen. Eine Kostenbeteiligung des Landes ist ausgeschlossen (§ 12(1) FStrG).

Für den Ausbau des Knotenpunktes und dem Bau der Linksabbiegestreifen sowie über die Ablösung der dem Baulastträger der Bundesstraße 218 entstehenden Mehrunterhaltungskosten ist zwischen der Stadt Bramsche und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Osnabrück- eine Vereinbarung abzuschließen (§§ 12,13 FStrG / Nr. 19.3 StraKR).

Entsprechende Planungen und Vereinbarungen wird die Stadt Bramsche vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen vorlegen.

7.2.6 Grünordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Grünordnung, welches die o.g. grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen zum städtebaulichen Konzept umsetzen:

- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Waldflächen
- Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen ergänzt durch Landschaftswälle auch zur Abschirmung der angrenzenden (baulichen) Nutzungen
- Naturschutzfachliches Konzept mit Anlage naturnah gestalteter neuer Gewässer, Regenwasserrückhaltebecken
- Erhalt für den Artenschutz wichtiger Bäume und Sträucher, soweit möglich
- Weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes

Folgende textliche Festsetzungen sichern diese Zielsetzungen zur Grünordnung:

§ 6 Bepflanzung /Begrünung

a) Begrünung der Stellplätze (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b)

Stellplatzanlagen für Pkw sind zu begrünen. Je 10 Einstellplätze ist ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, innerhalb des zugehörigen Grundstücksbereichs anzupflanzen (s. nachfolgende Pflanzenliste) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

Außerdem sind die Stellplätze für PKW so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unter Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Feldsteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist.

Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Standortgerechte Baumarten für Parkflächen (Auswahlliste):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

b) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß DIN 18916 flächig im Diagonalverband zu bepflanzen (Pflanzabstand in den Reihen 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Straucharten:

Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

c) Landschaftswall

Die im Plangebiet festgesetzten Landschaftswälle sind mit einer Höhe von 5,00m über Geländeoberkante zu errichten. Die Wälle sind vollflächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste § 6b dieser Festsetzungen).

§ 7 Maßnahmenflächen Naturschutz (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)**a) Maßnahmenfläche A**

Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung A festgesetzten Fläche ist der Verlauf des Ahrensbach / Schleptruper Mühlenbach neu herzustellen. Die Gewässerrandstreifen sind punktuell auf ca. 20-30 % der Fläche mit gebietsheimischen Erlen und Weiden zu bepflanzen. Ca. alle 20 m ist bereits mehrfach verschulte Baumschulware zu verwenden, um kurzfristig neue Leitstrukturen für Hirschkäfer und Fledermäuse zu schaffen. Die übrige Fläche soll weitgehend der Sukzession überlassen werden.

Bei der Gewässergestaltung sind naturnahe Gewässerstrukturen wie abwechslungsreiche Böschungen, Verzicht auf Eintrag fremder Materialien zur Böschungs- und Sohlsicherung und der weitgehende Erhalt bzw. die Möglichkeit einer natürlichen Gewässerdynamik zu berücksichtigen. Bei der Neugestaltung des Gewässers sind die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen, nach denen für alle Gewässer ein guter ökologischer Zustand zu erreichen ist.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung zwingend erforderlich, zur Koordination der Arbeitsschritte bei der Umleitung des Gewässers zum Schutz der Gewässerfauna.

b) Maßnahmenfläche B

Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung B festgesetzten Fläche sind Streuobstwiesen aus Hochstämmen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen.

Bei der Auswahl der Obstsorten sind alte, regionale Sorten zu bevorzugen. Der Anteil Süßkirschen sollte mind. 50 % der Bäume betragen, zur Schaffung neuer Nahrungsquellen für den Hirschkäfer. Weiterhin sind im nördlichen Teil entlang der Gehölze am Mittellandkanal ca. 7 künstliche Brutplätze für den Hirschkäfer (Hirschkäfermeiler) herzustellen.

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahlliste in Anlehnung an die Informationsbroschüre „Obstbaumwiesen“ des Landkreises Osnabrück):Apfelsorten:

Finkenwerder Prinzenapfel	Ontario
Geheimrat Oldenburg	Roter, grüner Boskoop
Ingrid Marie	Rote Sternrenette

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Clapps Liebling	Köstliche von Charneau
Conference	Vereinsdechant

Pflaumen- und Zwetschensorten:

Althans Reneklode	Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche	Nancy-Mirabelle
Große, grüne Reneklode	Zimmer Frühzwetsche

Süßkirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Dönissens Gelbe	Regina
Große Prinzessin	Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

Sauerkirschensorten:

Koröser Weichsel	Schattenmorelle
Morellenfeuer	

c) Maßnahmenfläche C –

Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung C festgesetzten Fläche sind die standortfremden Nadelforste in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln, und langfristig nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Der strukturarme Kiefernforst ist komplett zu Roden, Wurzelstubben sind zu entfernen. Es erfolgt eine Anpflanzung mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubhölzern. Der nördliche Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Straucharten zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen sollte in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgen. Die Neuanpflanzung ist mit einer Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- In dem Erlen-Lärchen-Mischbestand ist die Lärche vollständig zu entfernen. Die Erlen sind zu belassen. Evtl. vorhandene Drainagen sollten geschlossen werden. Die frei werdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
- In dem von Kiefern dominierten Eichenmischwald sind die Kiefern sukzessive zu entfernen und aus dem Bestand zu nehmen. Vorhandene Eichen und Birken sind zu erhalten. Frei werdende Flächen sind der Sukzession zu überlassen, ggf. muss natürlicher Kiefernaufwuchs reduziert werden. Langfristig ist die Entwicklung zu einem naturnahen und v.a. strukturreichen Laubmischwald anzustreben.
- An dem Stillgewässer ist die Nutzung als Angelgewässer/ Fischteich aufzugeben. Ggf. vorhandene Uferbefestigungen sind zu entfernen.
-

d) Maßnahmenfläche D

Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung D sowie als Wald festgesetzten Fläche erfolgt eine Ersatzaufforstung eines naturnahen Eichenmischwaldes. Der Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Straucharten auszuführen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss durch eine Einzäunung zu schützen. Die Pflege soll in Anlehnung an das Niedersächsische Waldgesetz als naturnahe Waldwirtschaft erfolgen. Weiterhin sind auf der Fläche Kompensationsmaßnahmen für den Hirschkäfer umzusetzen. Hierzu zählen die Anlage ca. 7 Stück künstlicher Brutstätten (Hirschkäfermeiler) am östlichen Waldrand, das Freihalten trockenwarmer Saumstandorte in diesen Bereichen und Schutz vor Zerstörung durch Befahren oder Lagerung durch z.B. Einzäunungen.

e) Maßnahmenfläche E

Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Waldfläche sowie der östlich angrenzenden Eichen-Baumhecke sind artenschutzrechtliche **CEF-Maßnahmen** für Fledermäuse umzusetzen (vergl. Artenschutzbeitrag). Als kurzfristiger Quartiersersatz sind folgende Kästen an den Bäumen fachgerecht anzubringen:

- 6 Holzbeton-Fledermauskästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
- 4 Überwinterungskästen
- 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Der Wald ist weitgehend aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen, um eine langfristige Sicherung bzw. Entwicklung natürlicher Baumhöhlen in Altbäumen zu ermöglichen.

§ 8 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für die „Regelung der Wasserwirtschaft“ sind entsprechend dem Bedarf Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Regenwasserrückhaltebecken) zu erstellen. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten. Im Nahbereich zum Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen) ist die Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur vorzusehen.

Über diese Vorgaben hinaus empfiehlt die Stadt ausdrücklich, weitere Maßnahmen der Grünordnung wie Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, umfassende Gestaltung der Außenanlagen zu nutzen und umzusetzen.

7.2.7 Wasserwirtschaft

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung gliedert sich in folgende Maßnahmen:

- Verlegung der vorhandenen Gewässer an den Ostrand des Plangebietes mit auch künftigem Anschluss an den vorhandenen Düker am Mittellandkanal
- Eigenständiges Entwässerungskonzept der Flächen des Hauptbetriebes im Norden/Nordosten mit Direkteinleitung in die hier vorhandenen(verlegten) Gewässer; erforderliche Retentionsmaßnahmen sind auf eigenem Grundstück und mit eigenständigen Wasserrechtsverfahren und wasserrechtlichen Erlaubnissen vorzusehen.
- Entwässerungskonzept der „städtischen“ Flächen über eine eigenständige Regenwasserrückhaltung sowie Einleitung in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben. Hierzu liegt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung vor, als Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, im nachfolgenden Lageplan sind die Flächen markiert, die in dieser wasserwirtschaftlichen Vorplanung bearbeitet worden sind, in Abgrenzung dazu sind die Flächen erkennbar, für die ein eigenes Entwässerungskonzept des ansiedlungswilligen Hauptbetriebes erforderlich wird und vorzulegen ist:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. unmittelbar daran anschließend wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, um die vorgenannten Maßnahmen zur Verlegung der Gewässer Schleptruper Mühlenbach und Ahrensbach, die derzeit das Plangebiet durchqueren, gemeinsam an den östlichen Rand des Plangebietes, planungsrechtlich und wasserrechtlich zu sichern. Um das Plangebiet effektiv als Bauland zu nutzen, ist eine Verlegung der Gewässer notwendig.

Es besteht das Ziel, dieses Gewässer möglichst naturnah neu herzustellen und breite Gewässerrandstreifen zur Eigendynamik zu belassen.

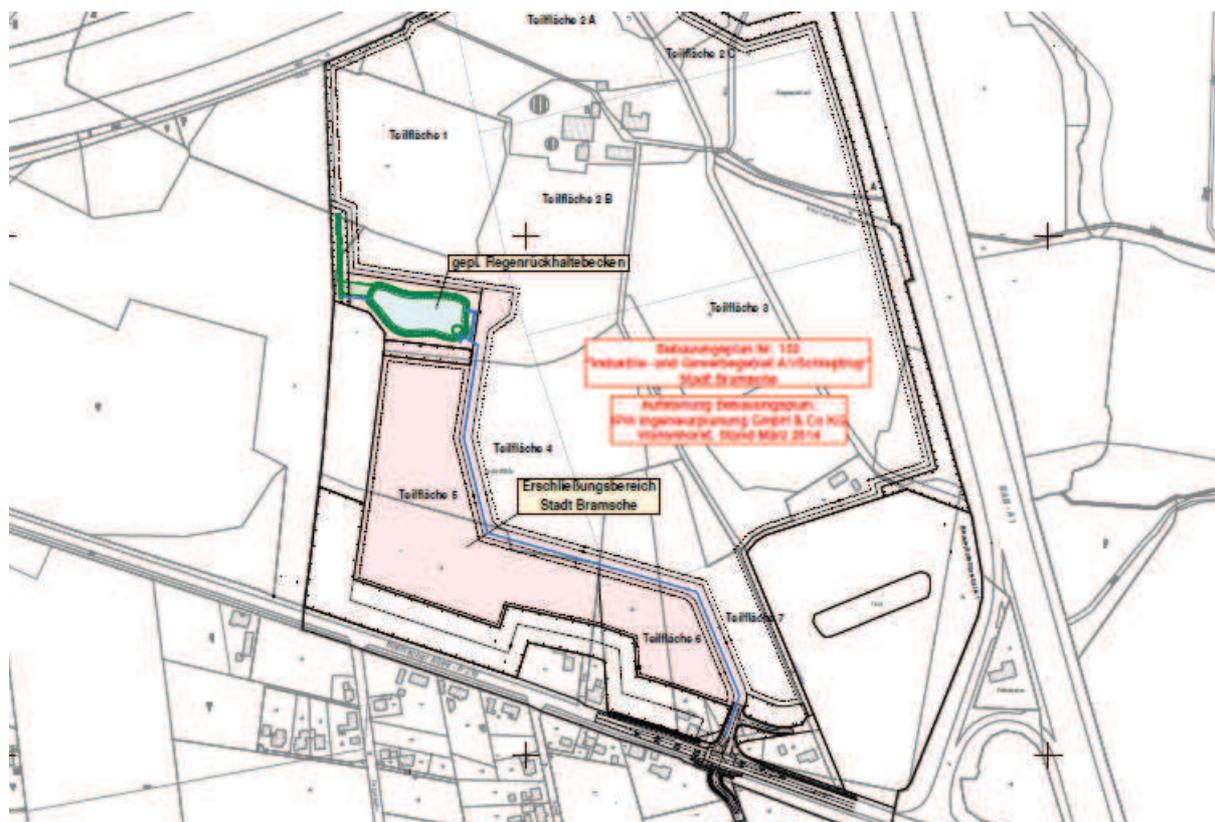


Abb. 16: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept (Büro Westerhaus)

Auch wenn das Gewässer künftig zwischen Autobahn und Gewerbeflächen liegt, ist davon auszugehen, dass sich für die Gewässerfauna (z.B. Fische, Makrozoobenthos) und –flora unter Berücksichtigung eines möglichst naturnahen Ausbaus und der derzeitigen Vorbelastung (Nährstoffeintrag durch unmittelbar angrenzende Ackernutzung, ausgebautes Gewässerprofil) die Lebensraumbedingungen nicht verschlechtern sondern aufgewertet werden können.

8 Umweltbericht – Eingriffsregelung und Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

In dem ca. 43 ha großen Plangebiet ist die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen. Über die unmittelbar angrenzende Autobahn A 1 sowie die Bundesstraße B 218 ist das Plangebiet gut angebunden. Derzeit stellt sich das Plangebiet als strukturierte landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft dar.

Insgesamt sind ca. 27,4 ha als Industrie- oder Gewerbegebiet vorgesehen. Knapp 9 ha werden als Maßnahmenflächen für Naturschutz festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Kulturflächen sowie Altbaumbestände (Wald, Eichenreihen, Einzelbäume) verloren. Die vorhandenen Fließgewässer Ahrensbach und Schleptruper Mühlenbach müssen verlegt werden.

8.1 Zusammenfassung Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Von der Planung sind mit dem Altholzbestand (Wald, Hecken, Baumgruppen) und den Fließgewässern Biotoptypen betroffen, die in der Roten Liste als (stark) gefährdet aufgeführt sind (RL 2/3). Da Waldflächen in Anspruch genommen werden, sind das Niedersächsische Waldgesetz (NWaldLG, § 8) sowie die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu beachten. (vergl. Kap. 9.3). Als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme wird der westliche Wald zum Erhalt festgesetzt und der südliche Wald durch Umbaumaßnahmen hin zu einer ökologischen Waldbewirtschaftung aufgewertet.

Weiterhin erfolgt eine Ersatzaufforstung auf ca. 0,5 ha Fläche innerhalb des Plangebietes.

Der ausgebauten Ahrensbach wird an die östliche Plangebietsgrenze verlegt und soll hier nach ökologischen Kriterien wieder hergestellt werden. Dem jetzt in einem Regelprofil verlaufenden Gewässer II. Ordnung wird künftig eine 15 m breite Fläche für den Gewässerlauf zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Planung, Herstellung und Unterhaltung sind naturnahe Gewässerstrukturen wie abwechslungsreiche Böschungen, Verzicht auf Eintrag fremder Materialien zur Böschungs- und Sohlsicherung und der weitgehende Erhalt einer natürlichen Gewässerdynamik zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sind zu verfolgen.

Als erheblicher Eingriff ist weiterhin der Verlust von Fortpflanzungsstätten des Hirschkäfers (Anhang II der FFH-Richtlinie, RL Deutschland 2) zu verzeichnen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der lokalen Population sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erforderlich (vergl. Kap. 4.2 und Kap. 9.4.5). Über die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes (Schaffung von Ersatzbrutstätten, neuer Nahrungspotentiale und Leitstrukturen) kann die lokale Population gestützt werden.

Für die Artgruppe der Fledermäuse kommt es mit Umsetzung der Planung teilweise zum Verlust von Leitstrukturen, bedeutsamen, quartiernahen Jagdhabitaten sowie von Quartieren. Die artenschutzrechtliche Prüfung (sh. Dense & Lorenz 2014) kommt zu dem Ergebnis, dass Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Diese können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Verbote für die Artgruppe Brutvögel können über Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster) vermieden werden.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches ca. 21,6 ha Boden neu versiegelt. Neben Gley und Podsol-Gley, ist von der Planung ca. 8,9 ha schutzwürdiger Plaggeneschboden mit kulturhistorischer Bedeutung betroffen. Mit der Inanspruchnahme und Versiegelung des Plaggeneschs geht dieser kulturhistorisch bedeutsame Boden unwiederbringlich verloren. Die Belange des Denkmalschutzes sind während der Bauphase zu beachten. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Der Angelteich in dem südöstlichen Wäldchen bleibt, ebenso wie der angrenzende Wald, erhalten und ist von der Planung nicht betroffen. Der Ahrensbach und Schleptruper Mühlenbach müssen an den östlichen Plangebietsrand verlegt werden. Das herzustellende Gewässerprofil und dessen Linienführung müssen sich an den hydraulischen und ökologischen Erfordernissen des Ahrensbaches orientieren.

Grundwasser: Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegen nicht vor. Laut der Wassertechnischen Voruntersuchung wird dem Regenrückhaltebecken ein unterirdisches Sedimentationsbecken zur Vorklärung vorgeschaltet.

Wasserschutzgebiete kommen im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht vor. Laut RROP (2004) grenzt südwestlich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung an, das minimal in das südliche Plangebiet hineinragt. Auswirkungen in dem für Grünflächen/Anpflanzungen vorgesehenen Bereich sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch bedeutende Bereiche liegen im Plangebiet nicht vor.

Je nach Ausführung ist eine Aufheizung der großflächigen Versiegelung im Industrie-/Gewerbeflächen bei starker Sonneneinstrahlung zu erwarten. Diese kann mit einer Durchgrünung (z.B. Dachbegrünung, Bepflanzung von Stellflächen mit Laubbäumen) vermindert werden, Maßnahmen bleiben jedoch den künftigen Eigentümern überlassen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung gehen strukturierende und naturnahe Altbaumbestände verloren, die eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Als Minderungsmaßnahmen bleiben der westliche Waldbestand, Alteichen im nordöstlichen Plangebiet sowie der südliche Waldbestand erhalten. Die vorgesehene Eingrünung der Gewerbegebiete inkl. der Wälle, insbesondere der geplanten Waldflächen im südlichen Plangebiet und die Umwandlung des südöstlichen Nadelwaldes in einen naturnahen Laubwald dienen einer optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzung und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet werden zum Immissionsschutz Lärmkontingente für einzelne Teilflächen des B-Plangebietes bestimmt. Weiterhin sind in neu zu erstellenden Gebäuden, die nicht nur dem kurzfristigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen

erforderlich. Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm können schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vermieden werden.

Durch die geplante neue Anbindung B 218 mit Lichtsignalanlage ergibt sich im Nahbereich eine rechnerische Erhöhung des Verkehrslärms von 2 bzw. 3 dB(A) (sh. Uppenkamp + Partner 2015). Hiermit ist für diese Wohngebäude (Bramscher Allee 65 und In der Welle 2) der Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchV gegeben. Vorgesehen ist der Bau einer Lärmschutzwand östlich der Zufahrt zum Industriegebiet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das im nordöstlichen Plangebiet vorhandene Heuerhaus mit Denkmalschutz bleibt erhalten. Vorgesehen ist eine Abschirmung zum Gewerbegebiet durch ca. 5 m hohe Wälle. Weiterhin werden nördlich und östlich des Heuerhauses Maßnahmenflächen für Naturschutz angelegt, die eine landschaftliche Aufwertung der bislang als Ackerflächen genutzten Bereiche im Umfeld des Heuerhauses bewirken.

Einschränkungen sind mit Blick auf die vorgesehene gewerbliche Entwicklung jedoch unumgänglich. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück liegen Hinweise auf mittelalterliche Siedlungen um Hof Ballmann vor. Die weiteren Verfahrensschritte sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Wechselwirkungen

Als besonders schwerwiegend ist der Verlust des Altbaumbestandes mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für gefährdete Biototypen, den Verlust von Lebensraum besonders geschützter und gefährdeter Tierarten (Fledermäuse, Hirschkäfer) sowie für das Landschaftsbild zu nennen. Die Versiegelung von Plaggeneschböden führt weiterhin zu einem unwiederbringlichen Verlust kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche.

8.2 Gesamthafte Beurteilung - Kompensation

Mit Umsetzung der Planung werden verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Neben den ca. 9 ha Maßnahmenflächen für Naturschutz sind extern folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Das Kompensationsdefizit aus der Eingriffsregelung von 214.511 Werteinheiten wird über folgende externe Maßnahmen abgegolten:

- | | |
|---|------------|
| • Kompensationsflächenpool „Hof Kemnade“ in Hesepe: | 75.000 WE |
| • Stiftung „Hof Hasemann“: | 124.511 WE |
| • Maßnahme am „Hase-Altarm“: | 15.000 WE |

Lage: Gemarkung Epe, Flurstück 7, Flur 22. Das Grundstück hat eine Größe von 9.489 m² und wird derzeit als Grünland genutzt. Es liegt nördlich der Nordtangente und südlich des vorhandenen Hasealtarmes und schließt im Westen unmittelbar an den Deich der Hase an. In Abstimmung mit dem Landkreis sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen:

Mit dem Anschluss des Hasealtarms an die Hase wird die Deichanlage auf die östliche Grenze des Flurstücks 7 verlegt, so dass die Grünlandfläche als zusätzlicher Retentionsraum wirken kann. Gleichzeitig sollen hier strukturreiche auetypische Blänken angelegt werden.

Das Defizit aus dem vorliegenden Bebauungsplan wird den Maßnahmen entsprechend zugeordnet.

Nach Waldrecht ist weiterhin folgende externe Maßnahme anzurechnen:

Für die externe Ersatzaufforstung steht der Gemeinde in der Gemarkung Balkum, Flur 1, Flurstück 7 eine Ersatzaufforstung zur Verfügung. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bramsche wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Ersatzaufforstung auf der ehemaligen Intensivgrünlandfläche erfolgte im Frühjahr 2010 unter fachlicher Betreuung der Bezirksförsterei Bramsche, Herrn Bezirksförster Meyer Lührmann, überwiegend mit Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Esche.

Zusammenfassung:

Im Rahmen der Benennung der externen Kompensationsmaßnahmen ist soweit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen worden. Die Stadt Bramsche ist sich der Anforderungen der Landwirtschaft sehr wohl bewusst und hat bei der Ermittlung und Auswahl der möglichen Kompensationsmaßnahmen gerade auch die Belange der Landwirtschaft in ihre Auswahl und Festlegung dieser Flächen eingestellt. So werden zunächst alle Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes genutzt, soweit das wirtschaftlich tragfähig ist und das Verhältnis von Erschließungsaufwand, Grundstückskosten sowie letztlich ausweisbaren Nettobaulandes noch in einem vertretbaren Verhältnis insgesamt steht.

Überdies greift die Stadt soweit wie möglich auf bestehende Flächenpools und Kompensationsflächen zurück.

8.3 Artenschutz

Innerhalb des Umweltberichts ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag) durchgeführt.

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind im Kap. 9.4.6 des Umweltberichts aufgeführt. CEF-Maßnahmen müssen rechtzeitig vor dem Eingriff in die Lebensstätte wirksam sein. Neben diesen Maßnahmen für Fledermäuse nach § 44 BNatSchG werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den europarechtlich geschützten Hirschkäfer nach § 19 BNatSchG erforderlich. Alle Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Zu beachten sind (siehe auch textliche Hinweise in der Planzeichnung Bebauungsplan):

6. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens, Entfernen von Bewuchs) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Soll in den Offenlandbereichen von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist zuvor durch einen Fachkundigen Ornithologen zu prüfen, dass auf den betroffenen Flächen keine Brutstandorte vorhanden sind. Die UNB ist hierüber zu informieren.
- Gehölzfällarbeiten sind zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Vor den Fällarbeiten muss eine Höhlenbaumkartierung sowie endoskopische Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermäuse erfolgen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. I.d.R. sollte mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere das Quartier verlassen haben. Alternativ müsste unter Beisein eines Fledermaussachverständigen die Fällung derart durchgeführt werden, dass Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können.
- Die Rodung von potentiell bedeutenden Baumstubben für Hirschkäfer (sh. Umweltbericht) sollte zu Beginn der Hauptflugperiode der Hirschkäfer (ca. Anfang Juni, witterungsabhängig) erfolgen.
- Der Abriss des überplanten Gebäude sollte ebenfalls im Winter erfolgen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle auf überwinterte Fledermäuse durchzuführen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist soweit möglich eine fachgerechte Bergung durchzuführen.
- CEF-Maßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren im unmittelbaren Umfeld (sh. Maßnahmenfläche E):
 - o 6 Holzbeton-Fledermauskästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
 - o 4 spezielle Überwinterungskästen (Großer Abendsegler)
 - o 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse an Bäumen
 - o 10 Kästen oder spezielle Fassadensteine für Zwergfledermäuse in unterschiedlichen Expositionen an den neu herzustellenden Gebäuden oder bestehenden Gebäuden im unmittelbaren Umfeld
- Sicherung einzelner Altbäume zur Entwicklung natürlicher Baumquartiere für Fledermäuse (sh. Maßnahmenfläche E)
- Lichtimmissionen auf Altholzbestände sind zu vermeiden und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgenau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

8.4 Gesamtabwägung

Es ist von der Stadt bei dieser Standortentscheidung in die Abwägung eingestellt worden, dass die Ausweisung neuer Bauflächen den Entzug landw. Nutzflächen und von Freiraumflächen, Gehölzbeständen etc. bedeutet; das ist zwar grundsätzlich bei jeder Neuausweisung von Bauflächen so, gleichwohl hat die Stadt umfassend Standortalternativen geprüft und auch geprüft, ob derzeit im Stadtgebiet bebaute Flächen umgenutzt werden können. Diese stehen jedenfalls aber nicht für eine Betriebsansiedlung für einen größeren Betrieb zur Verfügung, der hier eine Ansiedlungsanfrage an die Stadt gestellt hat.

Es ist seitens der Stadt Bramsche die Notwendigkeit der Planung in dieser Begründung umfassend dargelegt worden, auch unter Hinweis auf die Prüfung von Alternativen (die nicht bestehen) ist die Erforderlichkeit der Planung an diesem Standort unter tlw. Zurückstellung von Umweltbelangen und Belangen des Naturschutzes dargelegt worden.

Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Bereits ortsansässige Unternehmen aber auch überregional tätige Industrieunternehmen werden auf diese qualifizierten Flächen aufmerksam und siedeln sich dort neu an oder verlagern ihre Standorte dorthin. Dieses ist - auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB -

Wirtschaftsförderung für die Unternehmen und führt zur Schaffung, Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion. Diese Aspekte stellt die Stadt Bramsche in der Zusammenfassung ihrer Abwägung als vorrangige Belange ein, ohne die übrigen Belange gem. § 1(6) BauGB zu vernachlässigen oder nicht zu berücksichtigen.

9 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bedeutende kaltluft- oder frischluftproduzierende Flächen mit Funktion für stark belastete Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe zur Autobahn kann den Gehölzen eine schadstoffabsorbierende Funktion zugesprochen werden. Daher werden sie im Sinne des Klimaschutzes erhalten und umfassend ergänzt bzw. es werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen, die den Anforderungen des BauGB zum Klimawandel gerecht werden.

Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird verwiesen.

10 Weitere Belange

10.1 Archäologische 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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die Archäologische Denkmalpflege teilt zum Plangebiet ergänzend mit:

Inzwischen fortgeführte Literatur- und Archivrecherchen zum Wohnplatz Eickern legen für den Planbereich die Existenz einer bis ins Früh- bzw. Hochmittelalter zurückreichenden Siedlungskammer um den Hof Ballmann, der von Warnecke (Engter und seine Bauerschaften, 1958, S. 17) als „in fränkischer Zeit angelegt“ bezeichnet wird, nahe. Plaggeneschböden

sowie entsprechende Flurbezeichnungen wie „Eiker Esch“ und „Borgstettes Esch“ im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld stützen diese These. In eben diese Richtung verweist auch der Flurname „Auf dem heiligen Stuhl“ direkt westlich des Plangebiets, der auf einen auch archivalisch überlieferten Gerichtsort des 11. Jahrhunderts hinweist. Ein Zusammenhang mit dem ehemaligen Burgplatz Borgstede nördlich des Planbereichs ist nicht auszuschließen.

Da die Recherchen zur Fläche weiter vertieft werden müssen, kann die Archäologische Denkmalpflege erst in späteren Verfahrensabschnitten detailliertere Festlegungen in Abstimmung mit Planungs- und Vorhabenträger treffen.

Hierzu ist aus Sicht der Stadt Bramsche im jetzt anstehenden Beteiligungsverfahren eine Konkretisierung ggf. erforderlicher Maßnahmen seitens der zuständigen Behörde zwingend geboten, um sie noch in die weiteren Planungsentscheidungen einstellen zu können.

10.2 Baudenkmal

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Heuerhaus In der Welle 7. Das Heuerhaus wurde in den vergangenen Jahren durch die Eigentümer aufwendig restauriert und modernisiert.

Das Baudenkmal wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es ist im Bebauungsplan vorgesehen, mittels einer Wallanlage dem denkmalgeschützten Haus einen Sicht- und Lärmschutz zum geplanten Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Die Wohnnutzung ist im Rahmen der Berechnungen zum schalltechnischen Bericht berücksichtigt worden.

Grundsätzlich ist im Ergebnis festzustellen, dass durch Lärmschutzmaßnahmen (Wallanlage) und Grünflächen, die zur Entwässerung dienen, räumliche Distanzen und Sichtschutzeinrichtungen vorgesehen sind, um das denkmalgeschützte Heuerhaus entsprechend zu berücksichtigen. Im Ergebnis sehen die Baugrenzen einen Abstand von über 60 m zu diesem Gebäude vor, zudem ist durch die umgebende Verwallung ein unmittelbarer Sichtschutz berücksichtigt. Die denkmalpflegerischen Belange werden insoweit beachtet, wobei Einschränkungen mit Blick auf die vorgesehene gewerbliche Entwicklung unumgänglich sind.

10.3 Belange der Landwirtschaft und Geruchsmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Stallanlagen. Von diesen Tierhaltungen ausgehende unzulässige Geruchsmissionen können, auch aufgrund möglicher Geruchskumulationen bzw. -Überlagerungen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

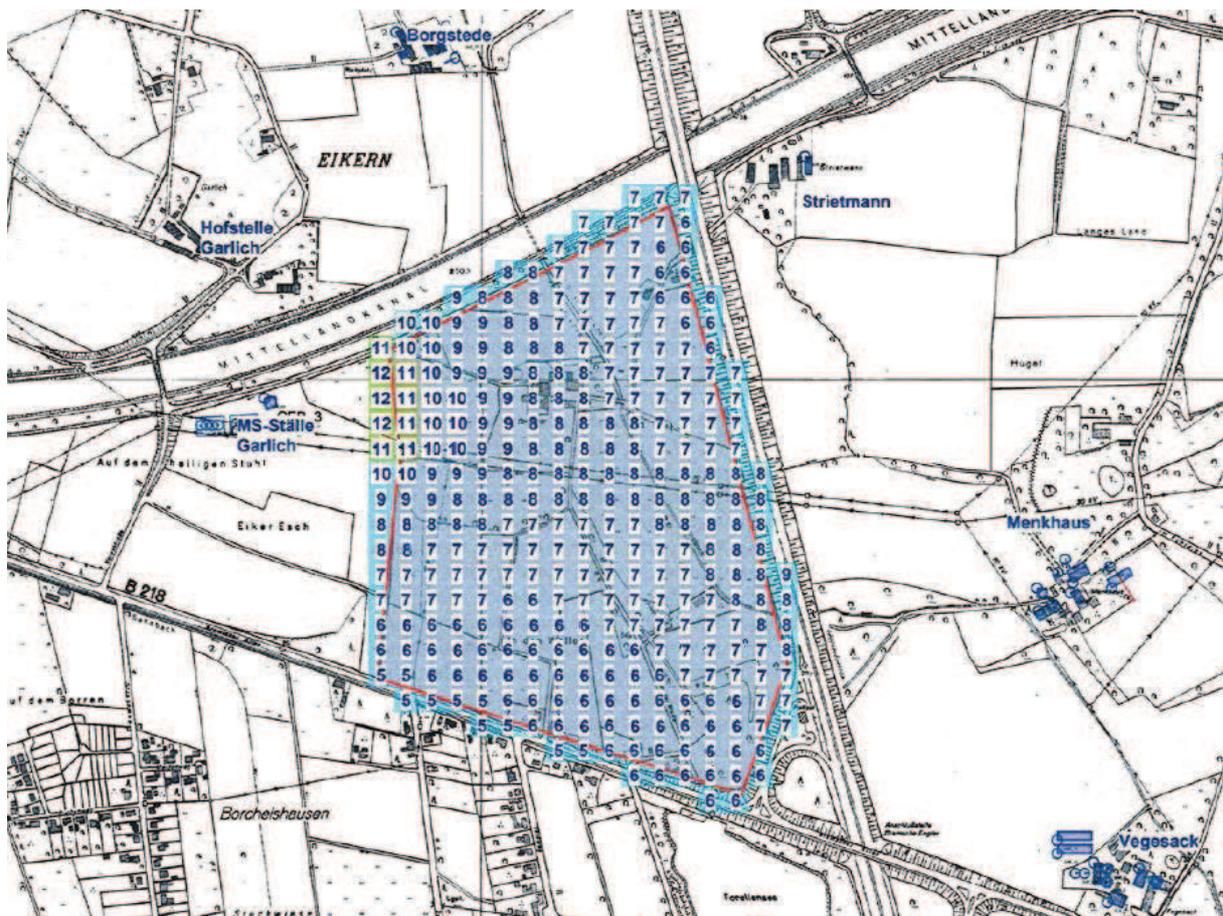


Abb. 17: Immissions- Tierhaltungsanlagen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

Für diese Betrieb war der Nachweis zu erbringen, dass der nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete geforderte Grenzwert von $IW=0,15$ eingehalten wird.

Dabei sind im Regelfall alle Tierhaltungen zu berücksichtigen, die in einem Radius von 600 m um das Plangebiet liegen, sowie zusätzlich solche Tierhaltungen in der weiteren Umgebung, deren individuelle Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet mindestens die Irrelevanzgrenze gem. GIRL von 2 % der Jahresstunden erreicht, um so die Vorbelastung pragmatisch sachgerecht zu ermitteln.

Dieses erforderliche Gutachten ist durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt worden, mit folgender zusammenfassender Bewertung (siehe auch Abbildung oben):

Aus der betreffenden Grafik des Gutachtens ist zu entnehmen, dass die Gesamtbelastung (= modifizierte Geruchsstundenhäufigkeit) innerhalb des Plangebietes zwischen 5-11 % der Jahresstunden schwankt und damit den in Industrie- und Gewerbegebieten - nach den Bestimmungen der GIRL - einzuhaltenden Grenzwert von 15 % der Jahresstunden unterschreitet.

10.4 Ver- und Entsorgung – vorhandene Leitungen

10.4.1 Versorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elt-, Telekommunikation ist durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche bzw. in der Nachbarschaft vorhandene Versorgungsnetz möglich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern, hierzu sind in die Planzeichnung folgende Hinweise aufgenommen worden:

9. Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (Abwasserbeseitigungsbetrieb Stadt Bramsche, Wasserverband Bersenbrück, Westnetz, Telekom). Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist.

10. 10 KV-/30KV-Leitungen im Plangebiet

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zwei 10-kV- Freileitungen wobei die südliche Trassenleitung auch für eine 30-kV-Spannungsebene vorgesehen ist.

Diese Leitungen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Es gelten Schutzbestimmungen zu diesen Leitungen, die grundsätzlich zu beachten und beim Unternehmen Westnetz vor Beginn von Bauarbeiten abzufragen sind.

Seitens der Stadt Bramsche ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger eine Verlegung dieser Leitung vorgesehen.

Weitere Abstimmungen dazu sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgesehen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht seitens des Wasserverbandes Bersenbrück Abstimmungsbedarf bzw. Hinweise zur weiteren Versorgung zu folgenden Punkten:

- a) Auf der Südseite der B 218 verläuft eine Hauptleitung DN 100, von der eine Anschlussleitung DN 80 in das Plangebiet abzweigt. Diese Leitung verläuft dann weiter mit einem Querschnitt von DN 50 über öffentliche Wegegrundstücke zur Hofstelle im nördlichen Plangebiet. Kurz vor der Hofstelle zweigt eine 1 >4“ Anschlussleitung für die Wohngrundstücke im nordwestlichen Plangebiet ab. Da die Hofstelle aufgegeben und abgebrochen werden soll, kann der Anschluss dieses Grundstücks auf Dauer entfallen, aber der Anschluss für die vorgenannten Wohngrundstücke im nordöstlichen Planbereich muss auf Dauer sichergestellt werden.

Um die vorgesehenen Industrie- und Gewerbeflächen nutzbar zu machen, ist m. E. eine komplette Umlegung der Trinkwasserleitung in den östlichen Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich. Anbieten würde sich der hier dargestellte Räumstreifen. Da die Umlegung durch die nun vorliegende Planung und deren Realisierung erforderlich wird, sind die Kosten durch den Verursacher und somit von der Stadt Bramsche zu tragen.

- b) Im südöstlichen Planbereich verläuft eine Hausanschlussleitung 1 1/2“ über das Waldgrundstück zur Polizeistation an der Autobahn A 1. Diese Leitung wird zur Versorgung dieses Grundstücks auch auf Dauer benötigt und sie muss für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben. Aus diesem Grunde ist für diese Leitung im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes eingetragen worden.

- c) Sollten im Plangebiet Betriebe angesiedelt werden, die einen hohen oder gar überdurchschnittlichen Wasserbedarf haben, ist eine rechtzeitige Mitteilung und Abstimmung erforderlich, damit dann die erforderliche Versorgungsleitung in ausreichender in der neu zu bauenden Erschließungsstraße entsprechen dimensioniert werden kann.

Da innerhalb des Plangebietes auch Richtfunkstrecken betroffen sein können, werden im weiteren Verfahren auch die Richtfunkbetreiber beteiligt.

10.4.2 Abwasser

Im Bereich der Bundesstraße B 218 verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 150. Die Lage bzw. Verlauf wird an die Betriebsplanung angepasst. Es ist vorgesehen, das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet daran anzuschließen und von dort abzuleiten.

Die Kapazität der städtischen Kläranlage reicht aus, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

10.4.3 Oberflächenentwässerung

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.2.6 dieser Begründung verweisen. Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen:

Für die Gewässerverlegung wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes ein Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG (Planfeststellung) erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist dann in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) zu stellen.

Für die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken (RRB) und die Einleitung des Oberflächenwassers in den verlegten Ahrensbach wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §10 WHG erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist dann in dreifacher Ausfertigung bei der UWB zu stellen.

Das künftige Überschwemmungsgebiet des Ahrensbaches ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei dem In der Maßnahmenfläche A (Naturschutz) herzustellenden Gerinne wird es sich um den verlegten Lauf des Fließgewässers II. Ordnung „Ahrensbach“ handeln. Das herzustellende Gewässerprofil und dessen Linienführung muss sich an den hydraulischen und ökologischen Erfordernissen des Ahrensbaches orientieren und ist im Vorfeld der Gewässerverlegung mit UWB, UNB und dem UHV 97 abzustimmen.

Hierbei ist ein ausreichend breiter Korridor für die Gewässertrasse vorzusehen, sodass der erforderliche Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite gemäß § 38 WHG beiderseits des Gewässers realisierbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen einen ausreichend breiten Flächenkorridor.

10.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung.

10.4.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Nach der Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises sind folgende Vorgaben bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten:

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

Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gern. § 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. Bei der Bemessung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, sodass genügend Raum für Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und evtl. erforderliche Feuerwehrumfahrten vorhanden ist.

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 zu Bekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln. Als Mindestmaß sind für ein Industriegebiet 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden anzusetzen. In Einzelfällen, je nach Betriebsart, kann ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Bei diesem Industriegebiet ist zu berücksichtigen, dass eine ausreichend dimensionierte Löschwasserleitung als Ringleitung um die baulichen Anlagen in Abhängigkeit vom Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Die Abstände der Hydranten untereinander und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leistungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch bedenklich und für eine effektive Brandbekämpfung nicht zielführend.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Versorgung mit Löschwasser bieten sich die geplanten Regenrückhaltebecken im Norden und Süden des Plangebietes an, die gemäß DIN 14210 als Löschwasserreservoir ausgebaut und mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen und Aufstellflächen für die Feuerwehr auszustatten sind.

Als Alternative für das nördliche RRB kommt eine Entnahme aus dem Mittellandkanal in Betracht, die seitens der Stadt geprüft wird.

Entsprechend dimensioniert und in ein Entwässerungskonzept integriert, könnten die RRB auch als Auffangraum für kontaminiertes Löschwasser dienen.

Die Stadt Bramsche wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung diese Anforderungen berücksichtigen und weiter abstimmen. Auch werden diese Anforderungen den ansiedlungswilligen Betrieben mitgeteilt, damit die von dort durchzuführenden Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden können.

10.5 Altablagerungen / Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) nicht ausschließen kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zusätzliche Erkundigungen sind allerdings von diesem Amt ausdrücklich nicht gefordert worden.

11 Städtebauliche Werte

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 ergeben sich folgende städtebaulichen Werte (siehe auch hierzu vorliegenden Plan zur Flächenermittlung):

GI-Gebiete:	213.335m ²
GE-Gebiete:	6.985m ²
Mischgebiete:	6.120m ²
Räumstreifen:	6.690m ²
Pflanzbindung:	3.500m ²
Pflanzbindung-Grünflächen:	8.905m ²
Pflanzbindung-Erhalt/Grün:	2.780m ²
Pflanzbindung Erhalt+Anpflanz./privat	530m ²
RRB:	7.150m ²
Wall/Grün/Pflanzbindung:	6.780m ²
Wall/Pflanzbindung:	2.755m ²
Straße:	23.800m ²
Maßnahmenfläche A:	15.865m ²
Maßnahmenfläche B:	16.880m ²
Maßnahmenfläche C/Wald	43.395m ²
Maßnahmenfläche D/Wald	5.060m ²
Maßnahmenfläche E/Wald	8.675m ²
Versorgungsfläche:	1.160m ²
Verkehrsgrün:	135m ²
Geltungsbereich:	434.435m ²

12 Bodenordnende Maßnahmen – Kosten der Erschließung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da die Stadt Bramsche den Grunderwerb der Flächen im Rahmen des freihändigen Grundstücksverkehrs beabsichtigt.

Die Kosten der Erschließung werden auf Grundlage einer Erschließungsplanung noch abschließend ermittelt.

Kostenträgerin der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Stadt Bramsche. Entsprechende Ansätze sind bzw. werden in die Haushalte für die nächsten Jahre eingestellt.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche durch:

Wallenhorst, den 2015-04-14

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 „Industrie- und Gewerbegebiet A1/ Schleptrup“, dem Umweltbericht sowie den im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen Bestandteil des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB. Die Auslegung der Planung erfolgt in der Zeit vom biseinschließlich.

Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Bramsche, den,

.....
Bürgermeister