



STADT BRAMSCHHE

**Bebauungsplan Nr. 144
"Südöstlich der
Westerkappeler Straße"**



Begründung

(Entwurf)

gem. §§ 3(2) und § 4(2) BauGB

Projektnummer: 215246
Datum: 2015-11-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass - Planungserfordernis	3
2	Geltungsbereich	7
3	Einordnung der Planung.....	9
3.1	Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungspläne	10
4	Vorhandene / Geplante Nutzung – städtebauliche Einordnung	13
5	Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes.....	17
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
5.2	Textliche Festsetzungen	22
6	Verkehrliche Erschließung	27
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	28
7.1	Grünordnung	28
7.2	Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung	28
8	Klimaschutz / Klimawandel.....	30
9	Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung	30
9.1	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung	30
9.2	Löschwasserversorgung/ Brandschutz	31
9.3	Abfallwirtschaft	33
9.4	Sonstige Versorgungsmedien	33
10	Immissionsschutz	33
10.1	Allgemeines	33
10.2	Bestehende Lärmimmissionen	33
10.3	Gesamtbeurteilung Lärm	40
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	43
12	Abschließende Erläuterungen.....	44
12.1	Ehemaliges Reifenlager	44
12.2	Bodenfunde.....	45
12.3	Kampfmittel	45
12.4	Bodenordnung und Realisierung	45
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Kataster (vorläufig – wird noch aktualisiert)	7
Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Luftbild	8
Abbildung 3: Auszug RROP des Landkreises Osnabrück (2004)	9
Abbildung 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche	10
Abbildung 5: Auszug – B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“	11
Abbildung 6: Auszug – B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 1. Änd.	11
Abbildung 7: Auszug – Bebauungsplan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 5. Änd.	12
Abbildung 8: Auszug – Bebauungsplan 3 „Tilsiter Straße“	12
Abbildung 9: Auszug – Bebauungsplan 53 „Berliner Ring“	13
Abbildung 10: Vorhandene gewerbliche Unternehmen innerhalb des Plangebietes.....	15
Abbildung 11: Auszug Entwurf B-Plan – Bereich Gewerbegebiet	17
Abbildung 12: Auszug Entwurf B-Plan – MI-1-Gebiete.....	18
Abbildung 13: Auszug Entwurf B-Plan – MI-2-Gebiet und MI-3-Gebiet	19
Abbildung 14: Auszug Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 - Planzeichnung.....	22
Abbildung 15: Auszug Fachbeitrag Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH, 2010	31
Abbildung 16: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 3.3.1.2	35
Abbildung 17: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 4.1	36
Abbildung 18: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 10	37
Abbildung 19: Auszug Schallt. Beurteilung – Anlage 1.1.4 Verkehrslärm Tag - Außen	38
Abbildung 20: Auszug Schallt. Beurteilung – Anlage 1.1.5 – Verkehrslärm Tag am Gebäude..	39
Abbildung 21: Auszug digitaler Umweltatlas Landkreis Osnabrück - ehemaliges Reifenlager..	44

ANLAGEN:

- Schalltechnische Beurteilung (IPW,2015)
- Umweltbericht (IPW, 2015)
Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück "Arndtstraße 11" in Bramsche-Achmer (Sack und Temme GbR, 09.01.2013)
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft (Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH, Ibbenbüren, Sept. 2010)

QUELLE:

- Planunterlagen und Luftbilder:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 9

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014

Herausgeber:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Bearbeitung

Wallenhorst, 2015-11-13

Proj. Nr. 215246

Dipl.-Ing. Ursula Koester

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

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

1 Planungsanlass - Planungserfordernis

Das Plangebiet umfasst in der Stadt Bramsche den Bereich „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit den Straßenzügen „Arndtstraße, Drosselstraße und Fasanenweg“; das Areal ist derzeit fast vollständig bebaut.

Der Verwaltungsausschuss hat am 01.10.2009 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) erfolgte vom 26.10.2010 bis zum 25.11.2010 durch Aushang der Pläne im Rathaus der Stadt sowie Versendung der Unterlagen an die Fachbehörden. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 25.10.2010 durchgeführt.

Das Areal ist planungsrechtlich bislang dem Innenbereich gem. § 34 BauGB - im Zusammenhang bebauter Ortsteil- zuzuordnen. Aufgrund der eingetretenen Entwicklung der letzten Jahre ist festzustellen, dass die Instrumentarien des § 34 BauGB nicht reichen, hier den Anforderungen einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Hier ist nach § 1 Abs. 3 BauGB Planungserfordernis gegeben:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Planungsanlass war die Überplanung eines ehemaligen Altreifenlagers, das sich über lange Jahre hinter der Bebauung der Drosselstraße bzw. der Arndtstraße auf einer privaten Grundstücksfläche befand. Das Altreifenlager wurde letztendlich geräumt und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte sichergestellt werden, dass eine derartige gewerbliche Entwicklung auf Flächen, die direkt an Wohnhäuser angrenzen, nicht mehr etabliert werden kann.

Zudem sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben, die sich überwiegend östlich des Fasanenweges finden, sichergestellt werden. Im Rahmen des für diesen Bebauungsplan erforderlichen Umweltberichtes hat die Verwaltung eine schalltechnische Beurteilung der in Rede stehenden Flächen vornehmen lassen. Dabei zeigte sich frühzeitig, dass ein von verschiedenen Anliegern gewünschtes weiteres Heranrücken der Wohnbebauung östlich des Fasanenweges an die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht möglich ist. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2010 bestätigten Anlieger die Immissionsprobleme.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahre 2010 wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt, da es bezüglich der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes innerhalb der Stadt keinen Konsens über die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gab.

Zwei Anlieger haben sodann eine Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe eines im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes gestellt. Der Landkreis hat aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken (heranrückende Wohnbebauung) eine Baugenehmigung nicht in Aussicht stellen können.

Um das Planverfahren wieder aufnehmen zu können, hat die Bauverwaltung vorgeschlagen, die Verlagerung eines hauptsächlich durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung betroffenen Gewerbebetriebes zu prüfen. Dazu wurde ein Betriebsverlagerungsgutachten erstellt, das den finanziellen Rahmen einer möglichen Betriebsverlagerung umfänglich darstellte. Der betroffene Gewerbebetrieb hatte sein grundsätzliches Einverständnis signalisiert, über eine Betriebsverlagerung zu sprechen. Aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen schied eine Verlagerung des Betriebes letztendlich aus.

Die Bauverwaltung hat danach weitere Gespräche mit betroffenen Anliegern geführt und den Vorschlag unterbreitet, die überbaubaren Flächen entlang des Fasanenweges (Südostseite) auf 24 m festzusetzen, damit zumindest eine Erweiterung der vorhandenen Wohnhäuser entlang der Südostseite des Fasanenweges möglich ist. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgt bis an die Grenze des rechtlich Machbaren.

Zusätzlich wird nunmehr im Rahmen des jetzt vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehen, die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich einzuschränken, um auch von dieser Seite die unzweifelhaft vorhandenen Immissionskonflikte möglichst einzudämmen. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan sieht eine deutliche Beschränkung der überbaubaren Flächen im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete vor. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die dem Fasanenweg am nächsten zugeordnet sind, ist lediglich eine Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung beschränkt somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Bereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es wird ausdrücklich nicht vorgesehen, in diesem Bereich entlang des Fasanenweges auf eine bauliche Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet zu verzichten, da ein Gebäude mit den vorstehend beschriebenen Nutzungen keine Emissionen aussendet, gleichzeitig aber abschirmend im Hinblick auf den dahinterliegenden Gewerbebetrieb wirkt. Auch diese Festsetzung dient somit teilweise der Lösung des Immissionskonfliktes. Selbstverständlich werden die Gewerbegebietsflächen zusätzlich durch Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedert.

Für zwei dem Gewerbegebiet nahegelegene Mischgebiete werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Dies betrifft die Ausweisung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Außenbauteile der Gebäude oder Gebäudeteile in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind dem Lärmpegelbereich V und VI, Tabelle 8, DIN 4109 zugeordnet, diese Festsetzungen sind schon im Hinblick auf den einwirkenden Verkehrslärm erforderlich, wirken entsprechend aber auch gegenüber einwirkenden Gewerbelärm.

Diese Nutzungsbeschränkungen bzw. Maßnahmen zum Lärmschutz betreffen im Grundsatz aber das gesamte Plangebiet, da hier aufgrund des einwirkenden Lärms der umgebenden Straßen sowie der Bahnlinie Immissionen einwirken.

Klarzustellen ist hierbei, dass entsprechende Maßnahmen erst bei künftigen Baumaßnahmen an Gebäuden umzusetzen sind.

Für das ehemalige Altreifenlager ist nun ebenfalls die Festsetzung eines Mischgebietes angedacht. Bei der Neuplanung von Mischgebieten ist häufig festzustellen, dass diese sich wie allgemeine Wohngebiete entwickeln, da im Mischgebiet sowohl Wohnhäuser als auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn ist allerdings hier die Ausweisung eines faktischen Wohngebietes nicht sinnvoll und immissionsschutzrechtlich – auch weg. der Nähe zur Bahn – nicht möglich. Die Verwaltung schlägt somit vor, in diesem Bereich ein Mischgebiet dergestalt auszuweisen, dass geplante Wohnbauvorhaben nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung realisiert werden können. Diese gewerbliche Nutzung ist allerdings von der Emissionsseite sehr stark eingeschränkt, da sie mit dem Wohnen (dem vorhandenen und zukünftigen) verträglich sein muss.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird der Bestand an Wohnbebauung überplant. In Richtung der Landesstraße 77 ist aus Immissionsschutzgründen ebenfalls ein deutlicher Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten.

Die Verwaltung hat im Rahmen des Umweltberichtes bereits im Jahre 2010 schalltechnische Berechnungen beauftragt. In der Zwischenzeit haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend verschlechtert, dass der sogenannte „Schienenbonus“ entfallen ist. Die Emissionen, die durch die Bahnlinie verursacht werden, sind bei der Bewertung der Immissionssituation in voller Höhe anzurechnen. Schon aus diesem Grund, aber insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor gegebenen Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung in Richtung Gewerbebetriebe bzw. Bahnlinie städtebaulich nicht verträglich und immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Mit diesem Bebauungsplanentwurf wird angestrebt, dem Grundsatz der Trennung von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben möglichst nahezukommen, gleichzeitig aber auch gewisse Erweiterungen der vorhandenen Bebauung auf der Südostseite des Fasanenweges zu ermöglichen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch die erläuterten Festsetzungen deutlich eingeschränkt, wobei diese Einschränkungen aus dem gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (sog. Gemengelage) städtebaulich im Sinne einer gerechten Abwägung geboten sind.

Da im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Abstimmungen Betriebsverlagerungen nicht in Betracht kommen, hat sich die Stadt mit dem gewachsenen nebeneinander auseinandersetzen. Insoweit sind Maßnahmen zur Immissionsminderung sowie Festsetzungen zur Ordnung der städtebaulichen Verhältnisse zum Lärmschutz und zum Abstand zwischen den Nutzungen zu treffen – siehe Planentwurf. Im Plangebiet hat sich ein Mix aus Gewerbebetrieben, die ihre Erzeugnisse und Dienstleistungen herstellen und anbieten, und Wohnen entwickelt. Damit liegt hier eine Gemengelage vor, die die Qualität des Wohnumfeldes beeinflusst.

Über das schallt. Gutachten sind Maßnahmen vorgesehen und werden nunmehr in den Planentwurf des Bebauungsplanes umgesetzt, mit denen der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen sowie vor dem Gewerbelärm gewährleistet werden kann, auch wenn in Teilbereichen gerade der Außenwohnbereiche eine Überschreitung von Grenzwerten hingenommen werden muss und bestandsgebunden ist.

Es wird aber dem Gebot der Verbesserung (Konfliktbewältigung) gegenüber der heute unregelmäßigten Entwicklung entsprochen, wobei beide Nutzungsbereiche – Wohnen und Gewerbe – Einschränkungen der möglicherweise bisher vermuteten oder erwarteten Entwicklungsmöglichkeiten hinnehmen müssen.

Hier ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verfahren und abzuwägen, wonach alle Beteiligten zur Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen des anderen sowie zu einem redlichen und sozialen Verhalten verpflichtet sind. Wendet man das Rücksichtnahmegebot demnach an, so bedeutet dies, dass man im Rahmen eben dieser Rücksichtnahme nicht nur manches unterlassen sollte was dem Nachbarn stören kann, sondern im Einzelfall auch handeln muss, um eine Störung zu beseitigen. Ebenso muss man im Interesse des Nachbarn unter Umständen Beeinträchtigungen dulden.

Nach diesen Prinzipien verfährt die Stadt hier.

(siehe auch: <http://www.juraindividuell.de/artikel/das-ruecksichtnahmegebot>)

Beispiele in der Rechtsprechung sind in dieser Richtung zu interpretieren:

NIEDERSAECHSISCHES-OVG – Aktenzeichen: 1 KN 194/02

Die planende Gemeinde ist nicht verpflichtet, bei Überplanung einer bestehenden Gemengelage die Interessen der Eigentümer eines Wohngebietes durch eine Reduzierung der Immissionen höher zu gewichten als die Interessen der Eigentümer des benachbarten Gewerbe- oder Industriegebietes an der Festsetzung großzügiger flächenbezogener Schalleistungspegel.

NIEDERSAECHSISCHES-OVG – Aktenzeichen: 1 K 1431/98

Ist durch Immissionsgutachten festgestellt, dass ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (.....) nicht zwangsläufig unzumutbar ist, kann die Konfliktlösung im Einzelnen dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben. Das Gebot der Konfliktbewältigung verpflichtet nicht zum "Hinwegplanen" einer bestehenden Gemengelage.

Mit den nunmehr vorgesehenen Festsetzungen wird diesem Gebot der Konfliktbewältigung gefolgt.

Es ist der Stadt bewusst, dass die getroffenen Festsetzungen im weiteren Verfahren sicherlich kritisch hinterfragt werden. Dies betrifft das Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb, aber auch die nur sehr eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohnbebauung.

Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und zur Bahn hin als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der gemischten Baufläche befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe.

Es ist vorgesehen eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Diese soll zusammen mit anderen erforderlichen Änderungen vorgenommen werden.

Nach § 8 BauGB, Abs. 3 gilt u.a.: Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Stadt wird dieses sicherstellen, soweit nach dem Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB der Planentwurf des Bebauungsplanes sich bestätigt.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind über rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ befindet sich in der Gemarkung Achmer, Flur 004.

Aus der Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich eine Größe von rd. 7,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Straßenzüge „Arndtstraße“, „Drosselstraße“ und „Fasanenweg“.

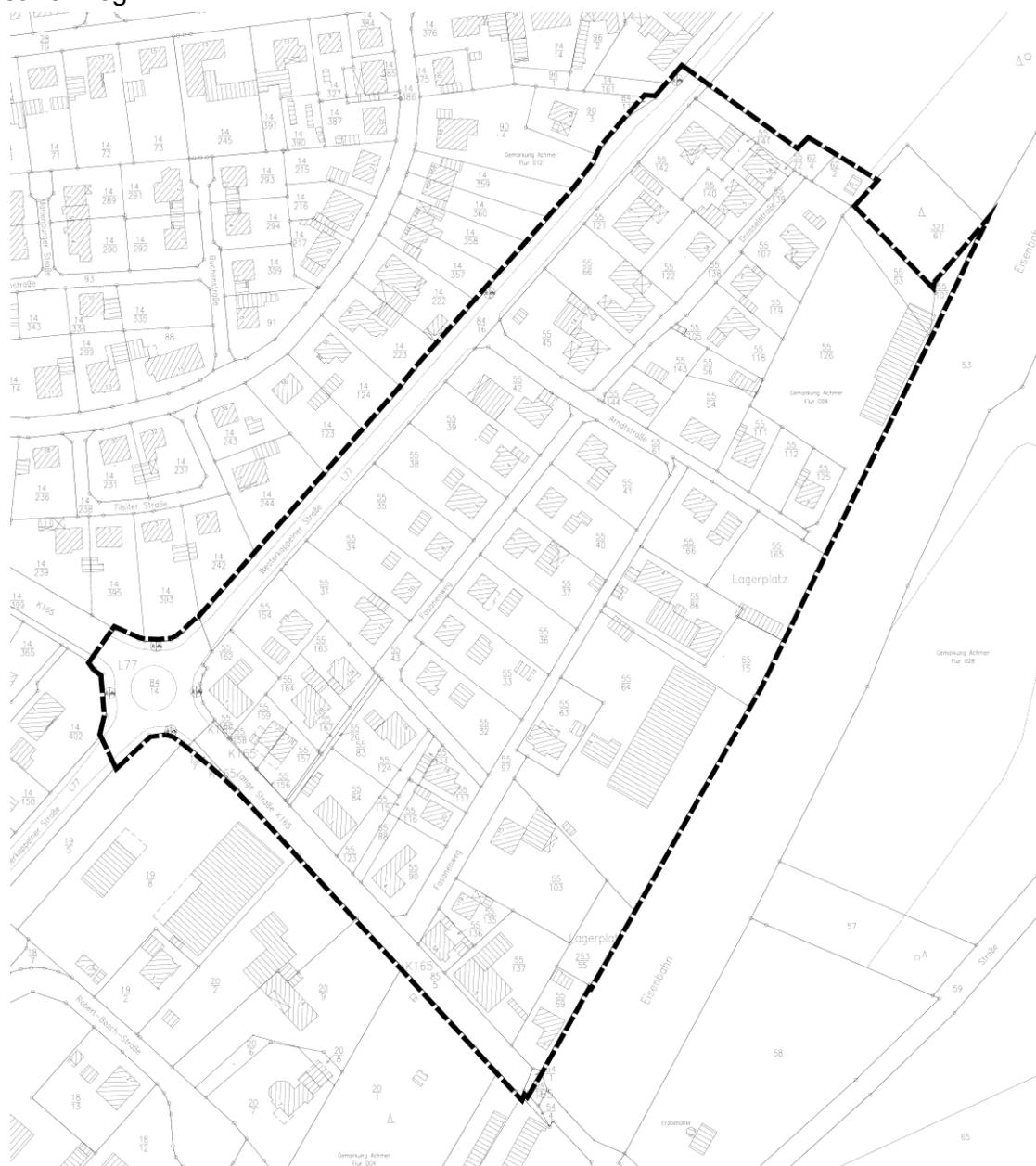


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Kataster (vorläufig – wird noch aktualisiert)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 14/402, 14/399, 14/395, 14/393, 14/242, 14/244, 24/123, 14/124, 14/223, 14/222, 14/357, 14/358, 14/360, 14/359, 90/4, 90/3, 14/161, 14/389
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Flurstücke 539/20, 20/1, 20/9, 20/2, 19/8, 19/5 und Teilflächen der Westerkappelner Straße
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Flurstücke 53 (Eisenbahn), 54/2 und 54/4
- im Norden durch die südliche Begrenzungslinien der Flurstücke 321/61, 62/5 und Teilflächen der Westerkappelner Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung im M 1:1.000 wiedergegeben; auf diese Festsetzung wird verwiesen. Des Weiteren ist eine Übersichtskarte über die Lage des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung wiedergegeben.



Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Luftbild

3 Einordnung der Planung

3.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004 sieht für den Planungsraum keine Flächendarstellungen vor; das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Achmer (Stadt Bramsche).

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bramsche beträgt rund 3,5 km.

Den regionalplanerischen Leitlinien wird mit der Standortausweisung und den planerischen Inhalten der Bauleitplanung Rechnung getragen.

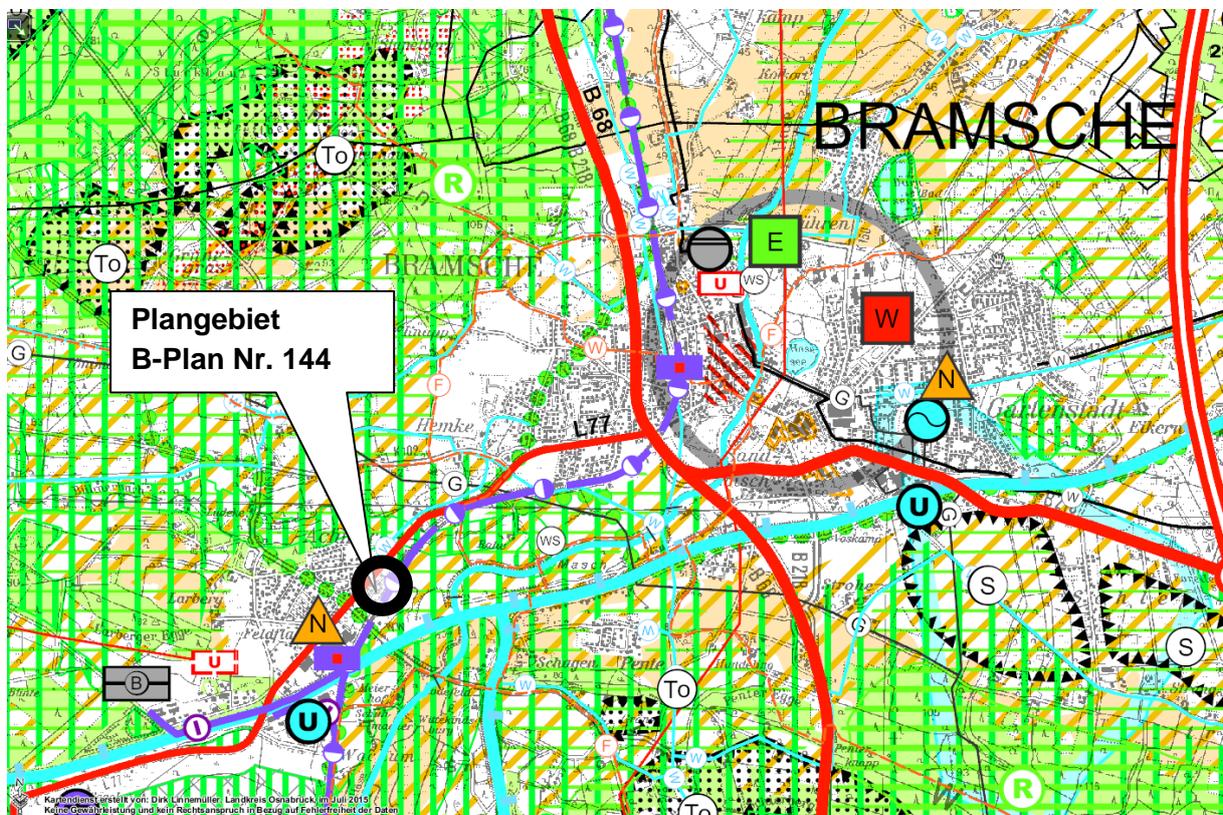


Abbildung 3: Auszug RROP des Landkreises Osnabrück (2004)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und zur Bahn hin als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der gemischten Baufläche befinden sich derzeit mehrere gewerbliche Betriebe.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungsdarstellungen an:

- Im Westen Wohnbauflächen
- Im Süden gewerbliche Bauflächen
- Im Osten eine Bahnanlage
- Im Norden eine Waldfläche, sowie eine Fläche ohne Nutzungsdarstellung

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist angesichts der städtebaulichen Nutzungen notwendig; dieses Planverfahren wird zu einem späteren Zeitpunkt separat durchgeführt.

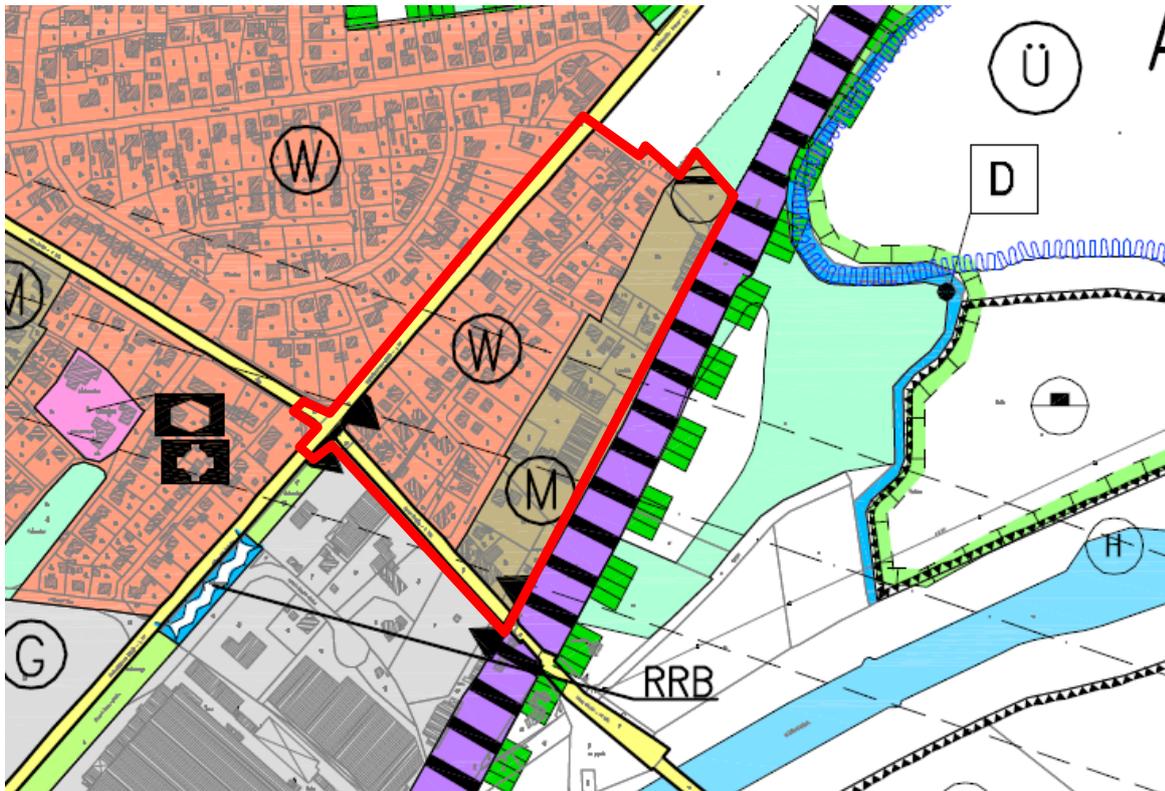


Abbildung 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Um den Bereich „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ städtebaulich sinnvoll zu ordnen und weiterzuentwickeln, ist vorgesehen, für dieses Quartier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere den Konflikt zwischen gewerblich genutzten Flächen und dem Wohnen dienenden Flächen aufzeigen und zu Konfliktlösungen führen.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind über rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert.

Im Süden grenzt der B-Plan Nr. 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“ mit Teilflächen seiner Ursprungsfassung als auch mit der 1. (rechtskräftig seit 1978) und 5. Änderungsplanung (rechtskräftig seit 1986) an. Für die überbaubaren Bereiche sind Gewerbegebiete (eingeschränkt) ausgewiesen. Nachfolgend sind diese Planungen dargestellt:

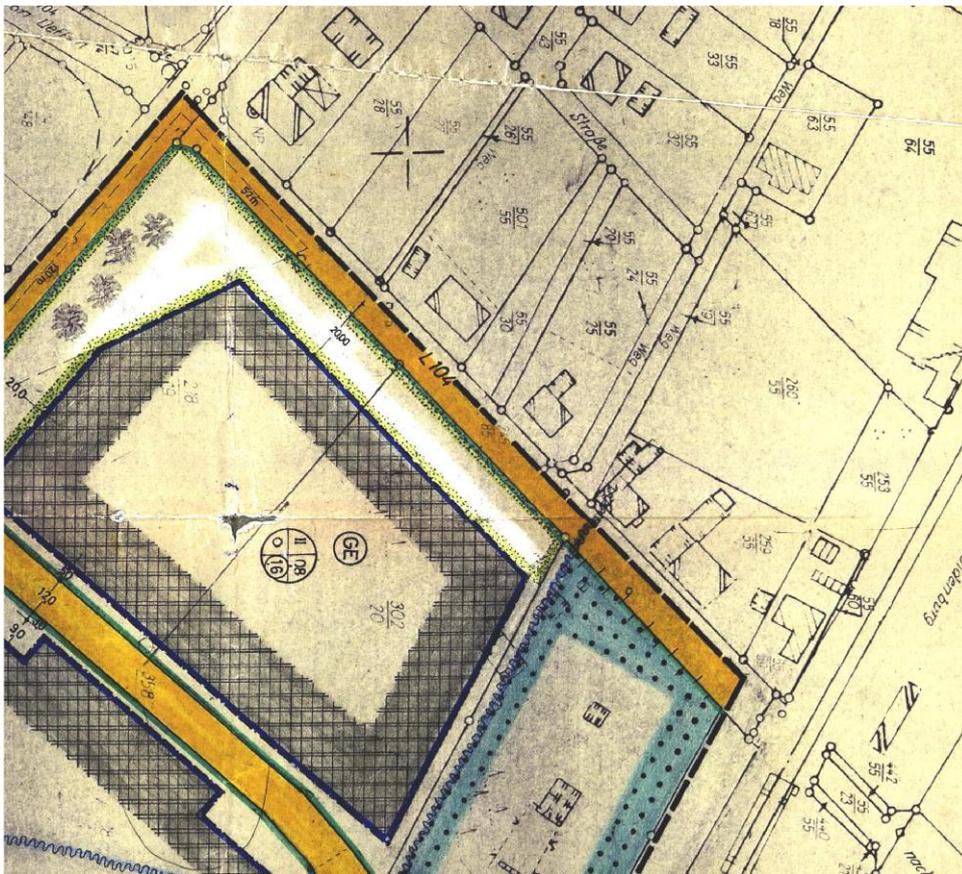


Abbildung 5: Auszug – B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“

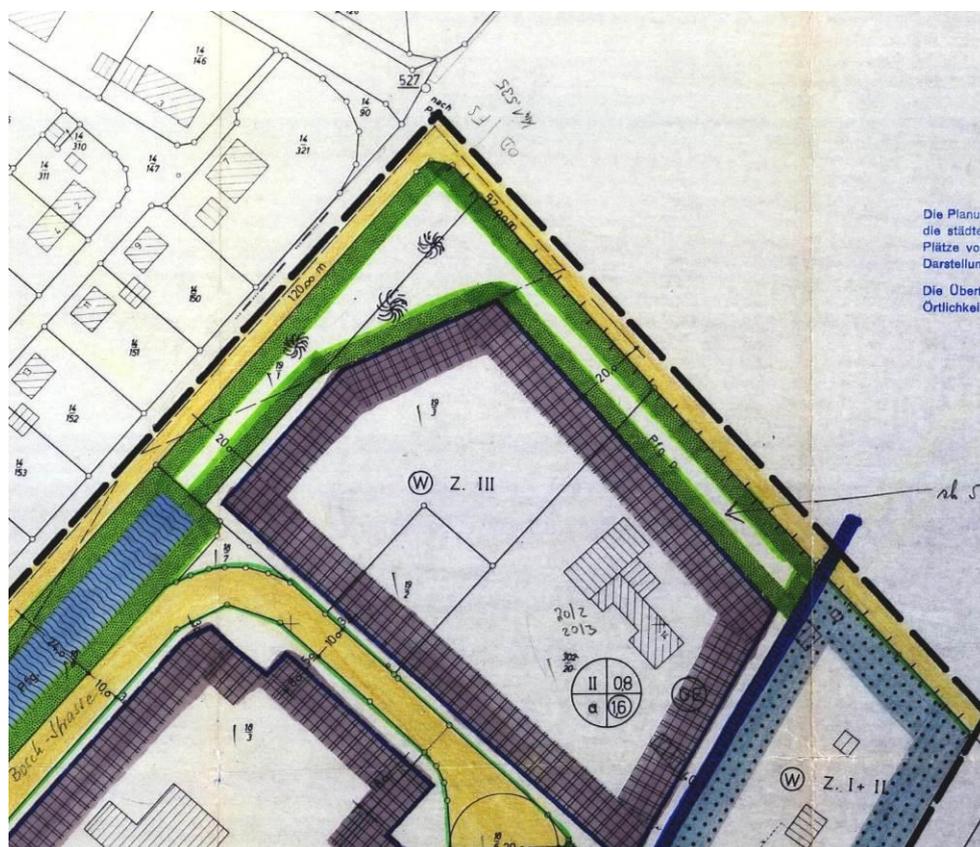


Abbildung 6: Auszug – B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 1. Änd.

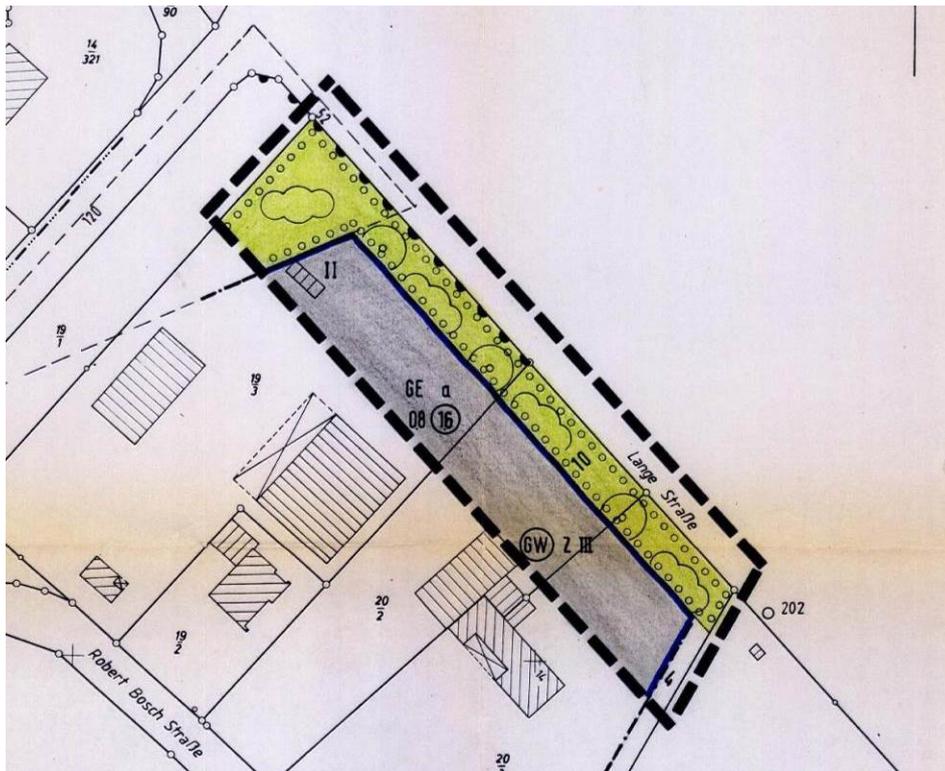


Abbildung 7: Auszug – Bebauungsplan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 5. Änd.

Westlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 3 „Tilsiter Straße“ (rechtskräftig seit 1967) und Nr. 53 „Berliner Ring“ (rechtskräftig seit 1980) an. Für die überbaubaren Bereiche sind bei beiden B-Plänen „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Nachfolgend sind diese Planungen im Einzelnen dargestellt:

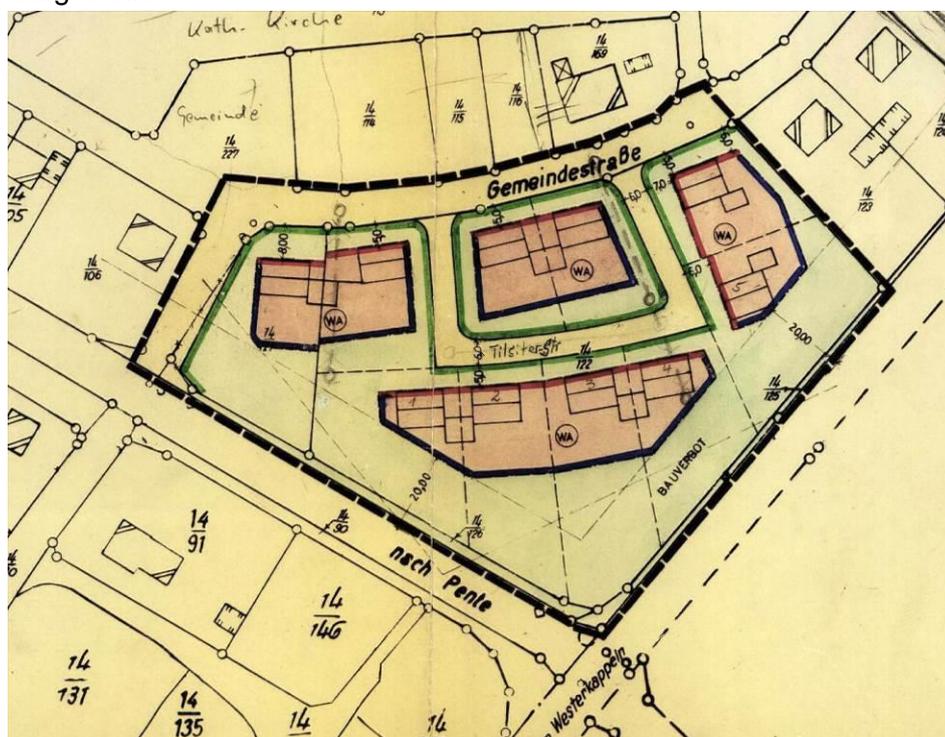


Abbildung 8: Auszug – Bebauungsplan 3 „Tilsiter Straße“

Somit kann einerseits der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen sowie vor dem Gewerbelärm gewährleistet werden. Andererseits werden für die Gewerbebetriebe, aber auch die noch unbebauten Bereiche des ehem. Reifenlagers Nutzungsoptionen aufgezeigt, die allen Nutzergruppen gerecht werden.

Hierbei muss folgendes hervorgehoben werden und ist hier analog zum § 15 BauNVO in die Abwägung einzustellen:

Es ist keineswegs so, dass auf Grundlage des § 34 BauGB Baurechte auf heute unbebauten Grundstücken reklamiert werden können oder bestehen; auch ist es nicht so, dass auf bereits bebauten Grundstücken im Bereich gewerblicher Nutzung oder auch der Wohnbebauung quasi uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Baurecht in diesem Sinne ist nach den Gegebenheiten und einzustellenden Beurteilungsmaßstäben nicht vorhanden.

§ 15 BauNVO besagt:

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Hier ist nun auf Grundlage der bestehenden Nutzungen, entsprechender Bestandsaufnahmen sowie mit dem Ziel einer Konfliktbewältigung, zumindest aber im Sinne einer Konfliktminimierung zu verfahren.

Folgende gewerbliche Nutzungen liegen innerhalb des Plangebietes vor:

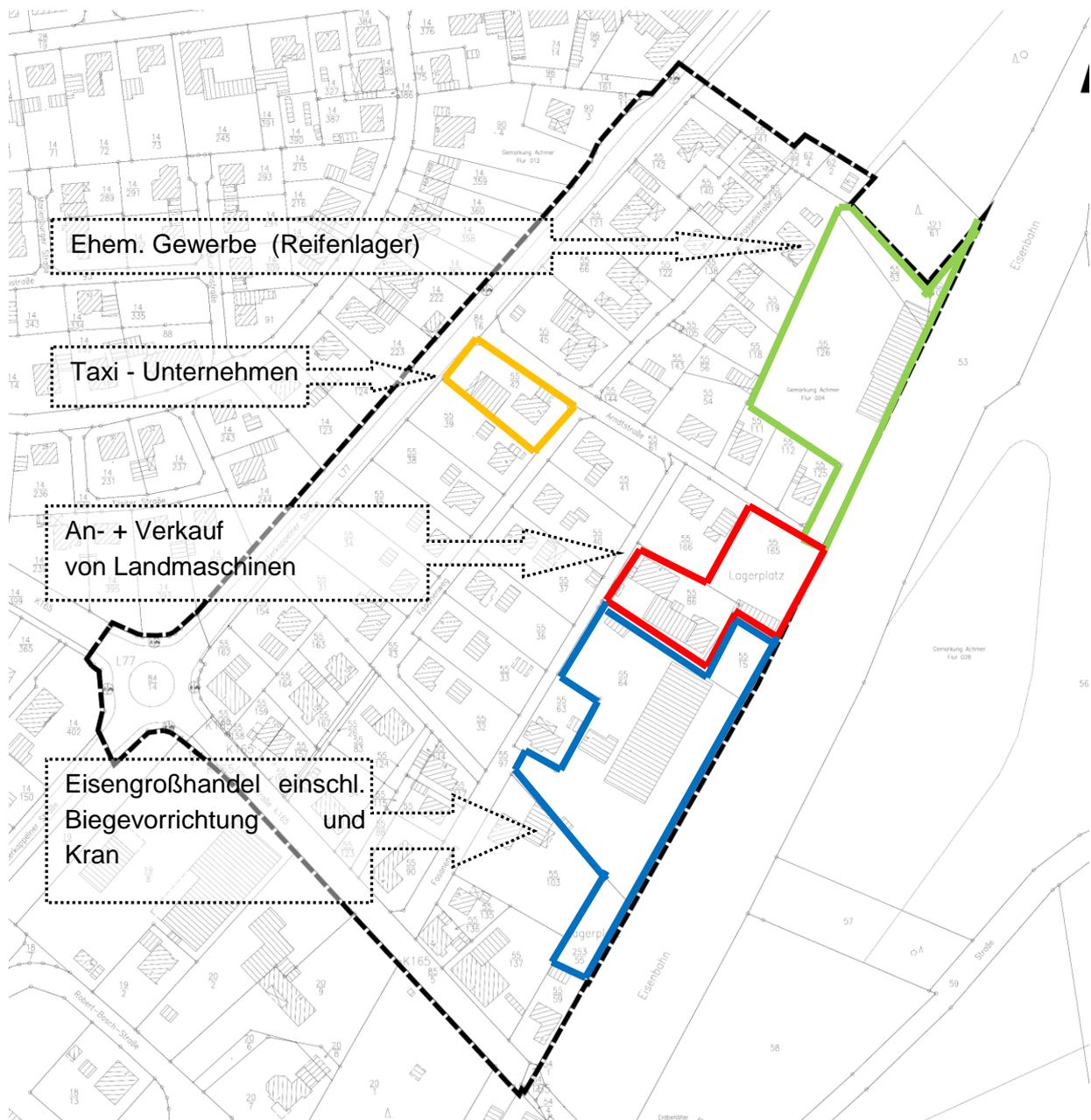


Abbildung 10: Vorhandene gewerbliche Unternehmen innerhalb des Plangebietes

Die gewerblichen Unternehmen Eisengroßhandel, Landmaschinenhandel und Taxi bleiben erhalten und werden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Auf der Fläche des ehemaligen Reifenlagers ist mit dieser Planung eine Neuparzellierung und Ergänzung der möglich, dieser Bereich soll zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden; hier besteht dann die Möglichkeit, dass sich auch kleinere Unternehmen ansiedeln können.

Die Grundstücke mit Wohnbebauung werden in ihrem Bestand berücksichtigt bzw. erhalten. Der Bebauungsplan wird begrenzte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch entsprechende Zuschnitte der Baugrenzen (insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) zulassen.

Auch hier ist allerdings für Teilbereiche zu differenzieren:

Für heute weitgehend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude an der Langen Straße und den ersten Gebäuden in den Fasanenweg hinein ist künftig die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen, dieses gilt auch für die letzten Gebäude vor der Bahn im Bereich der Arndtstraße. Hierfür sind folgende Gründe zu nennen:

Es kommt hier nur eine Mischgebietsausweisung aufgrund der Vorprägung dieses Bereichs durch umgebende gewerbliche Nutzung, und zwar nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch südlich der Langen Straße, in Betracht. Dieses war schon aufgrund der bisherigen Nutzungsüberlegungen für das Plangebiet unumstritten, siehe auch Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, in dem Teile dieser Grundstücke an der Langen Straße auch als gemischte Baufläche dargestellt sind. Dieses dehnt die Stadt nunmehr aufgrund der gegebenen Nutzungsverhältnisse und gegenseitigen Einflüsse sowie der gegebenen Vorprägung aus den umgebenden Nutzungen auf die gesamte Bauzeile entlang der Langen Straße aus.

Dieses Vorgehen wird auch durchaus in der Rechtsprechung so behandelt:

VGH-BADEN-WUERTTEMBERG – Aktenzeichen: 3 S 824/92:

In einem kleinen Mischgebiet, dem die Funktion einer Pufferzone zwischen einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zugewiesen ist und in dem bisher nur Wohnhäuser genehmigt wurden, kann eine weitere Wohnbebauung auch dann zulässig sein, wenn das Mischgebiet infolge Hinzutretens dieses Vorhabens - abweichend von seiner Regelfunktion einer qualitativen und quantitativen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe - weit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, selbst wenn die noch unbebauten Grundstücke des Gebiets ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden (im Anschluss an BVerwG, Urteil v 4.5.1988 - 4 C 34.86 -, BVerwGE 79, 309 und VGH Bad-Württ., Urteil v 15.10.1991

VGH-BADEN-WUERTTEMBERG – Aktenzeichen: 8 S 2693/92:

Es ist nicht abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde eine durch einen Holzverarbeitungsbetrieb und einige Wohngebäude geprägte Gemengelage als Mischgebiet ausweist und im Anschluss daran für Zwecke der Betriebserweiterung ein Gewerbegebiet festsetzt.

Hier im Plangebiet liegt der Fall sogar noch anders und ist dem folgend wie folgt zu beurteilen:

Es handelt sich um einen Bereich, in dem Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, insoweit muss die Stadt sich damit auseinandersetzen, welche Nutzungsverhältnisse aber auch Nutzungsansprüche bestehen und in welchem Umfang die gegenseitige Vorprägung durch die bestehenden Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Beordnung und Konfliktbewältigung gelöst werden kann. Insoweit kann hier nur die Entscheidung getroffen werden, dass der Bebauung in den o.g. Bereichen nicht der Typus und nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes beigemessen werden kann.

Auf dieser Grundlage sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

5 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an dem baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes sowie den unter Punkt 4 dieser Begründungen dargelegten Planungsgrundlagen und Zielsetzungen.

- Gewerbegebiet (eingeschränkt)

Die Grundstücksflächen eines Eisengroßhandel und Landmaschinenhandels werden als Gewerbegebiet festgesetzt. In Anbetracht der in der Nachbarschaft (westlich) vorhandenen Wohnbebauung wird die Gewerbegebietsfestsetzung mit dem Zusatz –eingeschränkt– versehen. Die Einschränkung ist zusehen in Verbindung mit dem § 1a der textlichen Festsetzung, wonach eine Emissionskontingentierung vorgegeben ist, die das Maß der Lärmemissionen aus dem Gebiet – und somit der an der Wohnbebauung auftretende Immissionen – begrenzen. Die Aussagen beruhen auf den Aussagen der zum B-Plan Nr. 144 erstellten Schalltechnischen Untersuchung.

Weiterhin sind Differenzierungen innerhalb der GE/E-flächen vorgenommen worden. Während innerhalb der GE/E 2 und GE/E 4 Flächen ausschließlich die Nutzungen von Büros, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude zugelassen sind, dienen die GE/E 1 und GE/E 3 Bereiche zu Unterbringung von gewerblichen Unternehmen, wobei Vergnügungstätten und Wohnungen für Betriebsleiter usw. untersagt sind (siehe textliche Festsetzungen § 1)

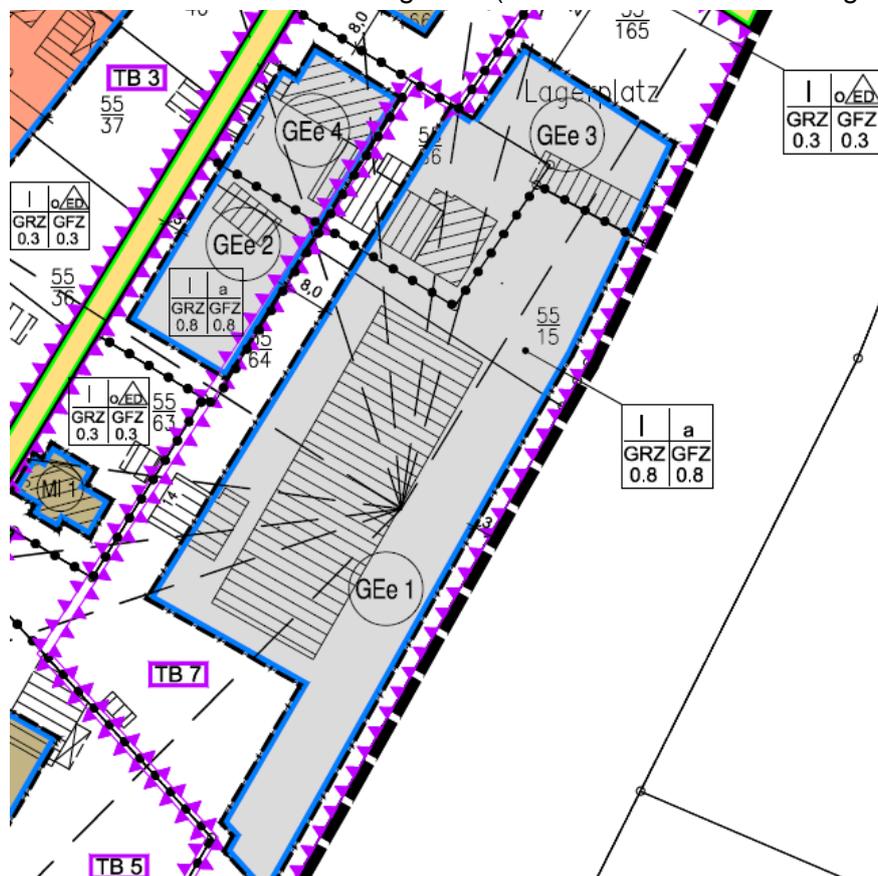


Abbildung 11: Auszug Entwurf B-Plan – Bereich Gewerbegebiet

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für alle GE/E Bereiche mit einer I-geschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,8 und GFZ von 0,8 festgesetzt

Damit ist in Ansehung der bereits vorhandenen Bausubstanz und Nutzungsdichte ausreichend Raum für bauliche Erweiterungen gegeben. Die Anforderungen an einem Gewerbestandort unter Berücksichtigung der Lage und der Einbindung in das städtische Umfeld sind damit erfüllt. Damit wird ein ausreichender Spielraum unter Beachtung der vorgenannten Nutzungsbeschränkungen sowie der eingestellten städtebaulichen Zielsetzungen zur Konfliktminimierung für die bauliche Entwicklung gegeben, der die Höhenentwicklung auch in Bezug auf die nachbarschaftliche Bebauung begrenzt und ein Übermaß vermeidet.

- Mischgebiete (MI-1, MI-2 und MI-3)

Der Bebauungsplan sieht 3 Mischgebietsbereiche vor, die z.T. aber auch noch differenziert gegliedert werden müssen:

Als **MI-1-Gebiete** sind alle Bereiche erfasst, in denen im unmittelbaren Umfeld der Langen Straße bzw. mit Einfluss vorhandener Gewerbebetriebe und entsprechender Vorrprägung schon Bebauung vorhanden ist:

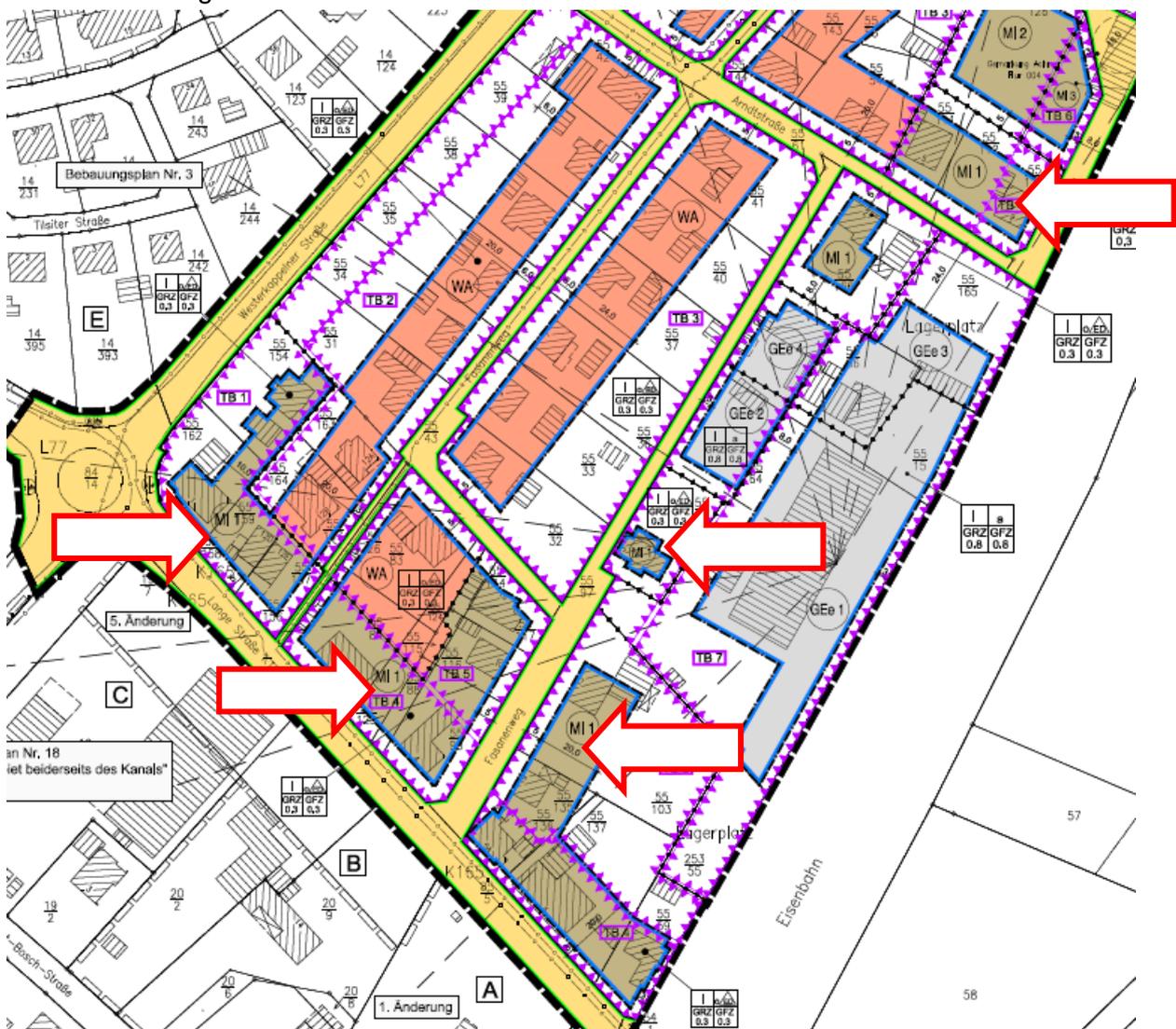


Abbildung 12: Auszug Entwurf B-Plan – MI-1-Gebiete

Diese Bereiche besitzen eine entsprechende Vorrägung durch einwirkende Immissionen, sie können nicht dem Typus Allgemeines Wohngebiet zugeordnet werden (siehe Ausführungen unter Punkt 4 dieser Begründung).

In diesen Bereichen gelten zudem folgende Nutzungsregelungen:

c) MI-1 (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Innerhalb des MI-1 sind die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Gartenbaubetrieb gem. § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

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.

Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten auf Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbetriebe begrenzt, im Zulässigkeitsrahmen eines Mischgebietes, also nutzungsverträglich zur angrenzenden Wohnbebauung.

Stärker emittierende Betriebe wie z.B. Tankstellen sind hier unzulässig.

Dieses gilt gleichermaßen für Vergnügungsstätten, die auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, da derartige Betriebe mit Nutzungszeiten auch in der Nachtzeit die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen könnten.

Als **MI-2-Gebiet** ist der Bereich erfasst, der ursprünglich als Reifenlager genutzt war und soweit er nicht unmittelbar an der Bahnlinie liegt.



Abbildung 13: Auszug Entwurf B-Plan – MI-2-Gebiet und MI-3-Gebiet

Hier ist bisher keine Bebauung vorhanden, Zielsetzung ist hier, gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Mischgebietes zuzulassen und dazu auch in begrenztem Umfang Wohnbebauung, diese aber nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung, hier ist der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten, der eine rein gewerbliche Nutzung und somit die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne der Zielsetzungen zur Konfliktbewältigung verbietet (siehe Ausführungen unter Punkt 4 dieser Begründung). Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt wegen der Nähe der Bahnlinie sowie der Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung weiter südlich nicht in Betracht.

Es gelten mit Blick auf die vorgenannten Zielsetzungen zudem folgende Nutzungsregelungen:

d) **MI-2**

Innerhalb des MI-2 sind

- **im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.**
- **Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein zulässig.**

- **Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,**
- **Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und**
- **Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO**

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.

Neben der Beschränkung und Verknüpfung der Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sind ansonsten Wohngebäude nicht zulässig, wegen der o.g. einwirkenden Immissionen. In Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzung dann uneingeschränkt zulässig.

Im Bereich der gewerblichen Nutzung sind hier neben Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstige Gewerbetrieben auch Nutzungen wie ein Gartenbaubetrieb denkbar, im Zulässigkeitsrahmen eines Mischgebietes, also nutzungsverträglich zur angrenzenden Wohnbebauung.

Stärker emittierende Betriebe wie z.B. Tankstellen oder auch hier wie im MI-1-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sind hier unzulässig.

Dieses gilt gleichermaßen für Vergnügungsstätten, die auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, da derartige Betriebe mit Nutzungszeiten auch in der Nachtzeit die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen könnten.

Als **MI-3-Gebiet** (siehe oben Abbildung 12) ist der Bereich erfasst, der ursprünglich als Reifenlager genutzt war unmittelbar an der Bahnlinie liegt.

Hier sind die einwirkenden Immissionen der Bahn neben den ansonsten einwirkenden Immissionen des angrenzenden Gewerbes so erheblich, dass hier weitergehende Einschränkungen erforderlich werden.

Von daher gelten folgende ergänzenden Nutzungsregelungen:

e) **MI-3**

Innerhalb des MI-3 sind die Nutzungen

- **Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,**
- **Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und**
- **Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO**

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.

In diesem Bereich ist aus den genannten Gründen Wohnbebauung gänzlich unzulässig. Ansonsten gelten die Nutzungsregelungen mit entsprechender Begründung wie im MI-2-Gebiet.

Zum Maß der baulichen Nutzungen gilt, auch mit Blick auf die vorhandene Bebauung und zum Einfügen der möglichen Neubebauung für das Maß der baulichen Nutzung bei i-geschossiger Bauweise eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3, wobei in allen Teilen des Baugebietes diese GRZ auf ein Maß von 0,45 durch die Anlagen wie Stellplätze und Garagen überschritten werden darf, in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Grundstücke im Plangebiet sind grundsätzlich ausreichend groß bemessen, dass damit noch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung ermöglicht oder im Bereich der möglichen Neubebauung ausreiche Nutzungsmöglichkeiten zugestanden werden, ohne aber die hier nicht gewollte zu starke städtebauliche Verdichtung zuzulassen.

- **Allgemeine Wohngebiete**

In den übrigen Bereichen werden in Ansehung der vorhandenen Nutzungen und der o.g. Zielsetzungen (Punkt 1 und 4 dieser Begründung) allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es wird eine I-geschossige Bauweise und eine GRZ mit 0,3 und GFZ mit 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung wird der vorhandenen baulichen Situation entsprochen. Die Baugrenzen belassen begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten durch Anbauten auf den Baugrundstücken.

Eine weitere Verdichtung durch Errichtung zusätzlicher freistehender Gebäude im hinteren Bereich der Grundstücke beidseits fasanenweg wird aus den o.g. gründen des Immissions-schutzes ausgeschlossen, sie ist immissionschutzrechtlich und mit Blick auf den Nutzungsanspruch der vorhandenen Gewerbebetriebe nicht möglich.

Zusätzlich werden durch die textlichen Festsetzungen Aussagen zu den Höhenbegrenzungen (max. 9,00m) und durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung gemacht. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem zum Teil schon vorhandenen Bestand, aber auch an den Vorgaben durch das nachbarschaftliche Umfeld.

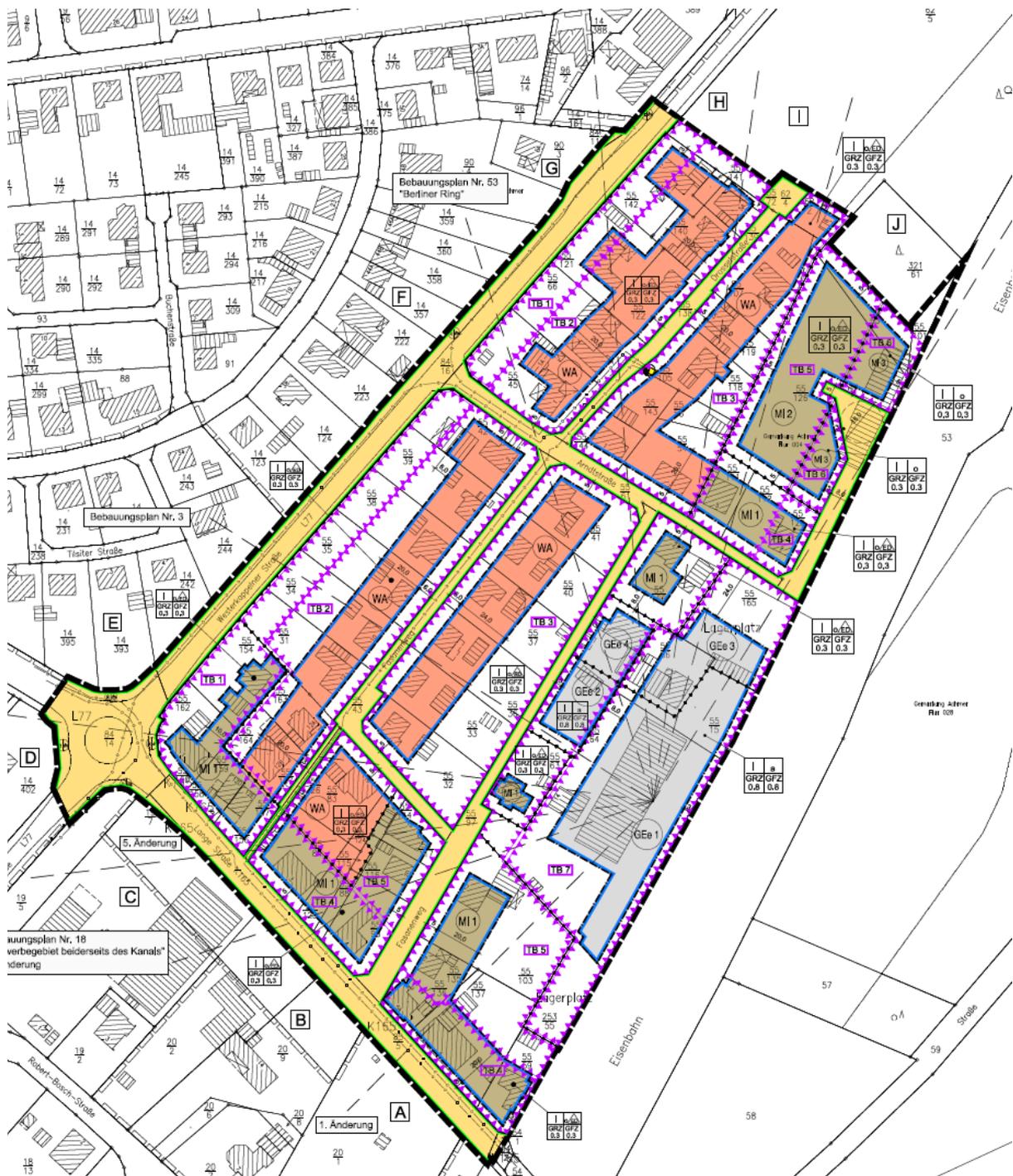


Abbildung 14: Auszug Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 - Planzeichnung

5.2 Textliche Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert, um den Planungsanforderungen (siehe Punkt 1 und 4 dieser Begründung) gerecht zu werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO****a) Eingeschränktes Gewerbe GE/E – Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingentierung**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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	LEK, tags [dB(A)/m ²]	LEK, nachts [dB(A)/m ²]
TF 1.1 = GEe - 1	61	46
TF 1.2 = GEe - 2	50	35
TF 2.1 = GEe - 3	61	46
TF 2.2 = GEe - 4	50	35

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes : Rechtswert: $x = 32.428.020,89$
Hochwert: $y = 5.805.130,73$

Richtungs- sektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	31,5	224,4	7 / 7
B	224,4	251,3	5 / 4
C	251,3	262,9	7 / 7
D	262,9	277,7	3 / 1
E	277,7	302,8	4 / 0
F	302,8	342,3	4 / 2
G	342,3	355,5	2 / 2
H	355,5	8,1	3 / 3
I	8,1	15,7	2 / 2
J	15,7	31,5	0 / 0

Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

Hierzu sind auf Grundlage des vorliegenden schallt. Gutachtens (IPW, siehe Anlagen) Regelungen gegenüber dem gewerblichen Lärm erforderlich und getroffen worden.

Die vorgenannten Festsetzungen berücksichtigen den Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung durch Gliederung des Gewerbegebietes mit Hilfe von Lärmemissionskontingenten und sind daher erforderlich.

Sie schaffen aber auch für die gewerblichen Nutzungen eindeutige Regelungen zu den künftigen Nutzungsmöglichkeiten und stellen daher im Ergebnis Nutzungsoptionen für beide Nutzergruppen dar (siehe auch Punkt 10 dieser Begründung).

b) Eingeschränktes Gewerbe GE/E – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 (6) BauNVO)

- Innerhalb der GE/E 1 und GE/E 3 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 BauNVOnicht zugelassen.

- Innerhalb der GE/E 2 und GE/E 4 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 zulässig. Alle übrigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind unzulässig.

Die Festsetzung § 1b ist auf die vorhandene Nutzung im Plangebiet mit Berücksichtigung des Umfeldes abgestimmt worden.

Zur Sicherstellung der verfolgten Zielsetzungen zur Erhaltung von Produktionsbetrieben mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen sind innerhalb der GE/E 1- und GE/E 3 Flächen Nutzungsausschlüsse wie Vergnügungsstätten und Wohnnutzung erforderlich.

Im Gegensatz dazu stehen die GE/E 2 und GE/E 4- Flächen lediglich zur Unterbringung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen zur Verfügung. Hierbei wird insbesondere auch die nachbarschaftliche Situation zur gewachsenen Wohnbebauung entlang des Fasanenweges berücksichtigt (siehe Ausführungen unter Punkt 4 dieser Begründung).

c) MI-1 (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Innerhalb des MI- 1 sind die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Gartenbaubetrieb gem. § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

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.

d) MI-2

Innerhalb des MI-2 sind

- im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein zulässig.

- Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

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.

e) MI-3**Innerhalb des MI-3 sind die Nutzungen**

- Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

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.

Die Notwendigkeit dieser Regelungen ist bereits unter Punkt 5.1 dieser Begründung dargelegt.

f) Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

nicht zugelassen.

Die Festsetzung § 1f ist auf die vorhandene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld abgestimmt worden.

Im nachbarschaftlichen Bereich befindet fast ausschließlich Wohnbebauung. Diese über Jahre gewachsene Nutzungs- und Baustruktur gilt es zu wahren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich störend auf die Wohnruhe im Siedlungsbereich auswirken. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO

Der Bezugs-Höhenpunkt 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).

a) GE/E 1 – und GE/E 3 - Flächen

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches wird auf 12,00m festgesetzt.

b) GE/E 2 – und GE/E 4 - Flächen

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches wird auf 9,00m festgesetzt.

c) MI-1, MI-2 und MI-3 als auch WA - Flächen

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,00 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen (hier First- bzw. Gebäudehöhen) sollen gravierend unterschiedliche Höhenentwicklungen benachbarter Baukörper vermieden werden. Hierdurch wird die Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude gewahrt.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass für die MI-1 - 3 und WA- Bereiche geneigte Dächer durch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt sind. Für die GE(E)- Bereiche gibt es keine Vorgaben; insofern sind hier auch Flachdächer möglich.

Mit der Gebäudehöhenregelung zur First- und Traufhöhe ist der bauliche Bestand als auch die nachbarschaftliche Situation beachtet worden.

§ 3 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für (MI / WA) der DIN 18005 von 60 / 55 dB(A) am Tag und 50 / 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 68 / 63 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)						
		1	2	3	4	5	6	7
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV	IV	VI	V	IV	-

- a) In den Teilbereichen 6 (MI) und 7 (GEE) sind Wohnungen nicht zulässig.
- b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf der von der nahegelegenen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- c) In den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 sind die Außenwohnbereiche auf der von der nahegelegenen Lärmquelle (K 165, L 77 bzw. Bahnlinie) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (im Lärmschatten von Baukörpern mit einem Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB).

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

Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen nachzuweisen.

Auch für diese Regelungen gilt, dass mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes den bestehenden Immissionen Rechnung zu tragen ist. Dabei wirken diese Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm letztlich auch gegenüber einwirkendem Gewerbelärm, auch wenn sie dadurch nicht veranlasst werden können.

Letztlich ist es insgesamt das Ziel, in diesem Baugebiet die Rahmenbedingungen für die künftigen Nutzungen im Sinne einer Konfliktminimierung und Verbesserung der Wohnverhältnisse zu schaffen.

Dieses gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen in Teilen des Plangebietes, soweit dieses im Rahmen künftiger Umbaumaßnahmen möglich ist; bei Neubaumaßnahmen oder baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1. Dachausbildung

Innerhalb der Mischgebiete MI-1, MI-2 als auch MI-3 und in den WA-Gebieten sind die Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 50° auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sowie in den übrigen Teilen des Plangebietes ist auch eine niedrigere Dachneigung einschl. Flachdachausbildung zugelassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind auch örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, wobei die Regelungen sich an dem vorhandenen Siedlungsbild orientieren; innerhalb der MI und WA- Bereiche sind ausschließlich I-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden. Insofern müssen sich neu bauliche Maßnahmen dieser Regelung unterordnen.

Umfang und Anzahl von Werbeanlagen sollen begrenzt werden, hier liegt der Blick auf einer Vermeidung der Verunstaltung des Ortsbildes.

6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die L 77 „Westerkappelner Straße“, sowie durch die K 165 „Lange Straße“ gewährleistet.

Die interne Erschließung liegt durch die vorhandenen Straßenzüge Arndtstraße, Drosselstraße und Fasanenweg vor.

Zur Erschließung des Grundstückes Arndtstraße 11 (Flurstücke 55 /126 und 55/53), im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Planung einer Stichstraße mit einer Breite von 8,00m vorgesehen, die in eine Wendeanlage mündet; diese ist mit 18m Durchmesser so ausgebaut wird, dass auch 2-achsige Müllfahrzeuge dort wenden können.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes entbehrlich.

Entlang der Westerkappelner Straße sind keine Zufahrten zu den dort vorhandenen Grundstücken -rückwärtige Grundstücksbereiche der Parzellen westlich des Fasanenweges und der Drosselstraße- anzulegen, um das Gefahrenpotential im Straßenverkehr zu minimieren. Daher ist eine durchgehende Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der östlichen Begrenzungslinie der Westerkappelner Straße vorgesehen; die Grundstücke Westerkappelner Straße 21 (Flurstück 55/154), 19 (Flurstück 55/121) und 17 (55/142) hingegen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese ausschließlich nur über die Westerkappelner Straße zu erschließen sind.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind über die Möglichkeiten der privaten Grünflächengestaltung hinaus keine Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen. Es handelt sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, Festsetzungen sind hier entbehrlich.

7.2 Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

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. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Der Umweltbericht – siehe Anlage – gelangt zu folgender gesamthaften Beurteilung:

Die Stadt Bramsche beabsichtigt den Bereiche südöstlich der Westerkappelner Straße städtebaulich sinnvoll zuordnen und weiterzuentwickeln. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.144 „Südöstlich der Westerkappelner“ vorgesehen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan soll vor allem der Konflikt zwischen gewerbliche genutzten Flächen und dem Wohnen dienenden Flächen aufgezeigt sowie mögliche Konfliktlösungen herbeigeführt werden.

Der hier bereits vorhandene unbeplante Innenbereich gem. § 34 BauGB reicht als Instrumentarium einer geordneten Entwicklung an dieser Stelle nicht aus. Das städtebauliche Konzept greift weitestgehend den derzeitigen baulichen Bestand auf und trifft auf Grundlage der derzeitigen Nutzungen entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Verkehrsflächen. Die Planung sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten sowie Straßenverkehrsflächen vor. Mit der vorliegenden Planung werden zudem weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Von der Planung umfasst einen bereits bestehenden Siedlungsbereich. Neben Gewerbebeständen und Wohnbebauung mit Hausgärten (z.T. mit älterem Baumbestand) sind von der Planung noch halbruderale Gras- und Staudenfluren, ein Siedlungsgehölz sowie sehr kleinflächige ackerbauliche Nutzflächen und Scherrasenflächen betroffen.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich aus einer Überplanung der benannten Biotopstrukturen sowie aus dem Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch weitere Versiegelung, die aber nur noch über den Bestand hinaus im begrenzten Umfang möglich ist.

Zur Ermittlung des vorhabenbedingten ökologischen Defizits ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass das planbedingt ökologische Defizit nicht vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann und unter strikter Anwendung des eingesetzten Kompensationsmodells externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich wären. Dieses rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit von 1.871 Werteinheiten ist aus Sicht der Stadt Bramsche und auch aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar und eine externe Kompensation wird aus folgenden Gründen für nicht erforderlich erachtet:

- Es handelt sich um ein bestandsgebundenes Gebiet mit weitgehend vorhandener Bebauung in einem sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, im Grundsatz ist dieses Gebiet mit einer Planung nach § 13 a BauGB vergleichbar, Gebieten also, in denen keine Kompensationsverpflichtung besteht.
- Die ermittelten, zusätzlich möglichen Eingriffe entstehen durch zugestandene Ergänzungen der Bebauung auf weitgehend bereits bebauten Grundstücken, wo z.T. bereits heute grundsätzlich Baurechte über § 34 BauGB bestanden hätten, würden nicht immissionsschutzrechtliche Bedenken dieser Entwicklung entgegen stehen.
- Die Stadt gewichtet im Ergebnis der Abwägung aller Belange die Belange der Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Gewerbes und der Wohnbebauung in einem bereits beplanten Bereich höher als die hier nur noch begrenzt ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und verzichtet daher auf zusätzliche Kompensationsmöglichkeiten.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen Brutvögel und Fledermäuse nicht auszuschließen.

Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit von Anfang August bis Ende Februar auszuführen. Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.
- Sofern keine weiteren Daten vorliegen, darf das Roden von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm nur nach vorheriger Überprüfung auf Fledermausbesatz

durch einen Fledermauskundigen mittels Endoskop und im Bedarfsfall Hubsteiger erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Tötungsverbot kann somit ausgeschlossen werden.

- Vorhandener Gebäudebestand ist vor dem Abbruch durch einen Fledermauskundigen auf potenzielle Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

7.3 Zusammenfassende Abwägung

In Gegenüberstellung aller hier einzustellenden Belange hat die Stadt Bramsche das besondere Augenmerk auf die Belange des Immissionsschutzes und die Minimierung und Vermeidung hierzu vorhandener oder künftig noch möglicher Nutzungskonflikte gelegt.

Daher mussten Nutzungsansprüche einer umfassenden baulichen Verdichtung zurückgestellt werden.

Dieses belässt aber auch Freiräume innerhalb des Plangebietes im Sinne einer Durchgrünung und Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in Schutzgüter wie Naturhaushalt und Boden.

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Bramsche die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 144“ als ausgewogen an. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Klimaschutz / Klimawandel

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.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden bzw. betroffen sind.

9 Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung gewährleistet. Alle im Bereich des B-Plans Nr. 144 liegenden Baugrundstücke sind bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bramsche angeschlossen.

Somit ist zunächst bei einer weiteren Bebauung eines Grundstücks der vorhandene Schmutzwasser-Grundstücksanschluss zu nutzen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 149 III Nr. 1 NWG auf den Grundstücken zu versickern ist. Eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal besteht derzeit nicht. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt und den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Bestandssituation gibt folgende Übersicht wieder (siehe auch Anlage: Fachbeitrag Wasserwirtschaft - Flick Ingenieurgesellschaft GmbH, Ibbenbüren, Sept. 2010):



Abbildung 15: Auszug Fachbeitrag Flick Ingenieurgesellschaft GmbH, 2010

9.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

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

Zugänglichkeit

Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Löschwasserversorgung – leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. 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 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. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Löschwasserversorgung – unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitslich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dafür kommen folgende Lösungen in Betracht:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)
- Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen

Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine genaueren über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, der dafür vorgesehenen Löschwassermenge und tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen.

9.3 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9.4 Sonstige Versorgungsmedien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Die Schutzbestimmungen zu vorhandenen Leitungen sind zu beachten. Vorhandene Leitungen größerer Bedeutung sind ebenso wie die Trafo-Station in die Planzeichnung übernommen worden. Vor Baubeginn ist mit den Versorgungsträgern eine Koordinierung ggf. erforderlicher Baumaßnahmen vorzunehmen, vorhandene Leitungsführungen und Anforderungen zur Erschließung sind dort abzufragen.

10 Immissionsschutz

10.1 Allgemeines

Zu diesem Bebauungsplan ist eine schalltechnische Beurteilung (Gutachten Lärmschutz) erarbeitet worden, die auf bereits begonnenen Berechnungen aus dem Jahre 2010 basiert und nunmehr aktualisiert worden ist (siehe Anlage zur Begründung). Folgende Aufgabenstellung war abzuarbeiten:

Innerhalb dieser schalltechnischen Beurteilung ist zu überprüfen:

- Verkehrslärm: Verträglichkeit der Lärmemissionen der Straßen und der Bahnstrecke mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung; ggf. Angabe von Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan
- Gewerbliche Vorbelastung: Berechnung anhand von flächenbezogenen Schalleistungspegeln; Emissionen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet beidseits des Kanals“
- Gewerbliche Ist-Situation (Gesamtbelastung): Berechnung anhand von flächenbezogenen Schalleistungspegeln aus den südlich gelegenen Gewerbeflächen und den beiden vorhandenen Betrieben.
- Gewerbliche Lärmkontingentierung: Verträglichkeit der Lärmemissionen der Gewerbeflächen mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung; ggf. Angabe von Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan
- Gewerbelärm: Überprüfung Einhaltung der Lärmkontingente der vorhandenen Betriebe

10.2 Bestehende Lärmimmissionen

Folgende einwirkenden Lärmimmissionen sind hervorzuheben:

a) Gewerbelärm

Die Lärmimmissionen der Ist-Situation wurden im Lageplan der Anlage 3.3.1.2 zum Gutachten angegeben (siehe Abbildung unten). Die relevanten Bereiche werden dann weiter betrachtet und berechnet.

Die Nutzungszeiten der Betriebe beschränken sich auf den Tageszeitraum. Daher wurde nur dieser Zeitraum betrachtet. Nachfolgend sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die berechneten Beurteilungspegel angegeben. An den rot dargestellten Punkten liegen (geringfügige) Überschreitungen vor, die dazu führen, dass schon von der Ist-Belastung im Nahbereich der Betriebe (Punkte 12 bis 16) keine weitere WA-Bebauung hinzukommen.

Im Ergebnis der Betrachtungen sind daher die weiteren Vorgaben und Berechnungen so ausgestaltet, dass ein Heranrücken von neuer Wohnbebauung im Bereich der Grundstücke Fasanenweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11 im städtebaulichen Gesamtzusammenhang als nicht zulässig einzustufen ist, da hier das o.g. Ziel (Punkt 1 und 4 dieser Begründung), eine Konfliktbewältigung bzw. Konfliktminimierung zu erreichen, nicht in Frage gestellt werden soll.

Orientiert am Bestand beider Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) soll jedoch eine geringfügige Entwicklung wie Anbauten möglich sein.

Zu diesem Zweck werden für die gewerblichen Bereiche Lärmkontingente festgesetzt, die künftig einzuhalten sind.

Die Lärmemissionen wurden innerhalb der Kontingentierung (siehe nachfolgende Abbildung Nr. 16) so gewählt, dass die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden. An einzelnen Immissionsorten wurden im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und der vorhandenen Lärmsituation Zielwerte formuliert, die eine Verbesserung der vorhandenen Lärmsituation um rd. 1 dB(A) beinhalten.

Die Bebauung einer zweiten Bauzeile am Fasanenweg Nr. 1, 3, 5, 7 und 11 wird daher als nicht als zulässig erachtet. In der Ist-Situation liegen hier Überschreitungen in der Gesamtbelastung von 2 bis 5 dB(A) vor. Auf die Bebaubarkeit der 2. Bauzeile ist daher zu verzichten.

Insgesamt haben die Berechnungen ergeben, dass die Bauflächen im Nahbereich der Gewerbebetriebe so gestaltet werden sollen, dass die Wohnbebauung nicht näher an die Gewerbebetriebe heranrückt.

Die vorgesehenen Bauteppiche ermöglichen jedoch eine geringfügige Entwicklung vorrangig im Rahmen von Anbauten und Ausbauten.

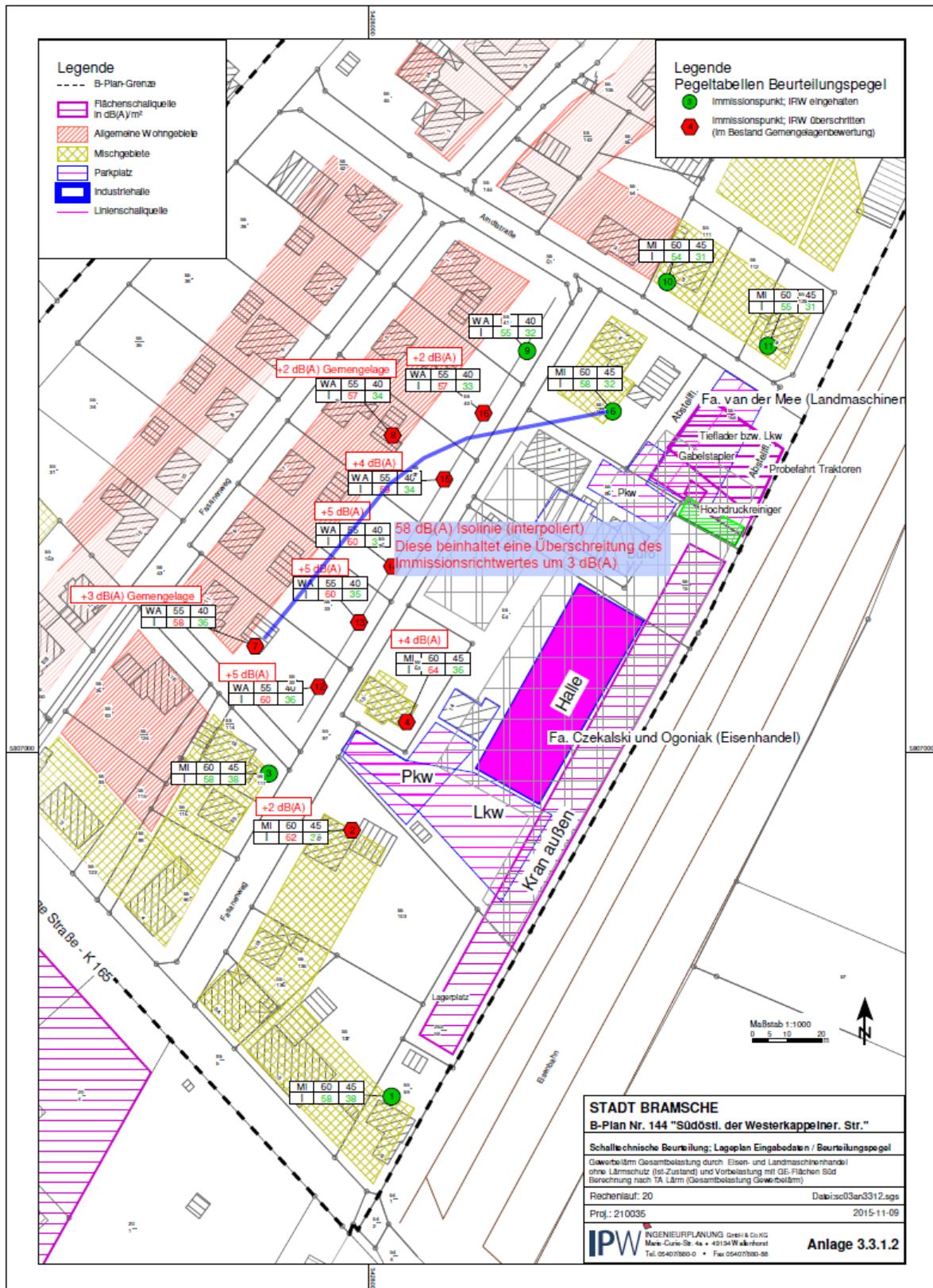


Abbildung 16: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 3.3.1.2

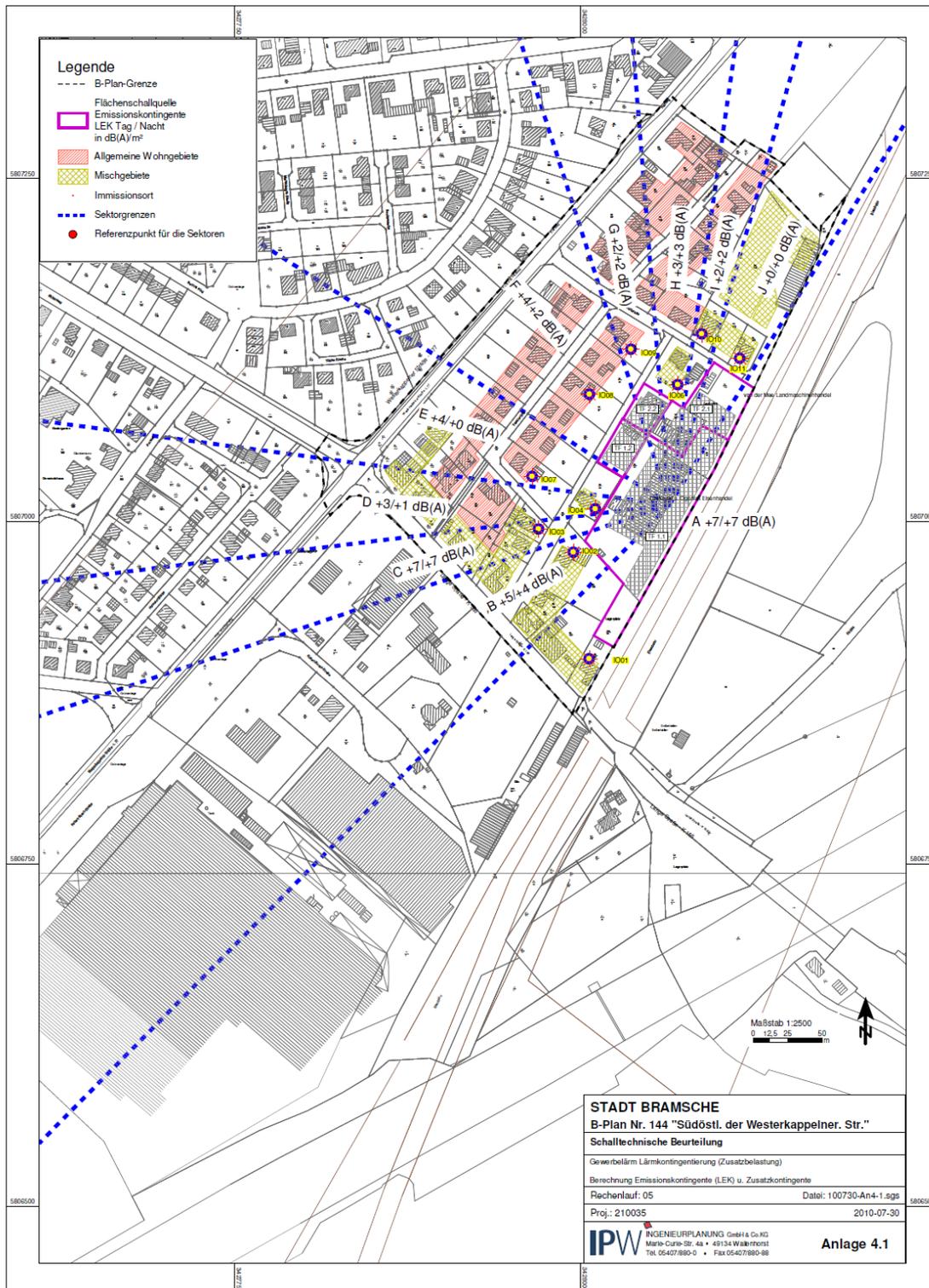


Abbildung 17: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 4.1

In der Anlage 10 der Schallt. Beurteilung sind die Gesamtbeurteilungspegel angegeben, welche sich durch die Vorbelastung in Addition mit der zukünftigen Belastung aus dem Bebauungsplan Nr. 144 ergeben (mit den geplanten Festsetzungen). Die Beurteilungspegel beruhen darauf, dass der Betrieb Czekalski und Ogoniak eingeschränkt wird. In der 2. Bauzeile sind Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 3 dB(A) zu verzeichnen (dies ist nachrichtlich angegeben).

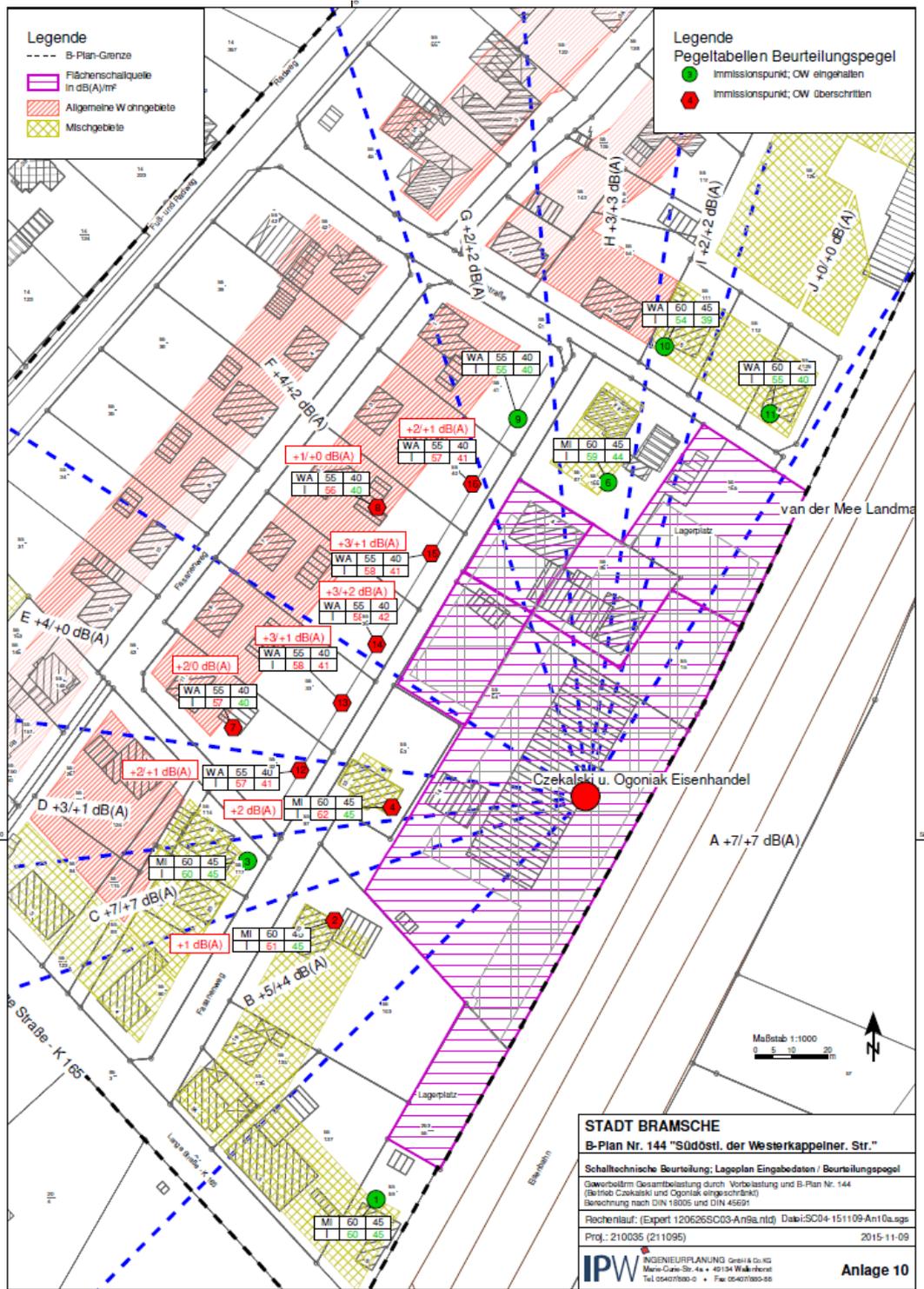


Abbildung 18: Auszug Schallt. Beurteilung - Anlage 10

b) Verkehrslärm

Der Verkehrslärm im Plangebiet setzt sich aus 3 Lärmquellen zusammen.

1. Bahnlinie Osnabrück – Bramsche (südöstlich des Plangebietes)
2. Westerkappeler Straße – L 77 (nordwestlich des Plangebietes)
3. Lange Straße – K 165 (südwestlich des Plangebietes)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Es wird die Festsetzung von geeigneten passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen und festgesetzt.

Auf den von den Straßen bzw. von der Bahn abgewandten Seiten können die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude vorgesehen werden, soweit nicht im Allgemeinen Wohngebiet der Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird und im Mischgebiet der Wert von 60 dB(A) eingehalten wird. Die Beurteilungspegel im Außenwohnbereich sind in den Anlagen 1.1.4 (ohne die vorhandenen Gebäude) und 1.1.5 (mit den vorhandenen Gebäuden) der Schallt. Beurteilung dargestellt (siehe nachfolgend).

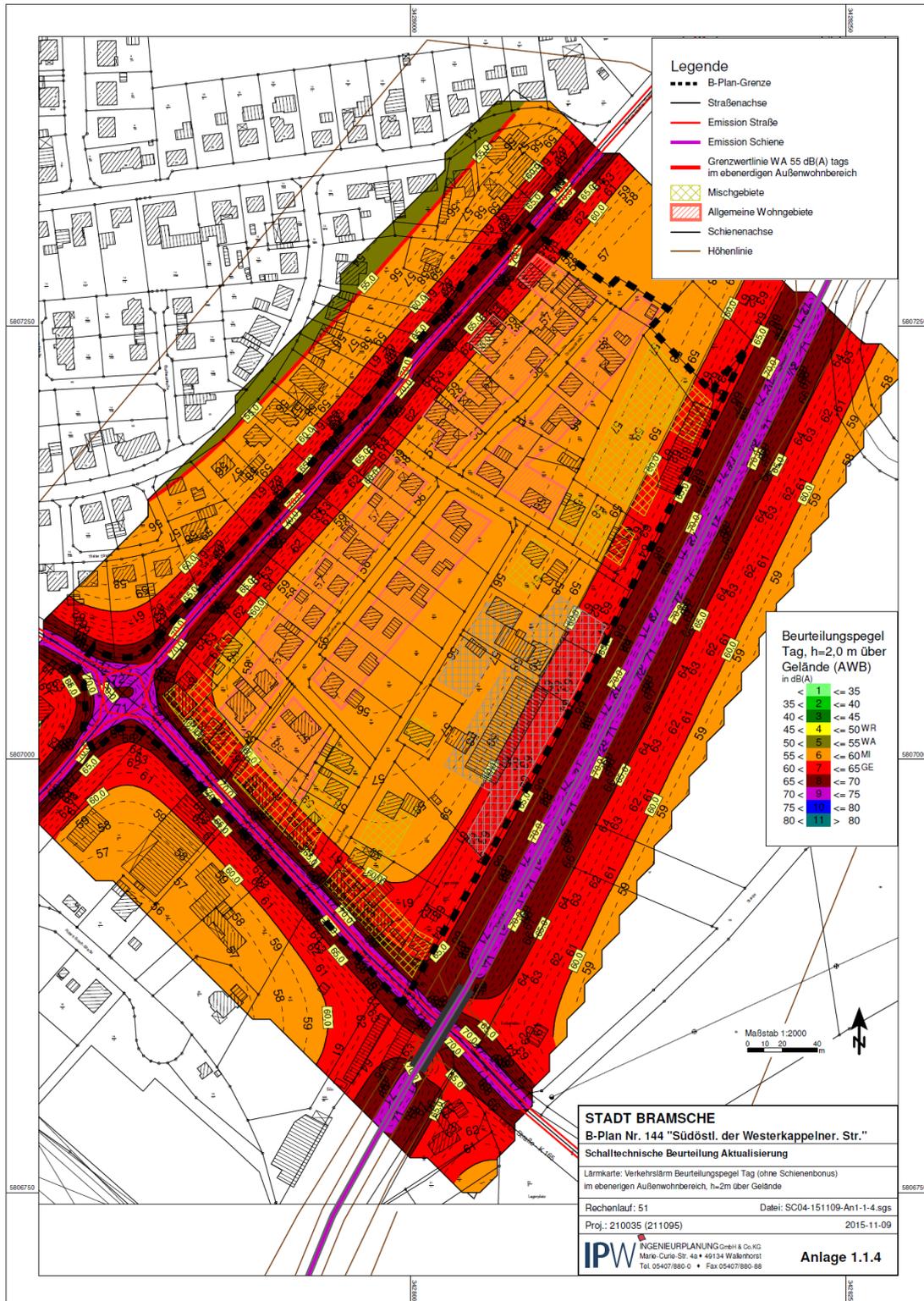


Abbildung 19: Auszug Schallt. Beurteilung – Anlage 1.1.4 Verkehrslärm Tag - Außen



Abbildung 20: Auszug Schallt. Beurteilung – Anlage 1.1.5 – Verkehrslärm Tag am Gebäude

Weitere Abbildungen sind der anliegenden schallt. Beurteilung zu entnehmen.

10.3 Gesamtbeurteilung Lärm

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen, sowie vor dem Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Gestaltung der Bauteppiche im Bebauungsplangebiet Nr. 144 in Bezug auf den Gewerbelärm

Insgesamt haben die Berechnungen ergeben, dass die Bauflächen im Nahbereich der Gewerbebetriebe so gestaltet werden sollen, dass die Wohnbebauung nicht relevant an die Gewerbebetriebe heranrückt. Eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude soll jedoch im Rahmen einer geringfügigen Entwicklung möglich sein. Dies wurde so im Bebauungsplan umgesetzt. In dem Zusammenhang ist eine neue Wohnbauzeile im Gartenbereich der Grundstücke Fasanenweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 15 im hier vorliegenden speziellen Fall und im Gesamtzusammenhang als nicht zulässig zu erachten.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Es werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vorgeschlagen (siehe weiter unten).

Gewerbelärmkontingentierung

Es wurde für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Hiernach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die festgelegten Zielwerte nicht überschritten.

Gewerbelärm Eisenhandel

Der vorhandene Gewerbelärm verursacht Überschreitungen der Immissionskontingente in der Nachbarschaft. Daher wurden Lärminderungsmaßnahmen beispielhaft als Konzept ausgearbeitet. Je nach der zukünftigen Planung sind auch andere Maßnahmen denkbar und kombinierbar. Z. B. der Einsatz von lärmarmen Maschinen, Abschirmung einzelner lauter Bereiche, Abschirmungen durch neue Gebäude, schließen von offenen Wänden, usw.

Auflagen für die Baugenehmigung gemäß dem beispielhaften Konzept für den Lärmschutz:

- Die offenen Wände der Halle sind an den Nordost und Nordwestseiten zu schließen. Die resultierenden Bauschalldämm-Maße der Bauteile müssen ca. $R'_{w,res.} = 15$ dB betragen. Die Bauteile sind spaltfrei einzubauen. Zudem ist die Hoffläche zu pflastern.

Gewerbelärm Landmaschinenhandel

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Immissionskontingente werden durch die dargestellte Emission nicht überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gewerbelärm Taxiunternehmen

Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete werden im Umfeld des Taxiunternehmens eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel nachts werden an zwei Objekten überschritten. Die Überschreitungen betragen weniger als 5 dB(A). Dies ist im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme in gewachsenen Strukturen als tolerabel anzusehen. Verursacht werden diese Überschreitungen durch das Türenschiagen der Pkw-Türen. Daher ist dies im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Fahrzeuge einzusetzen, bei denen geringe Lärmpegel beim Türenschiagen entstehen (maximaler Schalleistungspegel $L_{WAmax} \leq 92,5$ dB(A)).

Umsetzung in den Bebauungsplan:

a) Gewerbelärm

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

Festsetzungen (in Begründung und Planzeichnung)

Für die gewerblichen Flächen sind Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen und in der Begründung zu erläutern:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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]
TF 1.1 = GEE - 1	61	46
TF 1.2 = GEE - 2	50	35
TF 2.1 = GEE - 3	61	46
TF 2.2 = GEE - 4	50	35

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:

Rechtswert: $x = 32.428.020,89$

Hochwert: $y = 5.805.130,73$

Richtungssektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	31,5	224,4	7 / 7
B	224,4	251,3	5 / 4
C	251,3	262,9	7 / 7
D	262,9	277,7	3 / 1
E	277,7	302,8	4 / 0
F	302,8	342,3	4 / 2
G	342,3	355,5	2 / 2
H	355,5	8,1	3 / 3
I	8,1	15,7	2 / 2
J	15,7	31,5	0 / 0

Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereit gehalten.

Die Lage und Abgrenzung der Flächen ist der Anlage 4.1 der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

b) Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

Hinweis (in Begründung und Planzeichnung)

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 165 im Süden und der Landesstraße 77 im Westen, sowie der Bahnlinie im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulasträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Festsetzungen (Text und Planzeichnung)**Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:**

Die Orientierungswerte für (MI / WA) der DIN 18005 von 60 / 55 dB(A) am Tag und 50 / 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 68 / 63 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- 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.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)						
		1	2	3	4	5	6	7
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV	IV	VI	V	IV	-

- In den Teilbereichen 6 (MI) und 7 (GEe) sind Wohnungen nicht zulässig.
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf der von der nahegelegenen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- In den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 sind die Außenwohnbereiche auf der von der Nahegelegenen Lärmquelle (K 165, L 77 bzw. Bahnlinie) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (im Lärmschatten von Baukörpern mit einem Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB).

Der Bebauungsplan sieht die entsprechenden Festsetzungen vor.

Mit diesen Regelungen wird den Anforderungen des Immissionsschutzes entsprochen, wobei aufgrund der bestehenden Vorbelastungen begrenzte Überschreitungen gegenüber den Richtwerten hingenommen werden müssen.

11 Städtebauliche Zahlen und Werte

G geplante Nutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	30.850 m ²
Mischgebiet (MI)	19.540 m ²
(davon: MI- m ²	
MI-1 m ²	
MI-2 m ²	
MI-3 m ²)	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	10.930 m ²
Straße	15.470 m ²
(davon Fußwegm ²)	
Geltungsbereich gesamt:	76.790 m²

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Ehemaliges Reifenlager

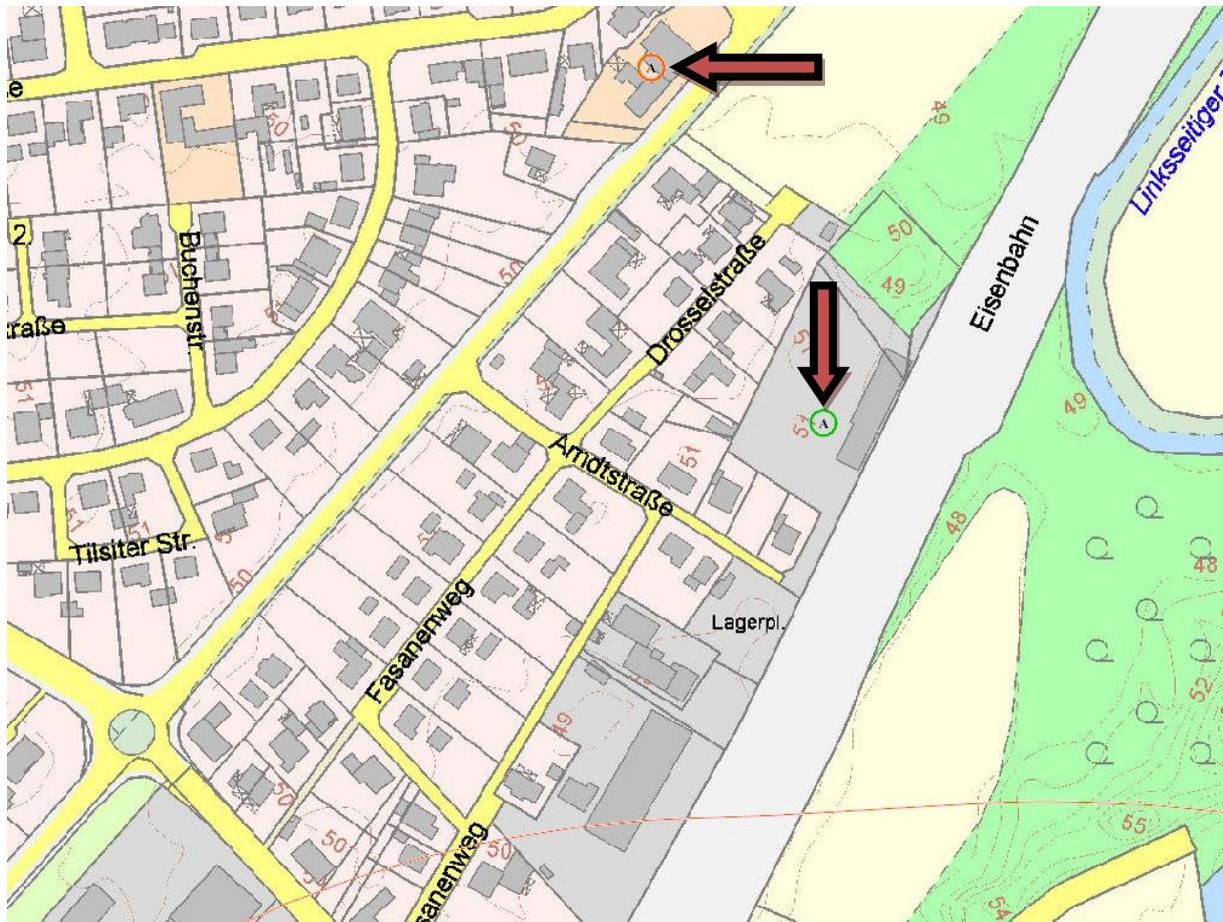


Abbildung 21: Auszug digitaler Umweltatlas Landkreis Osnabrück - ehemaliges Reifenlager

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück weist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes einen bereits archivierten, punktförmigen Altlastenstandort aus. Dieses ehemalige Reifenlager ist vollständig beräumt, das Gelände ist mit Boden aufgefüllt. Dazu ist eine „Orientierende Bodenuntersuchung auf dem Grundstück "Arndtstraße 11" in Bramsche-Achmer“ (2013, Sack und Tebbe GbR) erstellt worden.

Folgender Hinweis ist diesbezüglich zu beachten:

Ehemalige Altlastenfläche – Arndtstraße 11, Flurstücke 55/53 und 55/126

Nach Aufgabe und Beräumung des hier ursprünglich vorhandenen Reifenhandels und Reifenlagers und Beräumung dieser Flächen mit anschl. Bodenauffüllung ist entsprechend dem Gutachten Sack und Temme (Gutachten Nr. 1209-2102 v. 09. Januar 2013) im Falle einer künftigen Wohnbebauung auf diesen Flächen eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden erforderlich, welcher dann den Vorsorgewerten der BBodSchV zu genügen hat. Eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich.

Im nördlichen Umfeld des Plangebietes ist ein weiterer Altlastenstandort vermerkt. Dieser ist für die Planung nicht zu berücksichtigen.

12.2 Bodenfunde

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird mitgeteilt:

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

12.3 Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder wurden auf Antrag der Stadt durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. die zuständige Polizeidirektion ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er durch Strauchbewuchs oder Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war (siehe Vermerk(e) in der beigefügten Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

12.4 Bodenordnung und Realisierung

Für die Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand noch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erforderlich.

Hierzu ist noch Grunderwerb erforderlich, über den noch entsprechende Grunderwerbsverhandlungen vorgesehen sind.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, 2015-11-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung mit den im Anlagenverzeichnis aufgelisteten Anlagen und Fachbeiträgen, der Umweltplanerische Fachbeitrag sowie der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ sind 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

Stadt Bramsche

.....
Bürgermeister