



Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

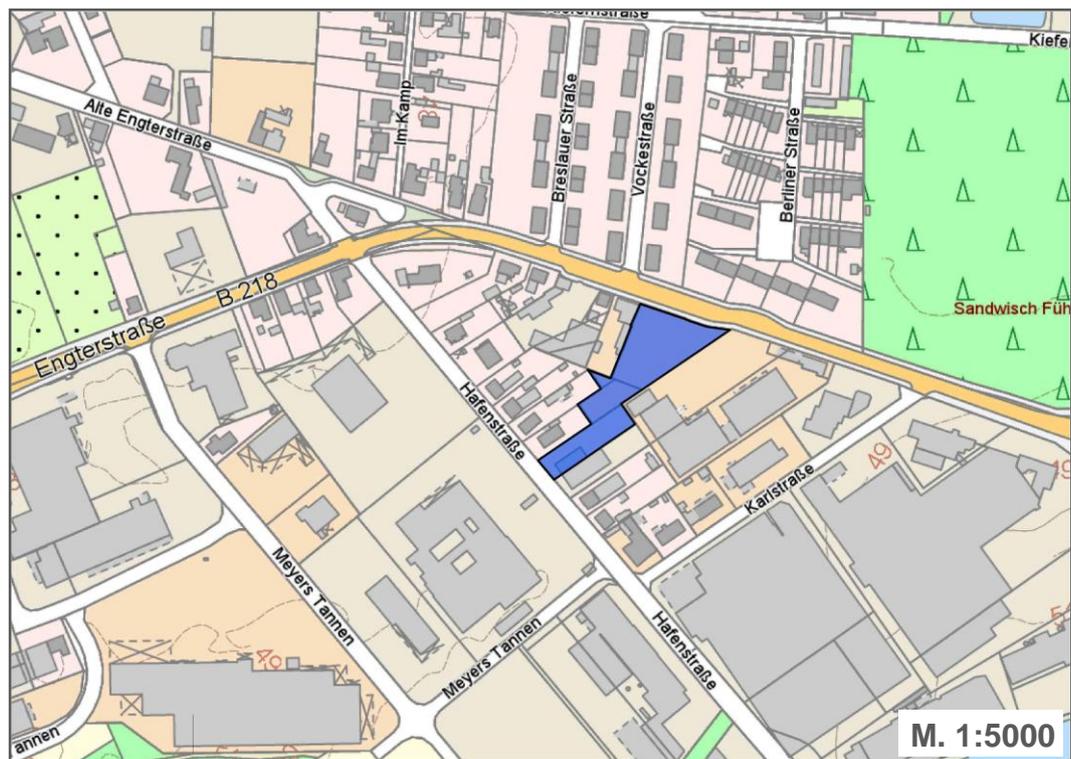
Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafensstraße“ 8. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafenstraße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 8. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
2.1 Sachverhalt	2
2.2 Aufstellungsbeschluss	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	8
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	9
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	9
4.1 Dachformen, Dachneigung	9
4.2 Dacheindeckung	9
4.3 First- und Traufhöhen	9
4.4 Werbeanlagen	10
5. Immissionsschutz	10
5.1 Straßenverkehrslärm	10
6. Bepflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes und Eingrünungen von Stellplatzanlagen	11
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	13
7.1 Ver- und Entsorgung	13
7.2 Soziale Maßnahmen	13
7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	13
7.4 Kampfmittelbeseitigung	13
7.5 Altlasten	13
8. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	13
II. Verfahrensvermerk	15

I. Begründung

1. Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 30.05.2013 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 8. Änderung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt in der Stadt Bramsche, südlich der *Engterstraße* (B 218) und nordöstlich der *Hafestraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 49/39, 49/34, 49/33 und 48/10 der Flur 7, Gemarkung Bramsche.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,39 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche weist in der 18. Änderung, rechtskräftig am 31.01.2009, für den Geltungsbereich eine *Sonderbaufläche* (S) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO aus.

Somit sind die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

2. Planungsanlass, -ziele

2.1 Sachverhalt

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ wurde am 31.01.2009 rechtskräftig. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ war beabsichtigt, eine größere Fläche entlang der *Engterstraße* für großflächige Einzelhandelsgeschäfte zu schaffen. Damit verbunden werden sollte ein attraktives Erscheinungsbild entlang der *Engterstraße* durch Aufnahme der vorhandenen Zweigeschossigkeit. Darüber hinaus sollten die Funktionen der Innenstadt nicht geschwächt werden, indem „Innenstadtrelevanter Einzelhandel“ im vollen Umfang an diesem Standort ausgeschlossen wurde.

Trotz abgestimmter Planung mit einem Projektentwickler konnte dieses Planungsziel nur auf Teilflächen realisiert werden.

Im Jahre 2012 stellte der neue Eigentümer des ehemaligen Grundstückes „Hütten“ einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um in diesem Bereich einen Fahrschulbetrieb (Fahrschulgebäude mit eventueller Einliegerwohnung und Unterstellhalle mit Werkstatt für LKW) sowie ein Schnellrestaurant und eventuell bauliche Anlagen für ein Abschleppunternehmen errichten zu können. Da diese Planung nicht den Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms entsprach, war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Aus städtischer Sicht war zu begrüßen, dass das vorhandene abgängige Gebäude abgebrochen werden sollte und die Brachfläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden konnte.

Nach einer positiven Zielabweichungsentscheidung von Seiten des Landkreises Osnabrück im Jahre 2013 hatte der Antragsteller sich aber inzwischen entschieden, einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zuzüglich Büro- und Nebenräumen zu errichten, um den Standort „*Engterstraße*“ mit einem Frequenzbringer zu sichern. Ein entsprechender Antrag wurde am 13.11.2014 im Stadtentwicklungsausschuss von der Verwaltung vorgelegt.

Das vom Antragsteller geplante Vorhaben ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14, 7. Änderung, nicht genehmigungsfähig. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet explizit für nicht-innenstadtrelevante Sortimente vor. Die Verwaltung hat aus diesen Gründen den Vorschlag gemacht, dass vor einer inhaltlichen Bearbeitung des Bebauungsplanes eine qualifizierte raumordnerische Beurteilung durch die untere Landesplanungsbehörde (Landkreis Osnabrück) erfolgen muss. Zur Durchführung dieses Verfahrens ist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Untersuchung der durch das Vorhaben ausgelösten Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur vorzulegen.

Des Weiteren stellte die Bunting Beteiligungs AG im Jahre 2014 den Antrag auf Erweiterung des Familia-Einkaufsmarkts an der Straße „Meyers Tannen“ um 300 m² Verkaufsfläche. Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ sieht maximal 4.200 m² Verkaufsfläche vor, die durch die Bunting Beteiligungs AG auch bereits vollständig ausgeschöpft sind. Auch wenn die relativ geringfügige Erweiterung von 300 m² VK über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der Baugrenze) realisiert werden kann, ist nach übereinstimmender Meinung der Bauverwaltung und des Landkreises auch in diesem Fall eine qualifizierte raumordnerische Beurteilung vorzunehmen.

Da die beiden geplanten Vorhaben in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehen, wurde es für sinnvoll gehalten, um Kosten zu sparen diese Untersuchungen in einer raumordnerischen Beurteilung zusammen zu fassen und in einer gutachterlichen Beurteilung zu begleiten.

Die Stadt Bramsche hat daraufhin im Jahre 2015 die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) mit einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Vollsortimenters ‚Familia‘, des Lebensmitteldiscounters ‚ALDI‘ und des Sonderpostenmarktes ‚Posten-Börse‘ sowie zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters beauftragt. Die Endfassung des Gutachtens liegt seit dem 01.03.2016 bei der Stadt vor. Das Gutachten der GMA kommt in der zusammenfassenden Bewertung des Ansiedlungsvorhabens eines möglichen Lebensmitteldiscounters (Netto) an der *Engterstraße* zum Ergebnis, dass hinsichtlich der raumordnerischen Bewertungskriterien das Integrationsgebot nicht erfüllt wird, da das Umfeld einen Gewerbegebietscharakter aufweist und dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ebenfalls nicht eingehalten wird, da eine Umsatzumverteilung von ca. 13 % am integrierten Nahversorgungsstandort im Stadtteil Engter prognostiziert wird und somit die dortige Versorgungsstruktur nicht nur beeinträchtigt wird, sondern aufgrund einer vorhabenbedingten (möglichen Netto-Ansiedlung) Umsatzverteilung eine Betriebsaufgabe des Markantmarktes nicht auszuschließen ist. Hinsichtlich der anderen drei geprüften Vorhaben (ALDI, Familia, Posten-Börse) kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass das Integrationsgebot nicht erfüllt wird. Da aber alle anderen raumordnerischen Kriterien erfüllt werden und es sich um die Erweiterung bestehender Standorte handelt, sieht die GMA bei der beabsichtigten Erweiterung der drei Einzelhandelsbetriebe keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Investor des geplanten Netto-Discounters hat bei der Stadt ein von ihm selbst beauftragtes Gutachten, erstellt durch die Cima GmbH, vorgelegt. Dieses Gutachten kommt wiederum zu dem Ergebnis, dass alle raumordnerischen Beurteilungskriterien durch die mögliche Ansiedlung eines Netto-Marktes erfüllt werden.

Die Verwaltung hat daraufhin beschlossen, bei einem qualifizierten Beratungsbüro eine vergleichende Plausibilitätsprüfung der beiden vorliegenden Gutachten zu beauftragen, da die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten sich in ihren Zielaussagen diametral unterscheiden.

Im März 2016 wurde die Stadt + Handel Partnerschaft Gesellschaft mit einer vergleichenden Plausibilitätsprüfung der beiden vorliegenden Gutachten beauftragt. Die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel kommt hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2012 zu den gleichen Ergebnissen wie das Gutachten der von der Stadt beauftragten GMA. Dies trifft insbesondere auf die städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Engter zu (raumordnerisches Kriterium „Beeinträchtigungsverbot“).

Aus den vorgenannten Gründen wird daher in dem Bereich entlang der *Engterstraße* lediglich ein Discounter bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen. Entsprechend wird dieser Bereich in der 8. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegelände an der Hafestraße“ als Mischgebiet festgesetzt. Selbst bei einer reduzierten Verkaufsfläche von 800 m² (der Umsatz beträgt dann 3,1 statt 4,2 Mio. €) ist ein Verdrängungsumsatz von 9 % zu konstatieren, mögliche städtebauliche Effekte können nicht ausgeschlossen werden.

Da die Ressource ‚*Boden*‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Kommune. Mit der Nachnutzung der Brachfläche an der *Engterstraße* wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 30.05.2013 lag ein Antrag des neuen Eigentümers des ehemalige Grundstückes „Hütten“ zu Grunde. Dieser beabsichtigte auf dem Grundstück einen Fahrschulbetrieb (Fahrschulgebäude mit eventueller Einliegerwohnung und Unterstellhalle mit Werkstatt für LKW) sowie ein Schnellrestaurant und eventuell bauliche Anlagen für ein Abschleppunternehmen zu errichten. Hierfür war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im Jahre 2013 stellte der Antragsteller jedoch nochmals einen Änderungsantrag auf Errichtung eines Discounters wofür eine raumordnerische Untersuchung erforderlich war.

Auf dieser Grundlage wurde nunmehr der vorliegende Entwurf ausgearbeitet.

Geplant ist die Änderung der Nutzungsart von *Sondergebiet (SO)* gemäß § 11 BauNVO in eine *Mischgebietsfläche (MI)* gemäß § 6 BauNVO. Ziel der Stadt Bramsche ist es, großflächigen Einzelhandel im Änderungsbeereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Da es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, kann die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 BauGB gelten. Hier wird geregelt, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist unterteilt in drei Teilbereiche. Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Teilbereichen ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten dient dem Schutz von Kindern und Jugendlichen innerhalb des Plangebietes und angrenzender Gebiete. Gemäß § 25 Abs. 1 Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) vom 01.07.2012 ist zwischen Spielhallen ein Mindestabstand einzuhalten. Dieser beträgt nach § 10 Abs. 2 Niedersächsisches Glückspielgesetz (NGLüSpG) 100 Meter. Maßgeblich ist hier die kürzeste Verbindung (Luftlinie). Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine genehmigte Spielhalle. Der Abstand zum Geltungsbereich dieser 8. Änderung unterschreitet die 100-Meter-Abstandsregelung. Somit werden auf Grundlage des NGLüSpG im Geltungsbereich der 8. Änderung Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen.

Tankstellen werden auf Grund des mit dieser Nutzung einhergehenden großen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ferner ist in der *Engterstraße* bereits eine Tankstelle angesiedelt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ist im Jahre 2010 für den Themenbereich ‚Einzelhandel‘ teilsfortgeschrieben worden und wurde vom Kreistag als Satzung beschlossen. Der Landkreis hat dabei die Ver-

pflichtung, die Regionalplanung den Zielen der Landesraumordnung anzupassen. Darüber hinaus hat der Landkreis detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen per Satzung erlassen. Im Vordergrund stehen hier der Schutz und die Funktionserhaltung Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche. Somit beeinflusst das RROP unmittelbar die Bauleitplanung der kreisangehörigen Kommunen.

Im RROP wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind (Konzentrationsgebot). Das RROP regelt zudem, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot). Die Stadt Bramsche hat in ihrem Einzelhandelskonzept einen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ definiert, in dem vorrangig innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden sollen.

Der Geltungsbereich dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt außerhalb dieses definierten zentralen Versorgungsbereiches. Daher werden – bis auf die Sortimente ‚Lebensmittel, Getränke‘ – alle anderen, im RROP als zentrenrelevant definierten Verkaufgruppen ausgeschlossen.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind daher nicht zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Elektrohaushaltswaren, Computer, Unterhaltungselektronik,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Parfümeriewaren,
- Handarbeiten, Stoffe,
- Teppiche (ohne Teppichboden),
- Blumen,
- Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel (lebende Tiere).

Aktionsangebote sowie saisonale Sortimente aus der oben aufgeführten Liste dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten, d. h. mindestens 90 % der Verkaufsfläche müssen nicht-zentrenrelevante Sortimente betragen.

Artikel aus der Warengruppe ‚Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren‘ sind bis zu einer Verkaufsfläche von 20 m² zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird dem heutigen Grundsortiment eines Discounters Rechnung getragen, ohne der Innenstadt zu schaden. Das Sortiment ‚Drogeriewaren‘ ist bei diesem Discounter kein Hauptsortiment. Mit den 20 m² zulässiger Fläche entfällt ein Anteil von etwa 2,5 % des Gesamtumsatzes auf diesen Bereich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilbereichen mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt: Z = I im **MI 1**, Z = II und im **MI 2**.

Damit werden die zulässigen Höchstgrenzen nach Baunutzungsverordnung eingehalten. Innerhalb des Mischgebietes befindet sich eine Stellplatzfläche auf der die erforderlichen Einstellplätze nachgewiesen werden können.

Für die Heranziehung der Stellplatzanlage kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die Grundflächenzahl um 50 % überschritten werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Mischgebiete wird damit voll ausgeschöpft. Diese Ausschöpfung ist erforderlich, um eine nutzungsentsprechende, hohe Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Da der Änderungsbereich bisher als Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt war, kommt es in Bezug auf die in § 17 Abs. 2 BauNVO zu prüfenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu keinen Verschlechterungen gegenüber dem Istzustand, wenn die Nutzungsart von Sondergebiet in Mischgebiet geändert wird. Gleiches gilt für den Aspekt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Grundflächenzahl vorher niedriger festgesetzt wäre. Die Festlegung einer Überschreitung der Grundflächenzahl liegt im Planungsermessen der Kommune und richtet sich nach dem Planungsziel, insbesondere der konkreten Baukörperplanung sowie den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten (vgl. auch Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 17 Abs. 2, Rn 22). Vor dem Hintergrund, dass Kommunen gehalten sind im Rahmen der Bauleitplanung einen sparsamen Umgang mit der Ressource ‚Boden‘ zu gewährleisten, kann in diesem besonderen Falle aus städtebaulicher Sicht die Verdichtung in diesem Mischgebiet gerechtfertigt werden.

Durch entsprechend Festsetzungen im Bebauungsplan findet trotzdem noch eine Durchgrünung des Gebietes statt.

a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) **Höhe der ausgebauten Erdgeschossohle**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der ausgebauten Erdgeschossohle bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Höhe der ausgebauten Erdgeschossohle von 0,50 m und eine minimale Höhe der ausgebauten Erdgeschossohle von 0,10 m.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als abweisende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die abweisende Bauweise wird so definiert, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Durch die Aneinanderreihung von bereits mehreren Fachmärkten im angrenzenden Sondergebiet kann schnell eine Gebäudelänge von mehr als 50 m entstehen, wodurch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich wird. In Teilbereichen ist eine Grenzbebauung vorhanden, die planerisch aufgenommen wird, in dem diese über eine Baulast zugelassen wird.

Die geplanten Gebäudekörper werden zur Engterstraße hin mit einer Baulinie begrenzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Unterschreiten des nach NBauO erforderlichen Grenzabstandes geschaffen und ferner das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Engterstraße – eine möglichst geschlossene Randbebauung - zu erzielen, umgesetzt. Dies verhindert, dass es zu städtebaulich nicht gewünschtem Zurückspringen von Gebäuden in die Grundstückstiefe kommt. Dieses ‚Aufreißen‘ der Bauflucht würde das Stadtbild erheblich stören und soll verhindert werden, da die *Engterstraße* eine wichtige Einfahrtsstraße von der Autobahn in das Zentrum von Bramsche darstellt.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Entlang der *Engterstraße* ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die Zufahrt über das Flurstück 48/14 erfolgen muss. Diese Zufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser B-Planänderung. In einem nachgeordneten Verfahren ist die Zufahrt zwingend über eine ein-zutragende Baulast zu sichern.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

4.1 Dachformen, Dachneigung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdach sowie Flachdächer zulässig. Die Einschränkung der Dachformen ergibt sich aus dem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang und den darin befindlichen Bestandsgebäuden.

4.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes glänzend-glasierte oder reflektierende Dachdeckungen sowie die Farbtöne Grün, Blau, Gelb, Weiß und Violett unzulässig. Grasdächer und anderweitig mit Pflanzen begrünte Dachausbildungen sind zulässig.

Diese Farbfestlegung wird getroffen, um die oftmals mit einer vollkommenen Freizügigkeit verbundenen Negativauswirkungen in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht zu vermeiden.

4.3 First- und Traufhöhen

Im Bereich des MI 1 ist die Firsthöhe auf 6,50 m zu beschränken.

Im Bereich des MI 2 entlang der *Engterstraße* ist eine Mindesttraufhöhe (bei Flachdächern: Attikahöhe) von 6,00 m auszuführen und eine maximale Firsthöhe von 9,30 m nicht zu überschreiten.

Entlang der *Engterstraße* wird eine Mindestfirsthöhe von 6,00 m festgesetzt, um eine entsprechende Mindestgebäudehöhe zu erzielen und das Erscheinungsbild an die vorhandene Gebäudestruktur um ein Mindestmaß anzupassen. Bei einer Flachdachausbildung entlang der *Engterstraße* ist

eine Mindesttraufhöhe von 8,50 m einzuhalten, die zu 30 % unterschritten werden kann. Ferner wird eine Höhenbegrenzung in Form von vorgegebenen Firsthöhen getroffen, in Anlehnung an die bestehenden Gebäudehöhen.

Die jeweiligen angegebenen Höhenpunkte beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z. B. Schornsteine, Abluftkamine o. ä.) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden. Im Bereich des MI 2 kann die maximale Firsthöhe durch Belichtungsbänder bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m überschritten werden.

Mit der streng vorgegebenen Höhenentwicklung soll die vorhandenen Zweigeschossigkeit entlang der Engterstraße weitergeführt werden. Bedingt durch die sehr tiefe überbaubare Fläche entlang der Engterstraße ist im hinteren Bereich des Baugrundstückes lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig wodurch entsprechend die Firsthöhe niedriger angesetzt ist.

4.4 Werbeanlagen

In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung, ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Werbeanlagen für Eigenwerbung dürfen an den Außenwänden der Gebäude eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch eine Länge von 10,0 m, nicht überschreiten. Im Bereich der Außenanlagen sind großflächige Plakatwerbeanlagen und Pylone unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden, sowie bewegendem Licht, Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 hr, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

Der Ausschluss bestimmter greller Leuchtfarben unterstützt das Planungsziel, dass sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen. Zudem werden durch diese Vorgaben weitere, erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Um einer zu starken Plakatierung im sonstigen Sondergebiet entgegen zu wirken, werden großflächige Werbeanlagen und Pylone ausgeschlossen.

5. Immissionsschutz

5.1 Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Diesbezüglich sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

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. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109). Die Korrekturen gem. Tabellen 9 und 10 DIN 4109 sind ggf. zu beachten (je nach Abmessungen Raum, Außenfläche und Fenster).

		Ge- schoss	Teilbereich / Nutzung			
			1 / SO	2 / MI	3 / MI	4 / MI
Einstufung Lärm- pegel- bereiche (LPB)	Vorderfron- ten bezüg- lich der B 218 (erforderli- ches $R'_{w, res.}$)	EG u. OG	V (Wohnen 45 dB Büro 40 dB)	V (Wohnen 45 dB Büro 40 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	III (Wohnen 35 dB Büro 30 dB)
	Seitenfron- ten bezüg- lich der B 218 (erforderli- ches $R'_{w, res.}$)	EG u. OG	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	III (Wohnen 35 dB Büro 30 dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseiten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone, usw.) in den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind wie folgt anzuordnen: südlich der Gebäude, im Lärmschatten.

Bei diesen Angaben wird auf die schalltechnische Beurteilung von 2007, zur 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ verwiesen, von „Ingenieurplanung Wallenhorst“. Die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten wurden übernommen.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters und der Stellplätze wurden durch ein separates Gutachten durch das Büro Krämer Evers betrachtet.

6. Bepflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes und Eingrünungen von Stellplatzanlagen

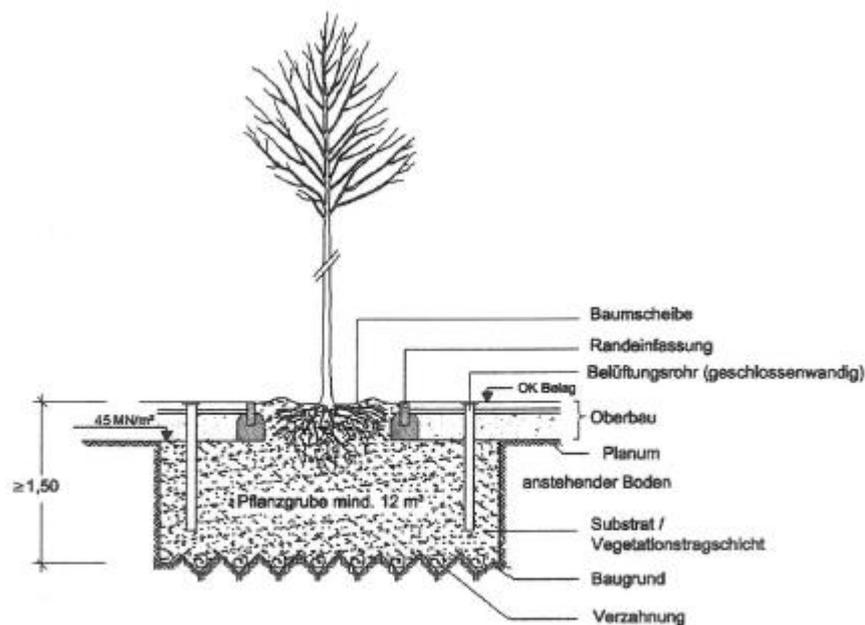
Im Mischgebiet: sind private Parkplätze sowie Garagenhöfe/Gemeinschaftsgaragen mit mehr als drei Einstellplätzen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a, BauGB mit einem mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen, der mit einer Hecke zu bepflanzen ist, einzugrünen.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes ist pro 450 m² mindestens ein Laubbaum (Linde), Stammumfang 14 – 16 cm, 3 mal verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich von Stellplatzanlagen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen hat die Pflanzung von Bäumen zur Vermeidung von Verdichtungen der Wurzelwachstumszone in Unterflurrosten / Wurzelkammersystemen als überbaubare Baumgrube zu erfolgen. Die Pflanzung ist gemäß der Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ mit einer Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,5 m und einem durchwurzelbaren Raum von 12 m³ auszuführen (siehe Skizze).

Im Stammbereich ist zum Schutz der Bäume eine offene Baumscheibe wahlweise in rechteckiger Ausführung in einer Breite von 100 cm x 100 cm oder in runder Ausführung mit einem Durchmesser von 100 cm vorzusehen. Der Stamm der Bäume ist mit einem Baumschutzgitter oder Baumschutzbügel vor Anfahrschäden zu schützen.

Skizze Baumpflanzung



Pflanzgrubenbauweise 2 – Pflanzgrube ganz oder teilweise überbaut

Die festgesetzten Begrünungen sollen zu anteiligen unversiegelten Flächen führen und eine optische Abgrenzung der Stellplatzflächen von den übrigen Flächen bewirken.

Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig erschlossen. Mit der Änderung der Nutzungsart kommt es zu keiner gravierenden Änderung der Ver- und Entsorgungssituation.

7.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Kampfmittelbeseitigung

Die Aufnahmen der Zentralen Polizeidirektion Hannover zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungs- bzw. Geltungsbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat.

7.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 8. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

8. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionschutz behandelt.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad charakterisiert. Sowohl (mittlerweile z. T. abgebrochene) Gebäude sowie versiegelte Stellplatzflächen kennzeichnen den Änderungsbereich. Es existieren keine Freiflächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 8. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“, 8. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

.....
(Pahlmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.07.2017
Lh/Sp-207.045

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet an der Hafestraße“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete MI 1, und MI 2 (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sind im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Elektrohaushaltswaren, Computer, Unterhaltungselektronik,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Parfümeriewaren,
- Handarbeiten, Stoffe,
- Teppiche (ohne Teppichboden),
- Blumen,
- Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel (lebende Tiere).

Aktionsangebote sowie saisonale Sortimente aus der oben aufgeführten Liste dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten, d. h. mindestens 90 % der Verkaufsfläche müssen nicht-zentrenrelevante Sortimente betragen.

Artikel aus der Warengruppe ‚Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren‘ sind bis zu einer Verkaufsfläche von 20 m² zulässig.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung: First- und Traufhöhe

Im Bereich des MI 1 ist die Firsthöhe auf 6,50 m zu beschränken.

Im Bereich des MI 2 entlang der *Engterstraße* ist eine Mindesttraufhöhe (bei Flachdächern: Attikahöhe) von 6,00 m auszuführen und eine maximale Firsthöhe von 9,30 m nicht zu überschreiten.

Bei einer Flachdachausführung ist eine Mindesthöhe der Attika von 8,50 m vorzusehen. Diese darf in einem untergeordneten Bereich bis zu 30 % auf eine Mindesthöhe von 6,00 m reduziert werden.

Die jeweiligen angegebenen Höhenpunkte beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z. B. Schornsteine, Abluftkamine o. ä.) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.

Im Bereich des MI 2 kann die maximale Firsthöhe durch Belichtungsbänder bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m überschritten werden.

Entlang der *Engterstraße* wird eine Baulinie festgesetzt. Im Übrigen wird der überbaubare Bereich durch Baugrenzen definiert.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle von 0,50 m und eine minimale Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle von 0,10 m.

6. Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms im Mischgebiet

Für das Mischgebiet sind Emissionskontingente für die Lärmemissionen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Emissionskontingente „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der „wahre“ Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gemäß TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45693:2006-12, Abschnitt 5:

1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionswerten maximal erreicht werden dürfen. Die L_{EK} beziehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,50 m über Gelände anzusetzen.

2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gemäß TA-Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

7. Festsetzungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Mischgebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Diesbezüglich sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Festsetzungen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in den Lärmpegelbereich IV und V genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich werden die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben nach Tabelle 8, DIN 4109. Die Korrekturen gem. Tabellen 9 und 10 DIN 4109 sind ggf. zu beachten (je nach Abmessungen Raum, Außenfläche und Fenster).

Für das Mischgebiet ist im Bereich der Vorderfronten entlang der *Engterstraße* (B 218) ein Lärmpegelbereich V mit erforderliches $R'_{w,res}$ für Wohnen 45 dB und Büro 40 dB einzuhalten. An den Seitenfronten zur *Engterstraße* (B 218) ist ein Lärmpegelbereich IV mit erforderliches $R'_{w,res}$ für Wohnen 40 dB und Büro 35 dB einzuhalten.

		Geschoss	Teilbereich / Nutzung			
			1 / SO	2 / MI	3 / MI	4 / MI
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfronten bezüglich der B 218 (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG u. OG	V (Wohnen 45 dB Büro 40 dB)	V (Wohnen 45 dB Büro 40 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	III (Wohnen 35 dB Büro 30 dB)
	Seitenfronten bezüglich der B 218 (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG u. OG	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	IV (Wohnen 40 dB Büro 35 dB)	III (Wohnen 35 dB Büro 30 dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseiten). Gleiches gilt für Räume

mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone, usw.) sind südlich der Gebäude, im Lärmschatten anzuordnen.

8. Abweichende Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Eine Unterschreitung der Grenzabstände ist zulässig, wenn dies durch eine Baulast abgesichert ist.

9. Grundstückszu- und Abfahrten

Auf dem Flurstück 49/33 sind keine Grundstückszu- und Abfahrten zulässig. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über das Flurstück 48/14.

10. Bepflanzungen im Bereich der Mischgebietsfläche

Im Bereich der Mischgebietsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein Laubbaum (Linde), Stammumfang 14 – 16 cm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, pro 450 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Im Bereich von Stellplatzanlagen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen hat die Pflanzung von Bäumen zur Vermeidung von Verdichtungen der Wurzelwachstumszone in Unterflurrosten / Wurzelkammersystemen als überbaubare Baumgrube zu erfolgen.

Die Pflanzung ist gemäß der Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ mit einer Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,5 m und einem durchwurzelbaren Raum von 12 m³ auszuführen (siehe Skizze in der Begründung).

Im Stammbereich ist zum Schutz der Bäume eine offene Baumscheibe wahlweise in rechteckiger Ausführung in einer Breite von 100 cm x 100 cm oder in runder Ausführung mit einem Durchmesser von 100 cm vorzusehen. Der Stamm der Bäume ist mit einem Baumschutzgitter oder Baumschutzbügel vor Anfahrschäden zu schützen.

11. Eingrünung von Stellplatzanlagen im Mischgebiet

Größere Stellplatzflächen, ab 5 Stellplätzen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen, auf dem eine Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen ist, einzugrünen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

a) Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung, ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe, zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch eine Länge von 10,0 m, nicht überschreiten. Die einzelnen Schriftbänder / Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Im Bereich der Außenanlagen sind großflächige Plakatwerbeanlagen und Pylone unzulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen mit wechselnden, sowie bewegenden Licht, Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 hr, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) unzulässig.

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
3. **Straßenverkehrslärm**
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 218 im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Leitungsträger zu entnehmen.

5. Die Werbeanlagen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit Verkehrszeichen ausgeschlossen ist und eine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer der B 218 / *Engterstraße* ebenfalls ausgeschlossen werden kann.
6. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
7. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Bramsche, Fachbereich 4: Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Hasestraße Nr. 11, 49565 Bramsche eingesehen werden.
8. Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.
9. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.