

S T A D T *BRAMSCHE*



Bebauungsplan Nr. 159
„Stapelberger Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Teil I
Umweltbericht – Teil II

Aufgestellt: Oktober 2015

Geändert: Januar 2016

Ergänzt April 2016

Bearbeiter: Elisabeth Drewes



Begründung – Teil I
des Bebauungsplanes Nr.159 „Stapelberger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Bramsche

Inhaltverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung.....	4
2 Rechtsgrundlagen.....	5
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
4 Rahmenplanung.....	6
4.1 Ziele der Raumordnung	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	7
5 Bestandsaufnahme	8
6 Städtebauliche Ziele	8
7 Grundlagen für die Abwägung.....	10
7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
7.2 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	14
7.3 Verkehrliche Anbindung	14
7.4 Archäologische Denkmalpflege.....	14
7.5 Kampfmittelbeseitigung.....	15
8 Inhalte des Bebauungsplanes	15
8.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Flächen.....	15
8.2 Maß der baulichen Nutzung /	16
8.3 Garagen und Nebenanlagen (§12 und 14BauNVO)	18
8.4 Grundstückszu- und Abfahrten	19
8.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	19
8.6 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen	19
8.7 Eingrünung der öffentlichen Stellplätze (Parkplatztaschen).....	19
8.8 Flächen für Maßnahmen	20
8.9 Öffentliche Grünflächen	20



9	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)	
	20	
9.1	Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten.....	20
9.2	Außenwandgestaltung der Nebenanlagen und Garagen.....	21
10	Verkehrliche Erschließung	21
10.1	Straßengestaltung	21
10.2	Eingriffsregelung.....	22
11	Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge).....	23
12	Ver- und Entsorgung	23
12.1	Energie	23
12.2	Schmutzwasser	23
12.3	Oberflächenentwässerung	23
12.4	Abfälle.....	23
12.5	Löschwasserversorgung	24
13	Schallschutzmaßnahmen.....	24
14	Städtebauliche Übersichtsdaten	28
15	Daten zum Verfahrensablauf.....	28



1 **Anlass der Planung**

Im Rahmen der Diskussion über die Fortentwicklung der baulichen Entwicklung im Stadtgebiet Bramsche ist die städtische Bauverwaltung beauftragt worden, für den Bereich östlich und westlich des „Stapelberger Weges“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verfügbarkeit von Baugrundstücken im Bereich des Bramscher Berges ist bis auf einige Grundstücke bereits ausgeschöpft.

Gleichwohl besteht nach wie vor eine große Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere zur Nähe des Stadtzentrums von Bramsche. Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2030 wird deutlich, dass der Bevölkerungszuwachs innerhalb des Stadtgebietes Bramsche auf lange Sicht konstant bleibt.

Die Flächen entlang des „Stapelberger Weges“ befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Bramsche.

Planungsrechtlich ist der überwiegende Teil des nördlichen Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 82 „Zentralfriedhof“ abgedeckt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der „Zweckbestimmung Friedhof“ festgesetzt. Diese Flächen waren ursprünglich für einen Zentralfriedhof vorgesehen. Aufgrund von Flächenoptimierungen auf den vorhandenen Friedhöfen konnten Freiflächen geschaffen werden, sodass die Anlage eines Zentralfriedhofes langfristig nicht mehr erforderlich ist. Bei einem kleineren Teilbereich im Westen handelt es sich um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die vorhandenen bebauten Grundstücke sind planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Süden des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“ in einer Tiefe von ca. 28 m ein Mischgebiet fest.

Im Westen wird der gesamte Geltungsbereich durch die Bahnlinie und den sich anschließendem Bebauungsplan Nr. 54 „Am Oeversberg“ begrenzt.

Um das gesamte Areal in einer Größe von ca. 9,5 ha städtebaulich sinnvoll zu ordnen, weiterzuentwickeln und einer Wohnbebauung zuzuführen ist vorgesehen für dieses Quartier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem neu aufzustellenden Bebauungsplan sind insbesondere die Emissionen, ausgehend von der im Westen verlaufenden Eisenbahnstecke und der innerorts verlaufenden Kreisstraße (K147) Lindenstraße/Zur Stiege, zu berücksichtigen.

Die Planung sieht aus den o.g. Gründen entlang der Bahnlinie eine 4,0 m hohe und entlang der Lindenstraße eine entsprechend 3,50 m hoch Wall-/Wandanlage vor um in diesem Bereich eine Wohnbebauung realisieren zu können.



Das Plangebiet soll unterschiedliche Verdichtungsgrade aufzeigen, entsprechend der Nachfrage, nach unterschiedlichen Wohnraumsprüchen.

Die bauliche Entwicklung, in Form einer eventuellen zweigeschossigen Bebauung soll in Verlängerung der bereits vorhandenen zweigeschossigen Wohnhäuser entlang des Stapelberger Weges möglich sein.

Im äußeren Rand ist allein aus Immissionsschutz Gründen nur eine eingeschossige Bauweise umzusetzen. Der überwiegende Teil soll mit einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern gestaltet werden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten.

Die öffentlichen Parkplätze werden den Richtlinien entsprechend auf den Straßenflächen untergebracht.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesen Gründen ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

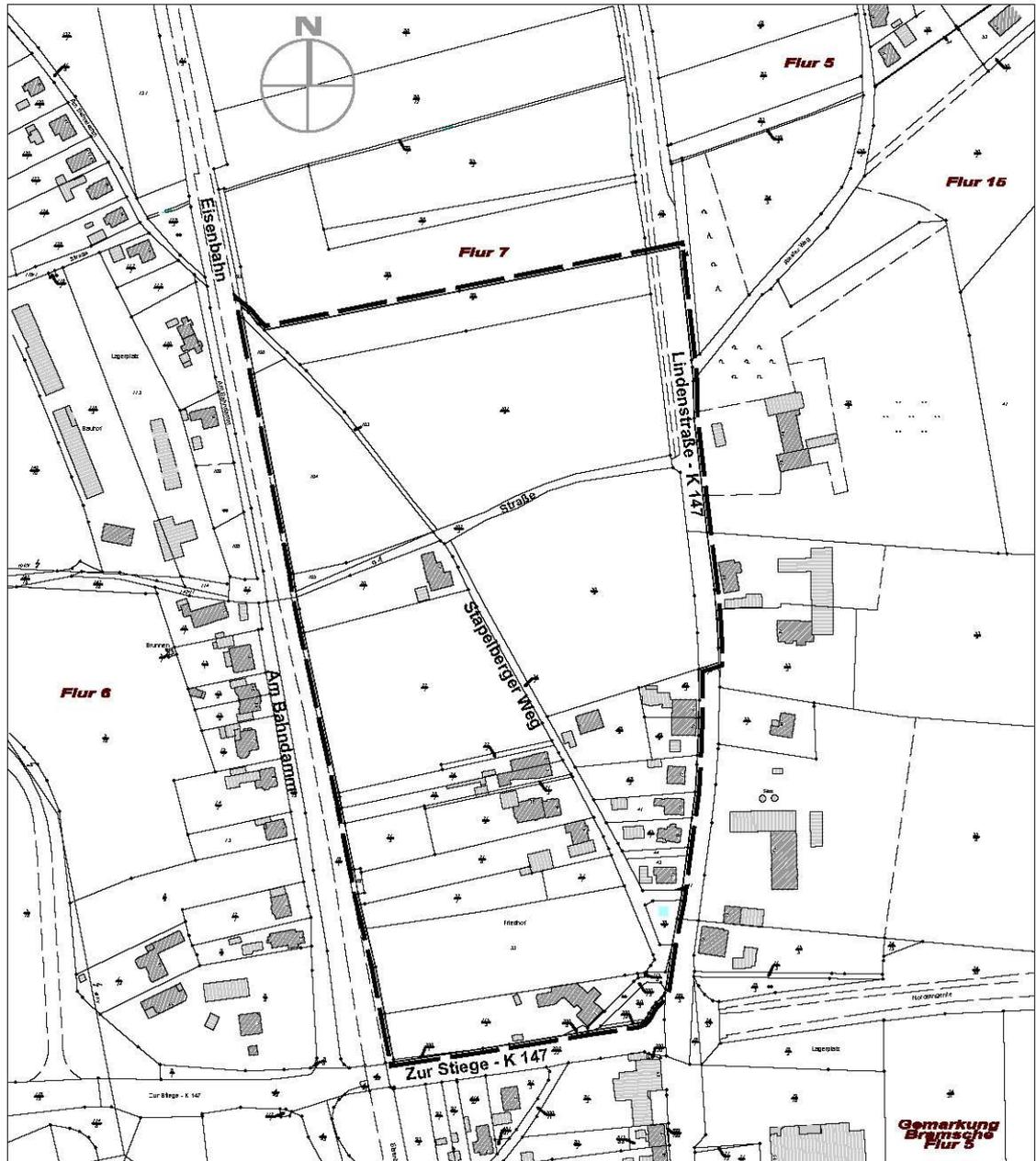
2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der geltenden Fassung.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha, in der Gemarkung Bramsche Flur 5 und in der Gemarkung Hesepe, Flur 6 und 7.

Im Westen wird der gesamte Geltungsbereich durch die Bahnlinie, im Osten durch die „Bramscher Straße und Lindenstraße“, im Süden durch die Straße „Zur Stiege“ und im Norden durch die Eigentumsgrenze des städtischen Grundstückes begrenzt.



4 Rahmenplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück. Dieser Raum ist im Allgemeinen von einer hohen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. Bramsche hat als Mittelzentrum zur Deckung des gehobenen Bedarfs Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig sicher zu stellen. Somit ist für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen, d.h. das Angebot sollte entsprechende Entfal-



tungsreserven beinhalten, um damit künftig die Attraktivität für die wohnbauliche Entwicklung zu steigern. Zur Aufwertung und Verfestigung des bestehenden Angebotes ist die Qualität des vorhandenen Wohnungsangebotes zu verbessern.

Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, branchenspezifisch möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen bedeutet, dass in den dafür vorgesehenen Schwerpunktgebieten durch Bündelung von unterschiedlichen Betrieben ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht. Damit sollen regional sinnvoll verteilte Impulse für eine Belebung der Wirtschaftsaktivitäten im Planungsraum bzw. des Arbeitsmarktes gegeben werden.

Die Arbeitsplätze werden überwiegend im Verdichtungsraum beibehalten, wodurch die Struktur des Umlandes wesentlich von den Nutzungsansprüchen Wohnen und Erholung geprägt wird. Als raumordnerische Festlegung besitzt Bramsche die besondere Entwicklungsaufgabe für Erholung.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück verläuft durch das Plangebiet eine Fernwasserleitung (RROP 2004 D 3.9.1 01) sowie eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2). Im Norden grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) an. Weiterhin verläuft südlich und östlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03). Im Westen verläuft eine Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück — Oldenburg; D 3.6.2 05). Diese Strecke ist, gemäß den Zielen der Raumordnung, als Regionalschnellbahn vorgesehen. Ihr zweigleisiger Ausbau (zumindest auf wichtigen Teilabschnitten) sowie eine Elektrifizierung sind anzustreben, wobei dem zweigleisigen Ausbau Priorität gegeben werden sollte. Der 2-gleisige Ausbau sowie eine Elektrifizierung der Strecke als Projektvorschlag ist als zu untersuchendes Vorhaben im Bundesverkehrswegeplan (Stand 09.02.2015 — vorbehaltlich weiterer Änderungen und Ergänzungen oder Maßnahmenoptimierung) aufgeführt.

Laut Raumordnungsatlas verläuft eine Fernmeldeleitung von Bramsche nach Quakenbrück entlang des Stapelberger Weges.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP vom 15.12.1998 stellt für den Ortsteil Hesepe ein weiteres Nebenzentrum von Bramsche mit ca. 2.614 Einwohner/innen dar. Im Siedlungsschwerpunkt sind sowohl in größerem Umfang Wohngebiete (insbesondere westlich der Bundesstraße 68) vorhanden als auch ein Gewerbe- und Industriegebiet am nördlichen Siedlungsrand. Etwas abgesetzt liegt westlich des Ortes, in einer ehemaligen Kaserne, eine Landesaufnahmestelle. Im Zentrum des Ortes befinden sich das Gebäude der



Freiwilligen Feuerwehr und eine Altenwohnanlage. Am westlichen Siedlungsrand befinden sich Sport- und Tennisplätze.

Der bisherige Siedlungsschwerpunkt konzentriert sich auf den Bereich zwischen der Bundesstraße 68 und der Bahnlinie Oldenburg – Osnabrück; ein weiteres Wohngebiet (Ostlandstraße) liegt westlich der Bundesstraße 68 in deutlichem Abstand zur Bundesstraße. Mit dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur wurden die zwischen der Bundesstraße 68 und der Ostlandstraße liegenden Flächen als Arrondierungsflächen dargestellt.

Im südlichen Ortsteilbereich von Hesepe, angrenzend an das Zentrum von Bramsche, wird im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Zur Stiege – K 147“ und „Lindenstraße“ eine Mischbaufläche dargestellt. Dazwischen und nach Norden weitergehend bis zu einer Tiefe von 430 m erfolgt die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Eine weitere kleinere Fläche im Westen ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Dieses Areal soll zukünftig der Wohnbebauung zugeführt werden mit der Ausweisung von überwiegenden Wohnbauflächen. Die bereits ausgewiesenen Mischbauflächen entlang der Nordtangente und öffentliche Grünfläche für die vorhandenen Friedhofsanlage bleiben erhalten. Die öffentliche Grünfläche wird zukünftig lediglich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

5 Bestandsaufnahme

Der südliche Teil des etwa 9,5 ha großen Planbereiches ist teilweise bereits bebaut. Auf einem größeren Areal befindet sich der örtliche Friedhof. Der nördliche Teil des Planbereiches wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um reine Wohngebäude die eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorweisen. Auf einem Grundstück am Stapelberger Weg wird das Gewerbe „Fischverarbeitung“ ausgeübt.

6 Städtebauliche Ziele

Der gewählte Standort „Stapelberger Weg“ erfüllt in mehrerer Hinsicht alle Standortanforderungen einer städtebaulich geordneten Siedlungserweiterung.

Zu nennen wären in erster Linie:

- Die zu besiedelnden Flächen finden einen direkten Anschluss an einen bereits vorhandenen und erschlossenen Wohnsiedlungsbereich.
- Der räumliche Zuschnitt der Baufläche ermöglicht ein differenziertes Wohnraumangebot in Form von Einzel- und Doppelhäusern.



- Die Plangebietsgröße erlaubt neben der baulichen Verdichtung zudem die Anlage eines Grünsystems als parkähnliches Aufenthaltsgrün. Die einzelnen Wohnquartiere können durch einen umlaufenden begehbaren Grünstreifen flussläufig erreicht werden. Durch diese Grünzonen erfolgt ein anteiliger Ausgleich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
- Weitere Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden extern vorgenommen.
- Das Plangebiet befindet sich in einer günstigen Zuordnung zu den einzelnen Versorgungsschwerpunkten der Stadt Bramsche, so dass zur täglichen Bedarfsdeckung des Wohngebietes der Anspruch möglichst kurzer Wege berücksichtigt werden kann.
- Der verkehrsberuhigte Bereich bildet durch mögliche wechselseitige Anordnung von kleineren Grünflächen eine visuelle Auflockerung und Unterteilung der Erschließungsstraße.
- Einfügung des Entwurfs in die Gesamtsituation unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung
- Einprägsamkeit der öffentlichen Räume, auch im Hinblick auf gute Orientierung,
- Klarheit und Hierarchie des Erschließungssystems,
- Zuordnung der Parzellen zum Erschließungssystem,
- Beurteilung ökologischer Gesichtspunkte (Wasserhaushalt, Kleinklima, Vegetationskonzept)
- Relation der Ausgleichsflächen zu den Bauflächen - Reduzierung der gesetzlich möglichen Versiegelung, viel Grünanteil innerhalb des Plangebietes, Straßenflächen mit einem hohen Anteil an Begrünungsmaßnahmen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs, gemessen am prozentualen Anteil der Verkehrsflächen zu Grün- und Bauflächen
- Errichtung von passiven Lärmschutzanlagen in Form von Wall-/Wandanlagen um eine entsprechende Wohnqualität auf den neuen Wohnbauflächen zu erzielen.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen wurden unter den oben genannten Kriterien ausgearbeitet.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die „Lindenstraße“ erfolgen, damit keine zusätzliche Belastung im Bereich der Altbebauung entsteht.

Das gesamte Plangebietes wird von drei Seiten mit einem 10 bis 22,50 m breiten Grüngürtel eingerahmt, in dem die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden können. Zur Unterstützung einer ausgeprägten Grüngliederung des gesamten Plangebietes, werden jeweils die überbaubaren Bereiche für die einzelnen Straßenzüge differenziert dargestellt.



7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB einstellen zu können werden gemäß § 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in diese Begründung eingearbeitet.

7.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Von Seiten der Bürger sind folgende Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen:

- Anregung einer Bürgerinitiative, dass die Erschließung des Baugebietes über einen Kreisverkehr erfolgt mit Anbindung der Straße „Riester Weg“.
- Die vorhandene Straße „Stapelberg Weg“ sollte als Sackgasse oder mit einem überfahrbaren Poller so gesichert werden, dass keine öffentliche Verkehrsverbindung zwischen der alten und neuen Bebauung besteht.
- Die Ausweisung eines Mischgebietes parallel zur Straße „Zur Stiege“ sollte wie in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“ beibehalten bleiben.
- Öffentliche Erschließung der tiefen Grundstücke

7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Hinweise zu der Planung sowie zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden vorgebracht:

- Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Umfeld des Plangebietes, etwa 630 m westlich, eine größere Stallanlage für Putenmast liegt. Hier ist abzuklären ob es dadurch zu unzulässigen Geruchsmissionen kommt. Dieses sollte im Umweltbericht ggf. abschließend geklärt werden.

Ein Hinweis auf von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

- Der Landkreis Osnabrück weist darauf hin:



- dass gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück eine Fernwasserleitung (RROP 2004 D 3.9.1 01) sowie eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2) durch das Plangebiet verläuft. Im Norden grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02). Weiterhin verläuft südlich und östlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03)
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass westlich angrenzend eine Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück — Oldenburg; D 3.6.2 05) verläuft. Diese Strecke ist, gemäß den Zielen der Raumordnung, als Regionalschnellbahn vorgesehen. -
- Das Planungserfordernis in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr.159 „Stapelberger Weg“ sollte deutlicher im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2030 begründet werden.
- Der Fachdienst -9- Straßen ist zu beteiligen, wenn der Anschluss an die Kreisstraße erfolgt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fernmeldeleitung von Bramsche nach Quakenbrück verläuft, welche im Raumordnungsatlas entlang des Stapelberger Weges zeichnerisch dargestellt ist.
- Untere Naturschutzbehörde – Gem. §§ 2 (4) und „a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. - Bodenbrüter sollten kartiert werden. 5 Begehungen werden für ausreichend erachtet.
- Untere Wasserbehörde - Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden.
- AWIGO - Die vorläufige Erschließungsstraße muss so großzügig, vor allem im Bereich der Kurven, hergestellt werden, dass ein dreiachsiges Müllsammel-fahrzeug den Block umfahren kann.
- Brandschutz – Absicherung der abhängigen und unabhängigen Löschwasser-versorgung
- Der Wasserverband Bersenbrück weist darauf hin, dass entlang des Stapelberger Weges die Wasserversorgungsleitung innerhalb privater Grundstücke verläuft und diese zu sichern ist.
- Bei der überplanten Fläche Gemarkung Hesepe, Flur 6, Flurstück 28 handelt es sich um gewidmete und planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.
- Deutsche Bahn AG



- Das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation „Heesepe 16“ ist in das Original des Bebauungsplanes als Versorgungsfläche zu übertragen - Westnetz GmbH
- Die Grundstücke Stapelberger Weg 2 und Lindenstraße 81 sind über eine nördlich hinter den Grundstücken verlaufende Schmutzwasserleitung erschlossen. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss für die Betriebs- und die Unterhaltungsarbeiten an der Leitung frei zugänglich im öffentlichen Bereich mit ausreichendem Schutzstreifen liegen. Dies sollte bei der Grundstücksaufteilung beachtet werden. (Fußweg min. 3,00 m breit.) Weiterhin führt eine Schmutzwasserleitung zum Grundstück Stapelberger Weg 7. Diese ist fachgerecht zurückzubauen.
- Von der Polizeiinspektion wird angeregt, die Planungen derart zu gestalten, dass es zu den jeweiligen Wohnbereichen zwei Zufahrten (Erreichbarkeiten) gibt. Sie sollen für den Notfall eine Zuwegung ermöglichen, falls die eigentliche Zufahrt blockiert sein sollte. Notwege, die befahrbar wären, reichen ggfls. aus.
- Hinweise zu archäologischen Funden, Kampfmittelbeseitigung (Landkreis Osnabrück, Stadt Osnabrück / Stadt- und Kreisarchäologie, Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung)
- Die Versorgungsträger bitten um eine rechtzeitige Mitteilung und Absprache der Maßnahme vor Baubeginn.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

7.1.4 Von Seiten der Bürger sind die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im gleichen Umfang nochmal eingebracht wurden.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen

- Von der **Landwirtschaftskammer** weist drauf hin, das im weiteren Umfeld eine größere Stallanlage zur Putenmast liegt. Diese ist zwischenzeitlich vom bisherigen, insolventen Eigentümer veräußert worden und wird im Rahmen des Bestandsschutzes vom neuen Eigentümer in vollem Umfang weiter betrieben. Vor diesem Hintergrund halten wir, um die Belange dieses Betriebes, aber auch den Schutzanspruch der zukünftigen Bewohner des Plangebietes zu gewährleisten die Einholung eines Geruchsgutachtens für erforderlich. Hinweise die einzuhalten sind bei der Ausführung / Umsetzung der Maßnahmenflächen
- **Deutsche Bahn AG** verweist auf die Beachtung der Grenzabstände zum Bahngelände und bittet ihr Grundstück als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr. 3 und Abs. 4



BauGB) zu kennzeichnen. Bei der Bepflanzung der Wall/Wandanlage sind gewisse Auflagen zu beachten.

- Der **Landkreis Osnabrück** weist darauf hin:
 - Ausweisung des Grundstückes "Stapelberger Weg 1A" als Wohnbaufläche kann aufgrund der vorhandenen Nutzung (Fischverarbeitung) nicht nachvollzogen werden. Es bietet sich im parallel laufenden Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 159 "Stapelberger Weg" eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.
 - Die Lärmpegelbereiche sollten in der Planzeichnung deutlicher erkennbar gemacht werden.
 - Redaktionelle Hinweise: Durchnummerierung der Begründung, Überlappungen in der Planunterlage
 - Hinweis Im Sinne der Planklarheit sollte der Bereich, der von ggf. erforderlichen „Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterung und gegen durch den Boden als sekundärer Luftschall in das Gebäude übertragende Geräusche" betroffen ist (weniger als 50 m Abstand zu Schienenverkehrswegen zumindest nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen werden.
 - Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 82 „Zentralfriedhof" ebenfalls seine Geltung verliert,
 - Hinweis, dass das starke Verkehrsaufkommen auf der K 147 in Hinsicht auf das neu entstehende Baugebiet berücksichtigt wird. Die Anbindung in Form einer Linksabbiegerspur ist im Vorfeld abzustimmen.
- Der **Wasserverband** bittet um Berücksichtigung und Beachtung des vorhandenen Leitungsnetzes und einer Beteiligung am weiteren Verfahren sowie um Übersendung der endgültigen Planzeichnung.
- **Archäologische Denkmalpflege** teilt mit, dass das Plangebiet weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
- **Landesbehörde für Straßenbau** weist darauf hin, dass dass in einem Abstand von ca. 180 m westlich des Plangebietes die Anschlussstellenrampe der von hier betreuten Bundesstraße 68 verläuft. Ferner verläuft die Bundesstraße 68 selbst in einem Abstand von rd. 250 m des Plangebietes. Die von diesen Verkehrsstraßen ausgehenden Emissionen sind zu berücksichtigen. Aufnahme des Hinweises: Von der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 68 sowie von der dazugehörenden Anschlussstellen-



rampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- **Abwasserbeseitigungsbetrieb** , dass die Grundstücke Stapelberger Weg 2 und Lindenstraße 81 über eine nördlich hinter den Grundstücken verlaufende Schmutzwasserleitung erschlossen. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss für die Betriebs- und die Unterhaltungsarbeiten an der Leitung frei zugänglich im öffentlichen Bereich mit ausreichendem Schutzstreifen liegen.
- Westnetz GmbH – Das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation „Hesepe-16“ ist anhand des beigefügten Bestandsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 21 BauGB in das Original des Bebauungsplanes als Versorgungsfläche zu übertragen. Die Zuwegung ist zu sichern .
- Ev.-luth. Christus-Kirchengemeinde – Die vorhandenen Parkmöglichkeiten im Bereich des Friedhofes dürfen durch die Umsetzung des neuen Baugebietes nicht eingeschränkt bzw. verkleinert werden.

7.2 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Die Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dokumentiert.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung der neuen Bauflächen erfolgt ausschließlich über die Lindenstraße. Die hier vorgesehene Sammelstraße lässt mit ihrer Gesamtbreite von 9,5 Metern viel Spielraum für Gestaltung. Die Erschließung der nach Norden und Süden sich anschließenden Wohnparzellen bilden einzelne Stichstraßen, die miteinander verbunden sind, sodass eine Umfahrt entsteht. Lediglich im südwestlichen Bereich findet eine Erschließung der sehr tiefen Grundstücke über eine Stichstraße mit einem sich am Ende befindenden Wendhammer statt.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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.

7.5 Kampfmittelbeseitigung

Für diesen Bereich wird keine Sondierung nach Auswertung der Luftbilder für erforderlich gehalten.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Flächen

Allgemeines Wohngebiet

Ein allgemeines Wohngebiet wird überwiegend im gesamten Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die derzeitige und zukünftig weiterhin gewollte Nutzung der Grundstücke.

Die überbaubaren Flächen verlaufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m. Die Bautiefe mit 17 - 20 m ermöglicht eine optimale und individuelle Gebäudeausrichtung und damit verbundenen Gestaltungsfreiraum auf dem Grundstück.

Lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung westlich des Stapelberger Weges orientiert sich die Baugrenze an der vorhandenen Bebauung. In diesem Bereich ergibt sich durch die vorhandene Bebauung eine Bautiefe von 26,00 m. Bei einer Ausweitung dieser Fläche würden zwangsläufig „Hinterliegergrundstücke“ entstehen, die nicht über eine öffentliche Erschließung erreicht werden können. Aus diesem Grunde wird keine Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten vorgesehen.

Die differenzierte Darstellung der überbaubaren Flächen ist bewusst für jeden Straßenzug gewählt worden, damit sich trotz der freizügigen Gestaltungsmöglichkeiten die Gesamtbebauung in einem geordneten Rahmen hält.

Die Bauweise wird generell als offene Bauweise festgelegt, da diese Festsetzung den Charakter der umliegenden Bebauung widerspiegelt.



Um dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der Nachfrage Rechnung zu tragen, wird neben dem Einzelhaus auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht.

Mischgebiet

Entlang der Straße „Zur Stiege“ wird in einer Tiefe von 28 m ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“ übernommen um hier die Umsetzung einer Mischgebietsnutzung realisieren zu können. Gleiches gilt für das Grundstück Stapelberger Weg Nr. 1, da hier ein Gewerbe in Form von „Fischverarbeitung“ ausgeübt wird.

Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gibt die derzeitige Nutzung wieder. Innerhalb dieses Bereiches ist lediglich die vorhandene Friedhofkapelle als überbaubarer Bereich festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung /

8.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen sind erforderlich, damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden und die Versiegelung von Flächen begrenzt werden. Die Grenzwerte orientieren sich an dem vorhandenen Bebauungsbestand in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Vor dem o. g. Hintergrund wird die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 bezogen auf die Hauptbaukörper festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auch hinsichtlich der Nebenanlagen auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die ansonsten mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % auf 20 % bei Einzelhäusern beschränkt.

Dieses im Bebauungsplan fixierte Verhältnis zwischen bebaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturhaushaltes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksfläche Rechnung.

Die bauliche Ausnutzung sieht für den überwiegenden Bebauungsplan die Bauweise mit einem Vollgeschoss vor, wodurch ein ausreichendes Bauvolumen auf entspre-



chend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden kann. Die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, das die Fläche eines Vollgeschosses nicht erreicht, ist somit möglich. Entsprechend ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang des Stapelberger Weges und in seiner Verlängerung besteht die Möglichkeit bis zu einer Zweigeschossigkeit. Die bestehende Bebauung wird dadurch aufgegriffen und weitergeführt.

Um den Mittelpunkt des Baugebietes mit seiner großzügig angelegten Grünfläche zu betonen wird die mögliche Zweigeschossigkeit auch in diesem Bereich festgesetzt und somit die geplante Grünfläche gestalterisch eingefasst.

Entsprechend ist in diesem Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Für das Mischgebiet entlang der Straße „Zur Stiege“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird der gewerblichen Nutzung und damit verbundenen größeren Ausnutzung entsprochen.

8.2.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens / Traufhöhe / Firsthöhe

Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die festgelegte fertige Fußbodenhöhe nimmt Bezug auf die jeweilige fertiggestellte Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten. Hiermit wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Traufhöhe

Zugelassen ist im Bereich der Eingeschossigkeit eine maximale Traufhöhe von 3,90 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Damit ist sichergestellt, dass ein zweites Geschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden kann.

Da die Einhaltung der Traulänge nur auf 50 % beschränkt ist, bleibt genügend gestalterischer Spielraum einzelne Räumen im Dachgeschoss mit einer lichten Raumhöhe bis zu 2,50 auszuführen. Der beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck bleibt erhalten.

Im Bereich der zulässigen Zweigeschossigkeit ist die Traufhöhe mit 5,80 m entsprechend höher angesetzt um in diesem Bereich eine volle Zweigeschossigkeit zu ermöglichen.



Firsthöhe

Zugelassen ist im Bereich der Eingeschossigkeit eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. In den Bereichen, wo zwei Vollgeschosse zulässig sind, erhöht sich die maximale Firsthöhe auf 9,50 m.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass bei breiteren Gebäuden und gleichzeitiger Ausnutzung einer steilen Dachneigung von 45° – 52° keine gegenüber der Durchschnittsbebauung exponiert hohen Gebäude entstehen.

Die mögliche Realisierung von bis zu zwei Vollgeschossen spiegelt die vorhandene Bebauung entlang des „Stapelberger Weges“ wieder und fassen die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Baugebietes zusätzlich optisch ein.

Die Festsetzungen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe garantieren eine harmonische Höhenentwicklung im Baugebiet und stellen ein wichtiges gestalterisches Element dar.

8.2.3 Wohneinheiten

Die Zahl der möglichen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Dadurch soll ein harmonisch, in sich gegliedertes, städtebaulich geordnetes Bild entstehen und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden. Ferner soll der homogene Charakter des geplanten Baugebietes sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur durch die Einschränkung der maximalen Wohneinheiten (WE) gefördert werden. Durch die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit wird gleichzeitig der Konzeption eines Mehrgenerationenwohnhauses Rechnung getragen. In zwei Teilbereich – östlich der Grünanlage- wird eine Ausnahme von der Festsetzung von höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen, um hier ein verdichtetes Wohnungsangebot umsetzen zu können. Insbesondere sollen in diesen Bereich altersgerechte Wohneinheiten errichtet werden können.

8.3 Garagen und Nebenanlagen (§12 und 14BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitl. Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes (Verlängerung der Bautiefe zur seitlichen Grundstücksgrenze hin) zugelassen. Eine Überschreitung der Bautiefe ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zum Einen der gestalterischen Ordnung innerhalb des Baugebietes, stellt zum anderen aber auch sicher, dass die rückwärtigen Flächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden können.

Ausnahmen hiervon bilden lediglich die genehmigungsfreien Nebenanlagen bis zu 40 m³.



Um eine bessere Trennung zwischen dem Privatgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) zu erzielen, sind Garagen und Carports grundsätzlich in einem seitlichen Abstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Um genügend Stauraum (zusätzlicher Abstellplatz) vor Garagen- und Carportanlagen zu erhalten, ist der vorgegebene Mindestabstand von 3 m zwischen Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carportanlagen einzuhalten.

8.4 Grundstückszu- und Abfahrten

Um die öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll zu gestalten ist pro Grundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt vorzusehen. Der Zugang zum Haus ist abgehend von der Grundstückszufahrt auszubilden. Die Zufahrten sind entsprechend dem Straßenausbauplan anzulegen.

Für die Grundstücke mit verdichteter Bebauung ist pro Hauseinheit jeweils eine Zufahrt bzw. Abfahrt zulässig.

Entlang der HAUPTerschließungsstraße sind in einem Teilbereich die Zufahrten durch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt. Hierdurch wird die Realisierung einer durchgrünten HAUPTerschließungsstraße mit beidseitigem Bürgersteig abgesichert.

Die im übrigen Plangebiet festgelegten Aus- und Zufahrtsverbote ermöglichen eine großzügige Grüngestaltung des öffentlichen Straßenraumes und die Anlegung zusätzlicher öffentlicher Einstellplätze.

8.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

An zentraler Stelle im Baugebiet ist ein Spielplatz ausgewiesen der durch die sternförmige Anordnung der Straßen von allen Wohnquartieren gut erreichbar ist..

8.6 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich, wobei ca. 5% der Verkehrsfläche für Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden. Zur Gliederung des Straßenraumes werden zusätzlich zum Straßenbegleitgrün hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes wird dadurch aufgelockert und zugleich besteht die Möglichkeit, die Straßenkreuzungen/-einmündungen zu betonen. Ferner bildet dies einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas. Der Baum bindet darüber hinaus erhebliche Staubmengen, verhindert mit seinem Schatten übermäßiges Aufheizen versiegelter Flächen, produziert Sauerstoff und nimmt Kohlendioxid auf.

8.7 Eingrünung der öffentlichen Stellplätze (Parkplatztaschen)

Die ausgewiesenen Stellplatznischen im öffentlichen Straßenbereich werden mit einer Grünhecke von mindestens 0,50 m Breite 3-seitig eingegrünt, um den Straßenraum bewusst zu gliedern. Zudem sollen die Stellplätze durch diese Eingrünung deutlich von den privaten Grundstücken getrennt werden. Die Höhenentwicklung sollte dabei 1,50 nicht überschreiten um einerseits die Privatsphäre zu schützen andererseits die



Verbindung von privaten und öffentlichen Flächen zu fördern.

8.8 Flächen für Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden umfangreiche Maßnahmeflächen im Bereich der Wallanlagen und einer im Norden verlaufenden Grünfläche vorgesehen. In diesen Bereichen erfolgt eine flächendeckende Bepflanzung mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen. Entlang der Grundstücksgrenzen wird ein 3,0 m breiter Streifen angelegt, der mit Regiosaatgut eingesät wird. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in einer naturnahen Gestaltung. Die Fläche soll randlich mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht bepflanzt werden. Durch die entsprechenden Festsetzungen können diese Flächen als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden. Die Festsetzung erfolgt als Maßnahmefläche i. S. des § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

8.9 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage, wird als zentraler Platz im Baugebiet und unmittelbar im Zusammenhang mit der Spielplatzfläche hergerichtet. In diesem Bereich findet eine umfangreiche Bepflanzung mit Ziersträuchern und heimischen Laubbäumen statt.

Die Gehölze nehmen eine wichtige ökologische Funktion wahr, z. B. für den Kohlendioxidverbrauch, als Staubfilter, Rückzugs-, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)

9.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

Ein wesentliches Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, neue Vorhaben gestalterisch befriedigend in die umliegende Bebauung einzubinden. Deswegen wird - ohne die individuelle Gestaltungsmöglichkeit zu weit einzuschränken - auf die Ausbildung der Dächer und der Höhenentwicklung Einfluss genommen.

Einer individuellen Gestaltung wird somit viel Raum gegeben. Lediglich in der Wahl der farblichen Dacheindeckung erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der Farben grün, blau, gelb, violett, weiß und glänzende Engobierungen. Diese Einschränkung erfolgt unter dem gestalterischen Aspekt, dass bei einem Vollgeschoss mit zusätzlichem Dachausbau die Dachfläche stärker als die Fassadenfarbe wirkt. Diese Farbfestlegung wird getroffen, um die oftmals mit einer vollkommenen Freizügigkeit verbundenen Negativauswirkungen in städtebaulicher – gestalterischer Hinsicht zu vermeiden.

Um eine gute Integration der Neubauten zu erhalten, werden für die gesamte Baufläche geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad festgelegt.



Zunächst soll versucht werden, die Belichtung des Dachgeschosses möglichst über die Giebelseiten zu erreichen, dadurch können die typisch großflächigen Dächer erhalten bleiben. Wo das nicht möglich ist, ist als Alternative eine Dachgaube vorzusehen. Um den ruhigen, geschlossenen Eindruck einer einheitlichen Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, sollen Dachaufbauten in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen. Höhe und Breite dürfen bestimmte Maße nicht überschreiten, sie zerstören sonst die Dachlandschaft. Wichtig ist, dass noch genügend Abstand zum First, der Traufe und der Giebelwand bleibt. Die Dachgauben sind in einer der Dachfläche entsprechenden Größe zu halten und ihre Anordnung sollte möglichst auf das Befensterungsmuster der Fassade abgestimmt sein. Die Festsetzung, dass lediglich 3/5tel der Fassadenlänge für die Errichtung einer Dachgaube genutzt werden können, sichert zum Einen die Möglichkeit des Dachaufbaus, untersagt aber aus gestalterischen Gründen ein Aufreißen der Dachfläche.

Außenwandgestaltung

Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern einheitliches Material zu verwenden ist. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung. Es ist planerisch nicht erwünscht, bei Doppelhäusern mit unterschiedlichem Material bzw. Dachneigung zu arbeiten.

9.2 Außenwandgestaltung der Nebenanlagen und Garagen

Bezüglich der Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass Wellblech und Faserzementplatten nicht zulässig sind. Die Verwendung der genannten Materialien ist nicht Ortsbild prägend.

10 Verkehrliche Erschließung

10.1 Straßengestaltung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die „Lindenstraße“. Die von hier abgehende Sammelstraße mit einer Breite von 9,50 m lässt viel Gestaltungsraum hinsichtlich des Straßenbildes zu. Vorgesehen ist hier ein beidseitiger Bürgersteig mit einem durchbrochenen Grünstreifen als Abgrenzung zur Fahrbahn. Als übergeordneter Bereich fällt diese Straße in die Geschwindigkeitszone von 30 km/h.

Um den einfahrenden Verkehr ins Baugebiet aus Richtung Bramsche reibungslos zu ermöglichen, wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Linksabbiegerspur auf der Lindenstraße eingerichtet. Durch ein vorgesehenes Baumtor innerhalb der Verkehrsinsel wird der Verkehrsteilnehmer optisch auf den Ortseingang zusätzlich hingewiesen und intuitiv zur Reduzierung der Geschwindigkeit animiert.

Von der Sammelstraße aus gehen die Anliegerstraßen (7km/H) nach Norden und Süden ab und werden jeweils in Form einer Umfahrt wieder miteinander verbunden.



Mit 6,50 m Breite können diese Straßenzüge mit Pflanzbeeten und öffentlichen Stellplätzen gestaltet werden.

Die Verlängerte Stichstraße im Südwesten mit einem Querschnitt von 5,50 m ist so dimensioniert, dass für den hier gebietstypischen Anliegerverkehr hinreichend Platz zur Verfügung steht. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Wenden ist in dem am Ende angelegten Wendehammer mit einem Durchmesser von 20,00 m uneingeschränkt für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich.

Dem vorgebrachten Wunsch der Anlieger die vorhandene Straße „Stapelberger Weg“ am Ende mit einem überfahrbaren Poller zu versehen wird nicht nachgekommen. Von der Polizeiinspektion wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Forderung eingebracht, dass mindestens zwei Zufahrten zu den neuentstehenden Wohnbereichen hinsichtlich der Erreichbarkeiten im Notfall ausgewiesen sein müssen. Um dennoch eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die vorhandene Bebauung zu vermeiden, wird eine optische und bauliche Verengung zwischen alten und neuen Baugebietsabschnitt vorgesehen. Dem Vorschlag der Verwaltung bei der Erörterungsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich einer Beschilderung „Einfahrtsverbot“ in Richtung der Neubebauung wird nachgekommen, um zusätzlichen Durchgangsverkehr zu vermeiden.

10.2 Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15.09.2013 sind gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG-) nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“ bereitet einen Eingriff im Sinne des § 14 ff. 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vor.

Der Eingriff ist durch versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft begründet und wird im Umweltbericht (Teil II der Begründung) im Detail dokumentiert. Deshalb ist zu diesem Bebauungsplan ein Umweltbericht (Begründung Teil II) erarbeitet worden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Weiterhin sind innergebietliche Maßnahmen zur Wasserhaltung / Versickerung sowie baugestalterische Maßnahmen für das Ortsbild vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den Sickerflächen, den Grünflächen und Verkehrsflächen sind innergebietliche Gehölzpflanzungen vorgesehen, die eine innergebietliche Teilausgleichsleistung begründen. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung auszugleichen sind.



Der vollständige Ausgleich erfolgt nach den Abwägungsergebnissen der Stadt über Zuordnung von Maßnahmen des Wegerandstreifenprojektes Balkum/Ueffeln der Stadt Bramsche.

11 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen (Verkehrsflächen und Wohnbauflächen) zugeordnet. Danach kann die Stadt Bramsche auf der Grundlage der Satzung über Kostenerstattungsbeträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c erheben.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Energie

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches bereits vorhanden ist und innerhalb des Plangebietes ergänzt wird.

12.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems in der Straße „Stapelberger Weg“.

12.3 Oberflächenentwässerung

Der Nachweis über die schadlose **Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Straßenflächen** ist in Vorbereitung. Die Entwässerungssituation wird detailliert im Antrag dargestellt.

Die **private Oberflächenentwässerung** sieht vor, dass auf den privaten Baugrundstücken die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach-, Hof- und Gartenflächen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen geleitet werden. Die anfallenden Abflüsse sollen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen dem Grundwasser zugeführt werden.

12.4 Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.



12.5 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke muss so erfolgen, dass gemäß § 5 der NBauO ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Tankfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Zusätzlich ist in unmittelbarer Nachbarschaft die Hase als unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

13 Schallschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Emissionen aus Verkehrslärm beauftragt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubebauung in der Qualität eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärmemissionen ermittelt und auf der Grundlage der Norm DIN 18005 beurteilt worden. Dabei ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Untersuchung lediglich der Luftschall in den Berechnungen berücksichtigt wird. Gemäß DIN 18005 wird auch darauf hingewiesen, dass bei schutzbedürftigen Gebäuden, die sich innerhalb eines Abstandes von weniger als 50 m zu Schienenverkehrswegen befinden, besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterung und gegen durch den Boden als sekundärer Luftschall in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden können.

Für die Berechnung wurden die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte zugrunde gelegt. Bei ihrer Einhaltung wird erwartet, dass ein Baugebiet entsprechend seinem üblichen Charakter ohne Beeinträchtigungen genutzt werden kann. Der Orientierungswert liegt für Allgemeine Wohngebiete am Tag bei 55 dBA und in der Nacht bei 45 dB(A), für Mischgebiete am Tag bei 60 dB(A) und in der Nacht bei 50 dB(A).

Die Orientierungswerte können, dies drückt bereits der Begriff „Orientierungswert“ aus, zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung in einem Plangebiet im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Über die reine immissionstechnische Betrachtung hinaus sind auch andere gewichtige Belange in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen bei Neubau bzw. bei den wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen wird insbesondere die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) angewandt. Die in dieser Verordnung aufgeführten Immissionsgrenzwerte können als Grenze zur erheblichen Belästigung betrachtet werden.

Für Allgemeine Wohngebiete liegt der Immissionsgrenzwert am Tag bei 59 dB(A) und in der Nacht bei 49 dB(A), für Mischgebiete am Tag bei 64 dB(A) und in der Nacht bei 54 dB(A).



In lärmbelasteten Gebieten ist neben der Reduzierung der Außenlärmpegel für die empfundene Wohnqualität im Allgemeinen, im Besonderen der Schutz von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ein wichtiges Ziel. Durch geeignete Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile kann gemäß den Empfehlungen der DIN 4109 dadurch ein gesundheitsverträgliches Wohnen ermöglicht werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die mit der Eigenart des geplanten Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet nicht erfüllt werden. Ferner, dass die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsrgeräusche betrachtet werden können, insbesondere im Nahbereich zu den Verkehrsverläufen, ebenfalls noch überschritten werden.

Maßnahmen zur Lärminderung:

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern. Im Allgemeinen Wohngebiet ist dabei der aktive Lärmschutz an der Immissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Grundsätzlich sollte jedoch der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in den Außenbereichen (Terrassen / Balkone) sichergestellt sein.

Ohne Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Grenzwerte im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts bis zu 20 dB überschritten.

Um die Tageswerte von 50 - 55 dB und Nachtwerte von 45 - 50 dB nach der DIN 18005 einzuhalten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

1. Reduzierung der höchstzulässigen Geschwindigkeit auf der Lindenstraße K 147 im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 70 km/h und 100 km/h auf 50 km/h entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2. Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnanlage mit einer Höhe von 4 m und entlang der K 147 mit einer Höhe von 3,5 m. Im Nord und Süden wird die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes noch um ca. 42 m in Richtung Osten verlängert um in diesem Bereich den seitlichen Schalleinwurf zu reduzieren. Gleiches erfolgt im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Schallschutzwand entlang der „Lin-



denstraße“ um ca. 55 m. Ferner wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen, als Abstandsfläche, entlang der nördlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit geltenden Orientierungswerte im Freiraum ($H = 2\text{ m}$) und im Erdgeschoss ($OK = 2,8\text{ m}$) eingehalten werden können. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden und im Südwesten, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung mit sehr tiefen Grundstücken, werden die Orientierungswerte noch um 2 dB (A) überschritten.

3. Den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte im Ober- bzw. im Dachgeschoss in der ersten Bauzeile parallel zu den Schallschutzwand/wandanlagen wird dahingehend Rechnung getragen, dass innerhalb der ersten Bauzeile jeweils nur eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.
4. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr 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 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die in der folgenden Tabelle genannten Werte sind einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume 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

Wie die Berechnungen zeigen, ist das Gebiet insbesondere im Nachtzeitraum, aber auch im Tageszeitraum durch Straßen- und Schienenverkehrslärm beeinträchtigt. Durch den dreiseitigen Einfall der Verkehrsgeräusche in das Gebiet ist die Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte aufgrund der bestehenden Situation allein durch Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle nicht zu erreichen. Ausschlaggebend dafür sind die erforderlichen Höhen von deutlich mehr als 5 m und die darüber hinaus erforderlichen Überlängen der baulichen Anlagen, die



aufgrund der Bestandsnutzung und der notwendigen Erschließung städtebaulich nicht umsetzbar sind.

Zur Sicherung der Nachtruhe sind deshalb im Bebauungsplan Festsetzungen zu passivem Lärmschutz am Gebäude mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen zu treffen.

In der Nachtzeit wird unterstellt, dass die Geräuschbelastung deutlich absinkt, sodass in der Regel der Rauminnenpegel um 10 dB niedriger liegt. Bei dem vorliegenden Baugebiet trifft dies nicht zu. Gemäß Entwurf zur DIN 4109-2:2013-11 ist in solchen Fällen zum Schutz des Nachschlafes der maßgebliche Außenlärmpegel der Nachtzeit zu bestimmen. Dieses erfolgt durch den um 3 dB (A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB (A). Aus diesen Gründen sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Anforderungen an die Lärmschutzwände

Die im Plangebiet festgesetzten Schallschutzwände müssen den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen. Dies bedeutet, dass die Schallschutzwände eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg pro m² bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß minus Maß RW von mindestens 25 dBA aufweisen müssen. Des Weiteren muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken haben.

Im vorliegenden Fall ist es entscheidend, dass die Wände, insbesondere im Bereich der Bahnlinie, aber auch im Bereich der K 147, bei gegenüberliegenden Wohngebäuden in Ausrichtung zur Geräuschquelle hochabsorbierend ausgeführt werden. Dies verhindert Geräuschpegelerhöhungen im Bereich der Bestandsbebauung, die durch Reflektionen an nichtabsorbierenden Lärmschutzwänden auftritt.

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

In der Einführungsbekanntmachung zur Norm-DIN 4109 sind „maßgebliche Außenlärmpegel“ genannt, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich ist. Sie betragen in der Tageszeit 61 dB (A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen etc. und 66 dB (A) bei Büroräumen etc.



14 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	94.049 m²
Allgemeines Wohngebiet:	47.458 m ²
Mischgebiet:	4.885 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	10.295 m ²
Öffentliche Grünfläche einsch.l Spielplatz	2.961 m ²
Maßnahmefläche:	13.909 m ²
Verkehrsflächen:	13.293 m ²
Parkfläche:	457 m ²
Fußwege und Stellplatzflächen	735 m ²
Fläche mit Pflanzgebot	56 m ²

15 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 20.03.2014

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung 08.12.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlichöffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegen.

Der Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung amvorgelegen.



Der Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister