

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Stand 2017-07-27

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	EWE NETZ GmbH Meppener Straße 6 49740 Haselünne Schreiben v. 15.05.2017	Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/serviceileitungsplaene-abrufen.de Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der angegebene Internet-Link ist inaktiv. Es wird auf die Stellungnahmen im bisherigen Beteiligungsverfahren verwiesen, die vorhandenen Leitungen sind übernommen worden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2	Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim Standortentwicklung, Bauleitplanung, Raumordnung Neuer Graben 38 49074 Osnabrück E-Mail v. 17.05.2017	Die Planung betrifft ein fast vollständig bebautes Areal südöstlich der Westerkappeller Straße. Im Verlauf von mehreren Jahrzehnten ist im Plangebiet ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung entstanden, das insbesondere im Hinblick auf Gewerbelärm (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) zu Problemen führt. Nach der zwischenzeitlichen Räumung eines ehemaligen Altreifenlagers auf einer privaten Grundstücksfläche hinter der Bebauung der Drosselstraße bzw. der Arndtstraße stellte zudem der Gewerbebetrieb Czekalski & Ogoniak Eisenhandels-gesellschaft mbH Ende November 2016 seine Geschäftstätigkeit ein. Der aktuelle Planentwurf sieht nun auf den Flächen des ehemaligen Eisenhandels bzw. Altreifenlagers die Ausweisung von Mischgebietsflächen vor. Gemäß der Zielvorstellung zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von vorhandener Wohnbebauung und bestehenden, nicht störenden Gewerbebetrieben können jedoch neue mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen. Eine anders artige gewerbliche Entwicklung auf Flächen, die direkt an Wohnhäuser angrenzen, soll nicht mehr etabliert werden. Die beschriebene Entwicklung in der Begründung zur Planaufstellung wird von uns grundsätzlich bedauert, ist aber vor dem Hintergrund der angesprochenen Konflikte nachzuvollziehen. Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen	Diese Hinweise und Aussagen werden zur Kenntnis genommen; Bedenken werden hier nicht vorgetragen. Diese Aussagen werden zur Kenntnis genommen; wie der IHK aus den verschie-

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Stand 2017-07-27

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Daher regen wir generell an, wenn die städtebaulichen Möglichkeiten bestehen, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch Industrie-/Gewerbegebiete oder zumindest eingeschränkte Industrie-/Gewerbegebiete ausweisen, damit Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen erfolgen können bzw. keine betrieblichen Abwanderungen erfolgen müssen und in der Wirtschaftsregion industrielle Produktionsverfahren auch weiterhin möglich bleiben. Daher werden Industrie-/Gewerbegebietsausweisungen im Eignungsfall von uns sehr begrüßt. Im konkreten Planungsfall handelt es sich um Emissionskonflikte durch unmittelbar aneinandergrenzende unverträgliche Nutzungen. Dabei ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verfahren und abzuwägen. Die im Plangebiet ansässigen Unternehmen Landmaschinenhandel und Taxi wurden bei den Planungen berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass in dem Mischgebiet 1 (MI 1) nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbetriebe zulässig sind - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig. Des Weiteren ist eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig und nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unsere Mitgliedsunternehmen BTR Bramscher Taxi Ruf GmbH und LT Börse Thomas van der Mee GmbH beteiligt. Von dort wurden uns die vorhandenen Konflikte durch heranrückende Wohnbebauung bestätigt. Für den Landmaschinenhandel LT Börse Thomas van der Mee GmbH werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen getroffen, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Auch im Umfeld des Taxiunternehmens werden die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten. Lediglich an zwei Objekten werden die zulässigen Spitzenpegel nachts überschritten. Das wird im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme in gewachsenen Strukturen als tolerabel erachtet.	denen Beteiligungsverfahren bekannt ist, hat die Stadt Bramsche in den letzten Jahren umfangreiche Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen. Diese Ausführungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Ergebnis der Stellungnahme werden keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen.

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Stand 2017-07-27

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		tet. Im Sinne einer Kompromisslösung erheben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappeler Straße". Die beabsichtigten Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungskonflikte nachvollziehbar.	
3	Landkreis Osnabrück Fachdienst 6 Postfach 25 09 49015 Osnabrück Schreiben v. 16.05.2017	Aus Sicht des Landkreises Osnabrück wird wie folgt Stellung genommen: Regional- und Bauleitplanung: In der zeichnerischen Darstellung wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Das Gebiet wird im Westen von einer Hauptstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) und im Osten von einer Haupteisenbahnstrecke (D 3.6.2 05) begrenzt. Weiterhin verlaufen über das Plangebiet gemäß Raumordnungsatlas zwei Richtfunkstrecken (Trassenr. 712 und 1704). Daher wird bei Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m eine Anfrage bei der Bundesnetzagentur empfohlen. Im Sinne der Planklarheit sollten nur diejenigen Planzeichen in der Planzeichenerklärung aufgelistet werden, die auch in der Zeichnung genutzt werden. So sollte zum Beispiel das Planzeichen für den Referenzpunkt für die Richtungssektoren der vormaligen Geräuschemissionskontingentierung herausgestrichen werden. Bezüglich des MI-2-Gebietes wird angemerkt, dass die vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO allein aus städtebaulichen Gründen erfolgen sollte. Städtebauliche Gründe in diesem Sinne könnten (analog zu § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) die Schaffung einer strukturierten Geschäftszeile entlang des Fasanenwegs sein oder der Erhalt einer speziellen baulichen Struktur und Nutzungsdurchmischung. Auch die planerische Absicht der Gemeinde reine Wohngebäude auszuschließen kann mit einer fundierten städtebaulichen Begründung erreicht werden. Weitere Praxisbeispiele werden in der Kommentierung <i>Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger</i> unter der Rn. 92 c zu § 1 BauNVO genannt, so zum Beispiel auch das Emissionsverhalten der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes (VGH München Urteil vom 20.07.2013 – 1 N 11.821). Vor allem auf gewachsene	Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Gebäudehöhen bleiben deutlich unterhalb der genannten 20 m – insoweit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine entsprechende Aussage wird in die Begründung aufgenommen. Dieses wird korrigiert. Soweit erforderlich, wird die Begründung hierzu noch ergänzt und entsprechend erweitert. Klarzustellen bleibt, dass es aufgrund der einwirkenden Immissionen sowie der Nutzungen im Umfeld städtebauliche Zielsetzung sein muss, dass hier keine ausschließliche Wohnbebauung entstehen kann und soll. Die Nutzungsdurchmischung ist als städtebauliches Ziel ausdrücklich angesprochen. Diesen Anforderungen entspricht die Planung, die Begründung wird hierzu er-

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Strukturen der Umgebung und auf die Besonderheiten des überplanten Gebietes sollte hierbei geachtet werden. In der Begründung wird auf Seite 23 unter Punkt 5.1 erklärt, dass „ansonsten Wohngebäude nicht zulässig [sind], wegen der o.g. einwirkenden Immissionen“. Diese Formulierung erscheint so nicht städtebaulich begründet und entspricht auch intuitiv nicht dem städteplanerischen Ziel reine Wohngebäude nicht zuzulassen, da Wohnnutzungen auch in gemischten Gebäuden den gleichen Schutzanspruch haben, wie reine Wohngebäude in einem Mischgebiet. Denn, die Begründung kommt zu dem Schluss, dass überwiegendes Wohnen in Gleisnähe nicht akzeptabel sei (siehe Begründung Kapitel 4 Seite 19). Es erschließt sich nicht, warum dann das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses gem. der textlichen Festsetzung § 1b allgemein zulässig ist. Die getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sollen dazu dienen, die Konfliktsituation zu lösen. Warum diese Festsetzungen nicht auch reine Wohngebäude schützen sollten ist nicht ersichtlich. Betriebszugehöriges Wohnen ist im vorliegenden Entwurf dann aber wiederum zulässig, obwohl, die angesprochenen Immissionsprobleme nicht erkennbar anderweitig gelöst würden. Auf Seite 24 der Begründung wird von Lärmimmissionswerten gesprochen, die „schon oberhalb dessen liegen, was [...] als jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung anzusehen ist“.	gänzt. Klarzustellen ist hier, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zulassen (sollen). Damit soll die Entwicklung zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet verhindert werden. Es ist nicht in Frage gestellt, dass die Wohnnutzung in einem Mischgebiet, ob nun in einem Gebäude mit integrierter gewerblicher Nutzung oder in einem Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung den gleichen Schutzanspruch genießt. Der Immissionsschutz wird durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sichergestellt. Auf Seite 21 der Begründung ist die Zielsetzung der Nutzungskonzeption ausdrücklich angesprochen: <i>„Zielsetzung ist hier, gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Mischgebietes zuzulassen und dazu auch in begrenztem Umfang Wohnbebauung, diese aber nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung.“</i> Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang der Gesamtzusammenhang der Ausführungen auf Seite 24 der Begründung: <i>„Im Plangebiet ist die Regelnutzung, also eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wegen der gerade im Nahbereich der Bahn erheblichen Immissionsbelastung von über 60 dB(A) nachts nicht möglich. Die Regelnutzung – also der Normalfall – wäre, dass nur zu Wohnzwecken dienende Gebäude und Grundstücke neben ausschließlich oder weitgehend zu gewerblichen Nutzungen dienende Gebäude und Grundstücke gleichrangig nebeneinander stehen. Bei den hier vorliegenden Immissionen mit Werten, die schon oberhalb dessen liegen, was mit Blick auf die Nachtruhe als jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung anzusehen ist, ist eine Nutzung von Grundstücken nur zu Wohnzwecken nicht zu rechtfertigen. Erforderlich ist daher die o.g. Gliederung, die auch zu den ergänzenden Regelungen des Immissionsschutzes in § 3 der textlichen Festsetzungen führt:</i> •Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachts auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einzelnachweis erforderlich. <i>Insoweit ist die vom Bundesverwaltungsgericht herausgestellte besondere Eingriffsintensität hinsichtlich der betroffenen Eigentümerinteressen hier ausdrücklich aufgegriffen worden, die Notwendigkeit der vorgenommenen vertikalen Gliederung mit einer besonderen Beschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung ist begrün-</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Warum diese Einschätzung für Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses nicht gelten sollte, ist nicht erkennbar. Außerdem ist der Immissionsschutz kein städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 7 BauNVO oder des § 1 Abs. 5 BauGB. Die vertikale Gliederung im Gegensatz zur horizontalen Gliederung sollte dementsprechend auf keinen Fall mit dem Immissionsschutz von reinen Wohngebäuden begründet werden. Des Weiteren wird unter Punkt 5.1, Seite 21 der Begründung davon	det.“ Den einwirkenden Immissionen (Stichwort Gesundheitsgefährdung, im Übrigen nur überschritten zur Nachtzeit) wird ja gerade durch die o.g. Festsetzungen begegnet. In der Stellungnahme des Landkreises wird einfach verkannt, dass ohne diese vertikale Gliederung mit der Begrenzung der Wohnbebauung nur in Verknüpfung mit einer gewerblichen Nutzung sich faktisch ein allgemeines Wohngebiet entwickeln würde, weil bei aller Erfahrung hier dann Bauanträge für ausschließliche Wohnhäuser gestellt und auch genehmigt würden. In den dann anstehenden Einzelfallentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren würde nämlich die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geforderte Nutzungsdurchmischung gar nicht mehr geprüft, es würde ein faktisch allgemeines Wohngebiet entstehen. Dieses ist aus städtebaulicher Sicht und gerade mit Blick auf die einwirkenden Immissionen hier nicht möglich und auch nicht zulässig. Diese Einschätzung gilt ausdrücklich auch für die Obergeschosse, die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen da nicht entgegen. Woher die Einschätzung rührt, dass der Immissionsschutz kein städtebaulicher Grund im Sinne der Abwägungserfordernisse ist, ist nicht nachvollziehbar: Folgende abwägungsrelevante Belange aus § 1 (Abs. 5 und 6 BauGB) sind hier zu nennen: • die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... gewährleisten. • Zu berücksichtigen sind: - o die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - o umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Unabhängig davon gilt, dass die Bauleitpläne die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung zu erfüllen haben, die jedenfalls ist nicht gewährleistet, wenn in einem Gebiet, welches erheblichen Immissionen ausgesetzt und auch durch benachbarte gewerbliche Nutzungen beeinflusst wird, ein Nutzungsgefüge ermöglicht wird, welches einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommt. Insoweit ist für die Begründung der hier getroffenen Festsetzungen auch der Immissionsschutz anzuführen. Ursächlich ist insoweit, dass hier ein allgemeines Wohngebiet nicht möglich ist, eben auch aus Gründen des Immissionsschutzes. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Festsetzung zum MI-2-Gebiet lautet:

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		gesprochen, dass Wohnnutzungen im Mi-2 Gebiet nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig seien (siehe auch Seite 23). Dies gilt nach der derzeitigen Formulierung der textlichen Festsetzung § 1b aber nur für das Wohnen im Erdgeschoss. Die bisherige Formulierung des § 1b der textlichen Festsetzungen widerspricht wiederum auch der Festsetzung in § 3, nach der das Wohnen im Teilbereich 5 auch oberhalb des Erdgeschosses nur betriebsbezogen zulässig sei. Von hier aus wird empfohlen, diejenigen Gebietsausweisungen, die vom Teilbereich 5 betroffen sind, in Teilgebiete aufzuteilen und deren Zulässigkeiten getrennt voneinander eindeutig zu regeln. Grundsätzlich ist auf der Grundlage der Vorprägung des Quartiers durch eine vorrangige Wohnnutzung eine kleinteilige Parzellierung der Durchmischung anzustreben. Abschließend weise ich erneut darauf hin, dass bezüglich möglicher betroffener Kreisstraßen nicht die Kreisstraßenmeisterei Nord in Bersenbrück zu beteiligen ist, sondern diese innerhalb der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück durch die zuständige Abteilung bei Bedarf beteiligt und um Stellungnahme gebeten wird. Kreisstraßen: Gegen den vorliegenden B-Plan Nr. 144 bestehen keine Bedenken. Die K 165 weist im unmittelbaren Bereich ein starkes Verkehrsaufkommen von 4.600 KFZ/ 24 h, davon 410 Schwerverkehr auf. Im Zuge der	Innerhalb des MI 2 sind - im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig. - Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau und auf dem gleichen Grundstück Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein zulässig. - Alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs.2 BauNVO sind im MI-2-Gebiet unzulässig. In § 3 ist u.a. geregelt: - Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Mit diesen Regelungen ist die Zielsetzung verknüpft, eine möglichst hohe Flexibilität für Bauherren in diesem Bereich zu ermöglichen. Selbstverständlich wird damit erreicht, dass kein ausschließlich der Wohnnutzung dienendes Gebäude damit in diesem Bereich zulässig ist. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen im Obergeschoss ist so zu verstehen, dass das gesamte O.G nur zu Wohnzwecken genutzt werden kann, hier eine gewerbliche Nutzung nicht erforderlich ist; dieses aber ja auch nur möglich ist, wenn im EG auch Gewerbe vorhanden ist. Dieses lässt sich noch durch entsprechende Ausführungen in der Begründung klarstellen, auch lässt sich die vorgenannte Regelung wie folgt präzisieren: Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung <u>auch ausschließlich</u> zulässig. Es geht hier letztlich um die Frage, ob Wohnnutzung in diesem Bereich nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist, also die gewillte Nutzungsmischung auch erreicht wird. Das Erfordernis einer weiteren Gliederung des Baugebietes wird nicht gesehen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die schallt. Beurteilung sind/werden entsprechende Zahlen eingestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Anbindung des Wohngebietes an die Kreisstraße ist dies unbedingt zu berücksichtigen. Von der Kreisstraße 165 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Die genaue Anordnung und Ausgestaltung der Erschließungsstraßen im Anbindungsbereich zur Kreisstraße 165 sind mit dem Landkreis Osnabrück im Zuge des aufzustellenden Erschließungsplanes/ Straßenentwurfes zum Baugebiet im Detail abzustimmen. Der Landkreis Osnabrück beabsichtigt den Ausbau der Kreisstraße 165 im betroffenen Bereich. Ein Büro ist beauftragt worden einen Straßenentwurf aufzustellen. Diesbezüglich empfehlen wir eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen der Stadt Bramsche und dem Landkreis Osnabrück. Brandschutz: Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde vom 01.12.2010, diese wird hier zwecks Verfahrenserleichterung erneut aufgeführt: Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die von hier aus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind. • Zugänglichkeit Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVN-BauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. • Löschwasserversorgung - leitungsabhängig Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch	Dieser Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Die Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Kreisstraße sind vorhanden; Veränderungen sind derzeit nicht geplant – siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung und in der Begründung ist hierzu ausgeführt: <i>Die Hinweise des Landkreises Osnabrück zum Brandschutz insgesamt werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier allerdings um ein bestandsgebundenes Gebiet, in dem die Löschwasserversorgung in aller Regel nur über eine entsprechende Anzahl von Hydranten sichergestellt werden kann. Eine weitere Abstimmung ist – soweit erforderlich – außerhalb des Planverfahrens zwischen städtischer Feuerwehr, den Stadtwerken und der Stadt vorzunehmen.</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen. • Löschwasserversorgung - unabhängig Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitslich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dafür kommen folgende Lösungen in Betracht: • Löschwasserteiche (DIN 14210) • Löschwasserbrunnen (DIN 14220) • unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) • Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine genaueren über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, der dafür vorgesehenen Löschwassermenge und tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Ich gehe davon aus, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird.	Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung ist auf den in rd. 400m Entfernung gelegenen Mittellandkanal zu verweisen; hier besteht ggf. die Möglichkeit der Löschwasserentnahme. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Entwurfsbegründung geht der Landkreis nicht ein; auf diese wird verwiesen, siehe oben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord, PT112 Fachreferent Linientechnik Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück E-Mail v. 18.05.2017	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. (mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de)	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Auf die weitere Koordinierung ggf. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen wird hingewiesen.
5	Westnetz GmbH Goethering 23-29 49074 Osnabrück Schreiben v. 12.05.2017	Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir den Verfahrensbereich hinsichtlich der Versorgung mit elektrischer Energie bereits erschlossen haben. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einholen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Stromnetzgesellschaft Bramsche mbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Auf die weitere Koordinierung ggf. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen wird hingewiesen.
6	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück v. 24.Mai 2017	Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben. Begründung: In der als Anlage zur B-Plan-Begründung vorgelegten schalltechnischen Beurteilung (IPW Wallenhorst, Projektnummer 211095, Datum: 10.03.2017) wurde eine Betrachtung der im Plangebiet bereits bestehenden lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Als Ergebnis wird u.a. festgestellt, dass für den Nachtzeitraum in der	Für das Haus Drosselstr. 1 wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass keine Ver-

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		direkten Nachbarschaft (Immissionsorte IO 21, Drosselstr. 1 und IO 23, Fasanenweg 4) des bestehenden Taxiunternehmens (Fasanenweg 2) eine Überschreitung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Spitzenpegel um 3,2 dB(A) bzw. 4,9 dB(A) zu erwarten ist. Diesem Ergebnis liegt die Annahme zu Grunde, dass auf dem Betriebsgelände des Taxiunternehmens in der Nachtzeit maximal zwei PKW-Bewegungen pro Stunde stattfinden. Die weitere Beurteilung, diese Überschreitungen seien „tolerabel“, kann nicht geteilt werden. Eine „Gemengelage“ liegt schon allein deshalb nicht vor, weil sich sowohl Unternehmen als auch Schutzobjekt im allgemeinen Wohngebiet befinden. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet geht der entsprechende Schutzanspruch der Nachbarschaft einher. Dieser Schutzanspruch müsste bei rechtskräftiger Planung immissionsschutzrechtlich durchgesetzt werden, was direkt zu einer Beschränkung des Taxiunternehmens führen würde. Da die Überschreitung der Spitzenpegel auf das Schließen von PKW-Türen zurückzuführen ist, sind die denkbaren Schallschutzmaßnahmen begrenzt. Es ist zu befürchten, dass die Einhaltung der Spitzenpegel effektiv nur durch eine Reduzierung der Fahrzeugbewegungen zu erreichen wäre. Dies könnte bei der ohnehin niedrig angesetzten Zahl der Fahrzeugbewegungen von 2/h im Ergebnis der Notwendigkeit einer Einstellung des Nachtbetriebs gleichkommen.	schärfung der Lärmsituation durch den Bebauungsplan eintreten kann. Die Baugrenzen wurden daher am Gebäudebestand orientiert. Ein weiteres Heranrücken an den Betrieb ist daher nicht möglich. Für das Haus Fasanenweg 4 kann im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ein Heranrücken an den Betrieb ggf. unter sagt werden. Es wurde eine Bestandsaufnahme und eine Befragung des Betreibers durchgeführt. Daher ist von den genannten Nutzungsdaten auszugehen. Es liegt hier eine gewachsene Struktur vor. Es handelt sich hier um einen genehmigten Betrieb. Es liegt daher eine vorhandene Situation vor. Bei den Spitzenpegeln handelt es sich um die Bewertung von Einzelereignissen. Die Anzahl der Fahrbewegungen geht in das Ergebnis nicht ein. An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch unter Berufung auf die bestehenden Baugenehmigungen des Betriebes festgehalten.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. E-Plus-Gruppe, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstr 15, 14513 Teltow
2. Gemeinde Belm, Marktring 13, 49191 Belm
3. Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Bauamt, Küsterstr. 4, 49434 Neuenkirchen-Vörden
4. Gemeinde Ostercappeln, Postfach 11 04, 49177 Ostercappeln
5. Gemeinde Wallenhorst, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst
6. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Str. 134-136, 49088 Osnabrück
7. Kabel Deutschland GmbH, Heisfelder Str. 2, 26789 Leer
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Liebigstr. 4, 49593 Bersenbrück
9. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstr. 34, 30171 Hannover
10. Polizeiinspektion Osnabrück, Kollegienwall 6-8, 49076 Osnabrück
11. Samtgemeinde Bersenbrück, Fachdienst III, Lindenstr. 2, 49593 Bersenbrück
12. Samtgemeinde Neuenkirchen, Fachbereich II, Bauamt, Alte Poststr. 5-7, 49586 Neuenkirchen

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

13. Stadt Osnabrück, Archäologische Denkmalpflege, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück
14. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“, Von Klitzing Str. 5, 49593 Bersenbrück
15. Vodafone GmbH, Region Nord West, TCRD-ZV, Kammerstück 17, 44357 Dortmund
16. Forstamt Osnabrück der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Am Schölerberg 6, 49082 Osnabrück
17. Wasser- und Schifffahrtsamt Minden, Am Hohen Ufer 1-3, 32425 Minden
18. Wasserverband Bersenbrück, Priggenhagener Str. 65, 49593 Bersenbrück
19. Gemeinde Lotte, Westerkappeler Str. 19, 49504 Lotte
20. Stadtwerke Osnabrück AG, Technik Energie – Wasser – Abwasser, Alte Poststraße 9, 49074 Osnabrück

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 a (3) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

21. Abwasserbeseitigungsbetrieb, Maschstraße 9, 49565 Bramsche
22. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück, Mercatorstraße 8, 49080 Osnabrück
23. Bischöfliches Generalvikariat, Abteilung Kirchengemeinden, Hasestraße 40 A, 49074 Osnabrück
24. Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Osnabrück, Johannistorwall 56, 49080 Osnabrück
25. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg
26. EWE TEL GmbH, Luisenstr. 16, 49074 Osnabrück
27. Feuerwehr Stadt Bramsche, Stadtbrandmeister Amin Schnieder, Am Hasenkamp 2, 49565 Bramsche
28. Gemeinde Rieste, Herrn Plottke, Bahnhofstr. 23, 49567 Rieste
29. Gemeinde Westerkappeln, Große Str. 13, 49492 Westerkappeln
30. Kirchenamt Osnabrück, Eversburger Straße 32, 49090 Osnabrück
31. Kreisstraßenmeisterei Nord, Priggenhagener Str. 69 a, 49593 Bersenbrück
32. LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt, Mercatorstraße 4 und 6, 49080 Osnabrück
33. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Baudenkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg
34. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg
35. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Mercatorstr. 11, 49080 Osnabrück
36. Nds. Landesbetrieb für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg – Luftfahrtbehörde, Kaiserstr. 27, 26122 Oldenburg
37. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum
38. Osnabrücker Verein für Luftfahrt e. V., Heiner Berstermann, Postfach 34 52, 49024 Osnabrück
39. Stadtwerke Bramsche GmbH, Maschstraße 9, 49565 Bramsche
40. Wasser- u. Bodenverband Bühnerbachgebiet, Vorstandsvorsteher, Bühner 1, 49576 Neuenkirchen-Vinte

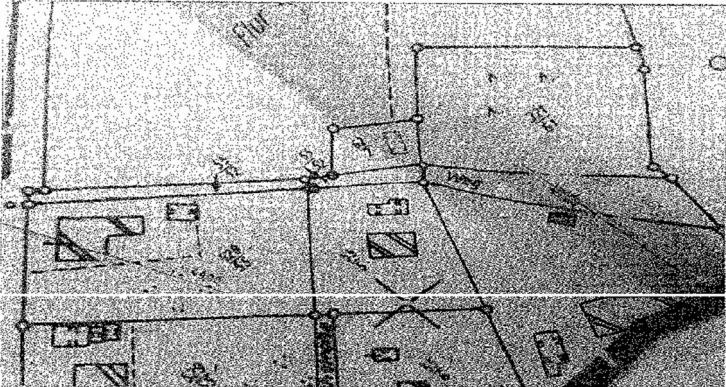
Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	--

Private Stellungnahmen

1	Private Stellungnahme 1	Mit Schreiben vom 16.06.2016 haben wir uns im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für den oben genannten Bebauungsplan gemeldet. Die von uns vorgelegte Stellungnahme ist in einen Abwägungsvorschlag der Stadt Bramsche gemündet. Weiterhin hat ein persönliches Gespräch mit der Stadt Bramsche stattgefunden. Im Rahmen der erneuten Offenlegung sind einige unserer Anregungen ausgeräumt worden. Leider betrifft die neuerliche Planung aber unseren Mandanten weiterhin in seinen Rechten. Er empfindet einige der verbleibenden Festlegungen weiterhin als unrechtmäßig und bittet nun darum, die nachstehenden Anregungen und Bedenken in eine erneute Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen. Unsere bisher nicht ausgeräumten und auf den neuen Plan anwendbaren Anregungen erhalten wir weiterhin aufrecht. 1. Formale Aspekte Wir weisen darauf hin, dass die öffentliche Bekanntmachung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist. Die Stadt Bramsche hat nicht die in der gesetzlichen Grundlage, §§ 47 IIa VwGO und § 3 II BauGB, gebrauchten Formulierungen verwendet. Auch der Hinweis in der Abwägung, dass bezogen auf die Rechtsprechung des EuGH eine Übernahme dieser Regelung dann erfolgt, wenn das Baugesetzbuch entsprechend angepasst wird, geht an der Sache vorbei. Die entsprechende Bekanntmachung ist nicht geeignet, potentielle Interessenten im Rahmen der Anstoßwirkung ordnungsgemäß zu informieren. Letztlich ist die Auslegungsbekanntmachung fehlerhaft, da sie den	Zunächst wird auf die bisherige Abwägung zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung sowie der ersten öffentlichen Auslegung verwiesen, diese gilt weiterhin. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt, soweit sie bis zur Änderung des BauGB v. 13.Mai 2017 galten; diese Änderung des Bebauungsplanes ist vorher begonnen worden, so dass hier noch die vor dem 13.Mai 2017 geltenden Verfahrensbestimmungen anzuwenden sind. Im § 3 Abs. 2 steht: <i>..... dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.</i> Die öffentliche Bekanntmachung der Stadt Bramsche lautet hierzu wie folgt: <i>Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben; ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.</i> In der Bekanntmachung ist ausgeführt:
---	-------------------------	--	---

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		rechtlichen Anforderungen an die Veröffentlichung der umweltbezogenen Informationen nicht entspricht.	<i>Folgende aus Sicht der Stadt Bramsche wesentliche umweltbezogene Informationen liegen vor und können zusammen mit den Planunterlagen eingesehen werden:</i> <i>Umweltbericht: Dort sind Informationen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und –objekte, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie zum Europäischen Netz – Natura 2000 enthalten. Des Weiteren enthält der Umweltbericht eine Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzrecht. Zudem liegen Informationen zu Schallimmissionen und Lärmschutz, zur Wasserwirtschaft und zu Altlasten vor.</i> <i>Über den Umweltbericht hinaus können weitere umweltbezogene Informationen insbesondere aus folgenden Planungsunterlagen und Fachbeiträgen entnommen werden:</i> <i>Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück "Arndtstraße 11" in Bramsche – Achmer, Ehemalige Altlastenfläche, Flurstücke 55/53 und 55/126; nach Aufgabe und Beräumung des hier ursprünglich vorhandenen Reifenhandels und Reifenlagers ((Sack und Temme GbR, 09.01.2013);</i> <i>Fachbeitrag Wasserwirtschaft zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes (Flick Ingenieurgesellschaft GmbH, Ibbenbüren, Sept. 2010)</i> <i>Fachbeitrag Lärmschutz – schallt. Gutachten (IPW 2017) zu den Immissionen der benachbarten Bahnlinie sowie der benachbarten klassifizierten Straßen inkl. Aussagen zum Lärmschutz;</i> <i>Darüber hinaus sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB die nachfolgenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Einwendungen, Anregungen und Hinweisen zu den o.g. Bauleitplänen eingegangen.</i> <i>- Immissionsschutz: Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe; Hinweise und Aussagen zur Aufgabe eines Gewerbetriebes; Beeinträchtigungen durch betrieblich verursachte Immissionen</i> <i>- Immissionsschutz: Auswirkungen Verkehrslärm und Bahnärm der benachbarten Straßen und der Bahnlinie</i> <i>- Altlasten – Aussagen zu Nutzungen/Nutzungsaufgaben auf der Fläche des ehemaligen Reifenlagers und Reifenhandels (siehe oben).</i> <i>Die vorgenannten umweltbezogenen Stellungnahmen, Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung zu den o.g. Bauleitplänen eingestellt</i>

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		2. Inhaltliche Aspekte 2.1 Abgrenzung zur Bahnstrecke In der neuen Fassung des Planes ist das Flurstück 55/126 betreffende MI-2 weiterhin mit einer Abstandsfläche zur von der Bahn genutzten Fläche mit der Flurstückbezeichnung 53 in einer Breite von 5 Metern abgegrenzt. Diese Breite unterschreitet die an anderer Stelle, vgl. die im Bereich zwischen Lange Str. und Arndtstr. liegenden Flächen MI 1 und MI 2, geregelte. Dort hat man eine Abstandsfläche von maximal 3 Metern angenommen (teilweises dieses Maß unterschreitend auch im Bereich des MI 1 offenbar den Bestand berücksichtigend). Dies ist beim MI 2 bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten nicht erfolgt, obwohl dort einerseits ein Bestandsgebäude steht, andererseits aber kein sachlicher Unterschied zu den anderen Flächen, die ebenfalls nahe der Eisenbahnfläche liegen, besteht. Es wird deshalb darum gebeten, hier einheitlich mit einem Maß zu messen und die entsprechenden Abstandsflächen anzupassen, d. h. die Abstandsfläche von 3 Metern auch für das MI 2 der Mandantschaft anzuwenden. Eine sachliche Differenzierung ohne entsprechende Grundlage ist abwägungsfehlerhaft. 2.2 Zuwegung Die auf unsere Anregung hin verschmälerte Zuwegung zum MI 2 verläuft allein auf den Eigentumsflächen des Mandanten. Die Mandantschaft berichtet, dass es parallel dazu, allerdings auf der Flächen der Bahntrasse, seit Jahren unbenutzte Flächen gebe, die für eine entsprechende Erschließung ebenfalls genutzt werden könnten. Auch die seinerzeit bei Erwerb des Grundstückes eingeräumte und planerisch vorgesehene Erschließungsmöglichkeit vom Wendehammer der Drosselstraße aus, wäre vorrangig zu aktivieren. Diese verlief	<i>(siehe Abwägungsvorlage zur öffentlichen Auslegung, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist).</i> Vor einer erneuten öffentlichen Auslegung wird die Stadt Bramsche ihre Veröffentlichung vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 06.04.2017 (1 MN 164/16) einer zusätzlichen externen rechtlichen Prüfung unterziehen. Hier wird mit Blick auf die weitere südlich gelegen Mischgebietsflächen parallel zur Bahn ebenfalls ein Abstand 3,0 m vorgesehen. Da das MI-2-Gebiet nördlich der Arndtstraße insgesamt eine größere Bautiefe hatte, war man hier bisher davon ausgegangen, dass auch ein Abstand von 5,0m zur Bahn ausreichen würde; es sprechen aber auch keine gewichtigen Gründe dagegen, auch hier einen Abstand von 3,0m festzusetzen. Insoweit wird der Anregung entsprochen. Diese Erschließung dient auch ausschließlich der Erschließung von Flächen des Mandanten. Insoweit ist dieses zunächst grundsätzlich nicht zu beanstanden. Es besteht auch keine Alternative, hier ist auf die bisherige Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der ersten Auslegung zu verweisen. Die hier als Alternative angesprochene Verbindung zum Wendepplatz der Drosselstraße ist nicht umsetzbar, da Flächen dafür stehen nicht zur Verfügung, die Stadt hält dies auch städtebaulich nicht für sinnvoll. Sie würden auch für ggf. entstehenden gewerblichen Verkehr einen Umweg darstellen, die Landesstraße kann mit der hier geplanten

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		dann über das Flurstück 62/2. Diese Erschließung hätte auch den Vorteil der Anbindung des Flurstückes 321 der Flur 61, welches zurzeit offenbar überhaupt nicht erreicht werden kann.  Abbildung 1 alte Erschließungsvariante Es wird deshalb angeregt, beide aufgezeigte Alternativen noch einmal zu prüfen, auch vor dem Hintergrund der entsprechenden Rechtsprechung zu den sogenannten Gemeinbedarfsflächen, vgl. BVerwG, Urteil vom 6. 6. 2002 — 4 CN 6.01 Diese Rechtsprechung dürfte auf den Fall von öffentlichen Erschließungsachsen übertragbar sein. Folglich wäre die Frage der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Flächen auch davon abhängig zu machen, ob diese nicht auf öffentlichen/halb öffentlichen Flächen hergestellt werden können. In diesem Fall wäre eine erhebliche planungsrechtliche Rechtfertigung einer entsprechenden Festsetzung erforderlich. Eine Fläche eines Privaten für entsprechende Erschließungen zu nutzen, dürfte regelmäßig dann abwägungsfehlerhaft sein, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen/halb öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Diesen Aspekt hat die Stadt offenbar nicht geprüft, unabhängig von der Frage, ob es städtebaulich nicht sinnvoll sein dürfte, brachliegende Bahnflächen über eine solche Erschließungslösung jedenfalls teilweise zu reaktivieren.	ten Erschließung direkt über die verlängerte Arndstraße erreicht werden. Es sei hier nochmals hervorgehoben: Die Erschließungsfläche für den Stichweg von der Arndstraße auf das Grundstück des Mandanten ist zur öffentlichen Erschließung dieses Grundstücks erforderlich und geeignet, ansonsten könnte dieses Grundstück nicht bebaut werden; diese Erschließung dient also ausdrücklich den Interessen des Mandanten und Grundstückseigentümers. Unter Hinweis auf die hierzu bereits erfolgte Abwägung, auch die dem Anlieger/Grundstückseigentümer und seiner Familie mehrfach mündlich vorgetragenen Sachverhalte wird dieser Anregung daher nicht entsprochen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		2.3 Trennstreifen / Brache Der neuerliche Planentwurf sieht zwischen der MI 1 Fläche und der MI 2 Fläche auf den Flächen des Mandanten weiterhin einen über 12 Meter breiten Trennstreifen vor. In den bisherigen Abwägungen wird dies unter anderem damit begründet, dass die an der Arndtstr. vorhandene Wohnbebauung aufgrund der zu den MI 2 Flächen ausgerichteten Gärten einen Schutzanspruch genieße. Dies ist stadtplanerisch nicht nachvollziehbar. Zunächst handelt sich bei beiden Bereichen um Mischgebietsflächen. Angesicht entsprechender bauordnungsrechtlicher Regelungen zu Abständen, ist die hier intendierte Konfliktlösung über entsprechende Abstände deshalb städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Sie greift auch unverhältnismäßig in das Eigentum des Mandanten ein, der damit eben die volle Fläche nutzen kann, sondern trotz entsprechender bauordnungsrechtlicher Abstandsverpflichtungen erhebliche Teile seines Grundstückes als Brachland verliert. Dieser Aspekt ist auch in dem persönlichen Gespräch angesprochen worden. Eine nachvollziehbare Begründung für diesen Trennstreifen konnte uns die Stadt Bramsche nicht liefern. Sofern es sich bei dieser Fläche um Flächen für die Freihaltung einer späteren Erschließung von Hinterlandbebauung, möglicherweise die der Drosselstr., handelt, ist anzumerken, dass auch in der erneuten Offenlage die Baugrenze in diesem Bereich nicht verändert worden ist, mithin kein Bedürfnis besteht. Dort sind die Gartenbereiche weiterhin von Bebauung freizuhalten. Damit macht diese „Brache“ städtebaulich keinen Sinn, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt, willkürlich und damit auch nicht rechtfertigbar. Es wird deshalb angeregt, hier entweder diese Schneise insgesamt zu löschen oder aber die Bebaubarkeit des Grundstückes MI 2 über eine entsprechende Verschiebung der Baugrenze bis zur entsprechenden Grenze der Grundstücksflächen zu den Flurstücken 55/111, 55/112 und 55/125 auszudehnen. 2.4 Mischgebietsfestlegungen Ein Vergleich der Flächen oberhalb des früheren Betriebes Czekalski & Ogoniak mit den Flächen MI 2 der Mandantschaft ergibt, dass im Bereich von Czekalski & Ogoniak eine Zweiteilung vorgenommen worden	Grundsätzlich gilt die auch bisher hierzu schon vorgetragene Abwägung. Ergänzend ist klargestellt: Es handelt sich hier nicht um einen „Trennstreifen“, sondern um den nicht überbaubaren Bereich auf dem jeweiligen Grundstück bzw. innerhalb des jeweiligen Mischgebietsbereichs. Im Mischgebiet dürfen ohnehin die Grundstücke nicht vollständig bebaut werden: Einerseits ist die Überbaubarkeit auf 60% bis max. 80% der Grundstücksfläche beschränkt, andererseits müssen Grenzabstände eingehalten werden, in der Regel mindestens 3,0 m zum jeweiligen Nachbargrundstück. Hier kommt noch die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung hinzu. Im Ergebnis besteht hier also kein begründetes Änderungserfordernis, an den Festsetzungen wird festgehalten. Diese Vermutung ist unzutreffend und wird zurückgewiesen, sie entbehrt schon deshalb jeglicher Grundlage, weil es sich um private Grundstücksflächen handelt, auf die die Stadt gar keinen Zugriff hat. Siehe Abwägung oben, es handelt sich um keine Brache, es handelt sich um die nicht überbaubaren Bereiche des jeweiligen Grundstücks. Wie nebenstehend festgestellt worden ist, ist die Situation im Bereich des MI-2-Gebietes nördlich der Arndstraße mit dem Bereich südlich der Arndstraße vergleichbar, aber eben bei weitem nicht gleich:

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		ist. Im oberen Bereich - zur Wohnbebauung hin - hat man eine Festsetzung für ein MI 1 getroffen, im unteren Bereich für ein MI 2. Die städtebauliche Situation ist im Bereich des Mandanten eine ähnliche. Es fragt sich deshalb, warum diese entsprechende Aufteilung der Flächen, im Fall des Mandanten erhebliche Vorteile für diesen im Bereich „seines“ MI 1 böte, so hier nicht gewählt wurde. Zudem wäre zu überlegen, ob die Fläche MI 2 bezogen auf die Festlegung der Geschossigkeit und der GFZ zutreffend gewählt ist. Der Mandant ist aufgrund der horizontalen Gliederung der Flächen, in denen vor allem im Erdgeschoss Gewerbe und im darüber liegenden Bereich, das ja kein Geschoss im Rechtssinne darstellt, Wohnen vorsieht, in erheblicher Weise bei der Vermarktung seiner Flächen eingeschränkt. Er könnte diese Einschränkung akzeptieren, wenn in dem Bereich entweder eine Aufteilung wie nach dem Muster Czekalski & Ogoniak gewählt wird, d. h. also im Bereich zum WA hin eine Zweigeschossigkeit und im Bereich zur Bahnfläche eine Eingeschossigkeit oder aber die entsprechenden Festsetzungen für den MI 2 Bereich so gewählt werden, dass eine zweigeschossige Bebauung zulässig und damit die GFZ entsprechend zu erhöhen wäre. Dass dies an anderer Stelle auch geht, zeigt der Blick auf die entsprechende Situation im Bereich Lange Str./Fasanenweg. Dort ist im Bereich der Nähe zur Bahnfläche sogar insgesamt eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechenden Festsetzungen bezogen auf GRZ und GFZ festgelegt worden. Hier beträgt die GRZ zwar nur 0,4 und folglich die GFZ 0,8, der Mandant könnte aber, so eine 0,6 seinen Bereich nicht rechtfertigbar wäre, auch damit leben, dass die GRZ auf 0,5 zurückgeführt, wegen der Zweigeschossigkeit die GFZ dann aber entsprechend auf 1,0 erhöht würde. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese erhebliche Einschränkung ist auch deshalb nicht nachvollziehbar, weil direkt abgrenzend an seine	Im südlichen Bereich stehen dort, wo MI-1 festgesetzt ist, bereits Wohnhäuser, dagegen ist die festgesetzte Tiefe beider MI-2-Bereiche vergleichbar. Auch hierzu wird auf die bisherige Abwägung im Rahmen des bisherigen Verfahrens verwiesen, bereits im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung wurde hierzu festgestellt (siehe Vorlage): Die hier einwirkenden Immissionen (vor allem der Bahn) sind im Nahbereich der Bahnlinie mit z.T. über 60 dB(A) – Nachts so hoch, dass ein gegliedertes Mischgebiet erforderlich ist, hier insoweit Wohnen nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung sowie entsprechenden Auflagen zum passiven Lärmschutz zugelassen werden kann. Eine Nutzung, in der das Wohnen überwiegt, kann hier nicht akzeptiert werden. Als für diese Bewertung maßgebliche Mischgebietsflächen im Plangebiet ist der gesamte Bereich parallel zur Bahnlinie heranzuziehen. Der Anregung hinsichtlich der Geschossigkeit wird entsprochen. Die MI 2-Flächen werden zweigeschossig mit einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Flächen, vgl. die Bebauung an der Arndtstr. ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen wird. Diese unterliegt anders als im MI 2 Bereich aber nicht der horizontalen Gliederung und ist deshalb sehr viel einfacher gestaltbar. 2.5 Hinweis auf Altlasten Nicht akzeptabel und weiterhin auch das Neutralitätsgebot verletzend ist der Hinweis Nr. 3 auf die ehemaligen Altlasten Flächen Arndtstr. 11. Es mag sein, dass die entsprechende Formulierung dem Gutachten Sack und Temme, Gutachten Nr. 1209-2102 vorn 9. Januar 2013 entspricht. Die Beschränkung auf dieses eine Zitat und deren Darlegung, insbesondere in einem öffentlich zugänglichen Plan, führt aber dazu, dass die Entwicklungschancen der Fläche für den Mandanten unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Da ein entsprechendes Interesse der Behörde in der Entwicklung liegen dürfte, sie andererseits aber eine Hinweisverpflichtung hat, wird angeregt, diesem Hinweis anders zu fassen, ohne den Aussagegehalt wesentlich, jedenfalls in fachlicher Hinsicht, zu verändern. Es wird folgende Formulierung empfohlen: "An dieser Stelle war ursprünglich ein Reifenhandel und ein Reifenlager vorhanden. Diese ist nach Beräumung mit entsprechenden Bodenauffüllungen versehen worden. Insoweit wird auf das Gutachten Sack und Temme (Gutachten Nr. 1209-2102 vom 9. Januar 2013) verwiesen. Das Gutachten wird bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten." Dieser modifizierte Hinweis erscheint geeignet, die Aufklärungsfunktion der Behörde zu erfüllen, andererseits aber auch der Neutralitätsverpflichtung Genüge zu tun. Die bisherige Formulierung, die nur einen negativen Aspekt abbildet, zusammen mit der Schwierigkeit, an das Gutachten zu kommen (und sich vom Gegenteil zu überzeugen), dürfte, ähnlich wie die Rechtsprechung zu den DIN-Normen aus 2016, nicht nur ungeeignet, sondern auch rechtswidrig sein. Hier wird einerseits ein falscher Eindruck erweckt, andererseits aber eine erhebliche Hürde aufgebaut, um diesen Eindruck auszuräumen. Die Stadt Bramsche ist auch nicht in der Verpflichtung, eine entsprechende Aufklärung zu leisten, weil sie für diese Fragestellung weder Anlass hat noch die entsprechende Zuständigkeit besitzt.	Dieser Punkt ist in der bisherigen Abwägung zur öffentlichen Auslegung umfassend behandelt, auch mündlich in einem Gespräch erläutert worden: Bei der angesprochenen Formulierung im Bebauungsplan handelt es sich um einen Hinweis, der allerdings wörtlich aus der Altlastenuntersuchung übernommen wurde. Damit soll sichergestellt werden, dass ortsfremde spätere Nutzer des Mischgebietes entsprechend informiert sind. Dieser Hinweis dient auch den Interessen des Verkäufers! Dem wird nicht gefolgt, der Gutachter hatte formuliert: <i>„Nutzungsbezogen, sowohl aktuell als auch planerisch, ist aus den festgestellten Erkenntnissen keine Schutzgutgefährdung abzuleiten. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde zwar nicht entsprechend der BBodSchV mittels Oberbodenbeprobung überprüft, jedoch ist hier zu berücksichtigen, dass das Oberflächenmaterial als Platzbefestigung und nicht als kulturfähiger Boden anzusprechen und nutzbar ist. Selbst in den grünen Nebenflächen wurde kein als solcher zu bezeichnender Boden angetroffen, weshalb auf die horizontierte Oberbodenbeprobung nach Rücksprache mit dem AG verzichtet wurde. Zudem sind die Schadstoffgehalte in der Gesamtfraktion so gering, dass daraus auch kein Gefährdungspotenzial abzuleiten ist. Im Zuge einer möglichen künftigen Wohnbebauung ist eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigen Oberboden erforderlich, welcher dann den Vorsorgewerten der BBodSchV zu genügen hat. Eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich.“</i> Nach dem BauGB hat die Stadt entsprechende Hinweise zu übernehmen, es gibt überhaupt keine Veranlassung, davon abzusehen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		3. Datenschutz Es wird nochmals auf die Regelung zum Datenschutz verwiesen. In der Abwägung sind - vergleiche Abwägung A2 der Stellungnahme zum Vorentwurf 14.02.2017, dort S. 22, - immer noch Klarnamen enthalten, was unzulässig ist. Wir bitten darum, die Anonymisierung auch auf diese Aspekte sowie auf unseren neuen Vortrag zu erstrecken. 4. Fazit Der Mandant erwartet, dass seine neuerlichen Anregungen, genauso wie die bisher getätigten, aufgenommen werden. Er erkennt an, dass die Stadt Bramsche bemüht ist, eine Verwertung seiner Flächen zu ermöglichen. Andererseits bittet er darum, die schwierige Vermarktungssituation nicht durch unnötige Festsetzung zu verschärfen, insbesondere solche, die keine städtebauliche Rechtfertigung erfahren. Der Unterzeichner ist weiterhin bevollmächtigt, das Verfahren juristisch zu begleiten. Es wird darum gebeten, dem Mandanten die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen.	Soweit noch Klarnamen enthalten sind, handelt es sich um ein Versehen, diese werden noch im weiteren Verfahren anonymisiert. Diese Aussagen werden zur Kenntnis genommen; eine Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung erfolgt gemäß der getroffenen Abwägung und Beschlussfassung der zuständigen Ratsgremien.
2	Private Stellungnahme 2	Namens und im Auftrag unserer Mandanten machen wir folgende Anregungen und Bedenken gegen den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 144 geltend: 1. Differenzierte Gliederung Mischgebietstypen Laut Planentwurf sollen als MI-2-Gebiete die Bereiche festgesetzt werden, die ursprünglich als Reifenlager genutzt waren bzw. wo der inzwischen aufgegebene Gewerbebetrieb ansässig war. Begründet wird diese Gliederung damit, dass die im Nahbereich der Bahnlinie einwirkenden Immissionen nachts so hoch seien, dass ein gegliedertes Mischgebiet erforderlich sei, wonach insoweit Wohnen nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung sowie entsprechenden Auflagen zum passiven Lärmschutz zugelassen werden könne. So nachvollziehbar diese Begründung grundsätzlich auch sein mag, ist die tatsächliche Umsetzung im Planentwurf nicht gelungen. Im MI-2-Gebiet soll die Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung im gleichen Gebäude oder als Anbau auf dem gleichen Grundstück zulässig sein. Oberhalb des Erdgeschosses soll die Wohnnutzung dagegen allgemein zulässig sein. Dies erscheint	Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gliederung der Mischgebiete (hier: MI 2) erfolgt, um Gebäude mit reiner Wohnnutzung in diesem Bereich auszuschließen und die Entwicklung eines tatsächlichen MI sicher zu stellen. Für ein faktisches WA sind die Immissionen vor Ort zu hoch. Es geht eben nicht um die Frage, ob es im OG ggfs. lauter als im EG ist, sondern es geht darum, dass in einem MI tatsächlich höhere IGW anzusetzen sind und von daher seitens der Planung Vorsorge zu treffen ist, dass auf den in Rede stehenden Flächen auch ein Mischgebiet entwickelt wird.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		mit Blick auf die zur Begründung herangezogene Immissionssituation wenig plausibel. Denn der Bahndamm, von dem die maßgeblichen Immissionen ausgehen, liegt ca. 5 m über dem Niveau des Plangebietes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Schallausbreitung am Boden aufgrund der schalldämpfenden Wirkung des Bodens geringer ist als die Schallausbreitung in einigen Metern Höhe. Dementsprechend hätte es eher nahegelegen, Wohnnutzung im Erdgeschoss allgemein und im Obergeschoss lediglich als Ausnahme zuzulassen. Im Übrigen ist bei der vertikalen Gliederung nach Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzung im MI-2-Gebiet zu Lasten der Eigentümer zusätzlich dadurch beschränkt wird, dass dort im Gegensatz zum MI-1-Gebiet lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen ist, so dass hier für eine Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses ohnehin lediglich ein begrenzter Spielraum besteht, Verschärft wird diese Beschränkung insbesondere zu Lasten unserer Mandanten noch dadurch, dass die Abgrenzung zwischen MI-1-Gebiet und MI-2-Gebiet unseres Erachtens willkürlich in der Mitte des Grundstücks unserer Mandanten erfolgt. Hier liegt zumindest eine Orientierung an dem Verlauf der Abgrenzung des Teilbereichs 2 und des Teilbereichs 5 bezüglich der prognostizierten Immissionen nahe. Dies war im Planentwurf 2016 auch so vorgesehen. Es wird daher ausdrücklich gerügt, dass die Grenze des MI-2- Gebietes auf dem Grundstück unserer Mandanten in nordwestlicher Richtung verschoben wurde. Es wird dringend angeregt, diese Grenze an dem Verlauf der Abgrenzung zwischen Teilbereich 2 und Teilbereich 5 der prognostizierten Immissionen zu orientieren, sodass zumindest noch ein gewisser Spielraum für eine weitere Bebauung mit reiner Wohnnutzung auf dem Grundstück unserer Mandanten geschaffen wird. Die prognostizierte Immissionsbelastung steht dem auch laut Schallschutzgutachten nicht entgegen. Nur so wäre es im Übrigen auch möglich, im Falle einer weiteren Bebauung die Lärmschutzauflagen für den Teilbereich 2 einzuhalten, wonach die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen bzw. entsprechend abzuschirmen sind. Festzuhalten bleibt, dass auf eine Beschränkung der Wohnnutzung im	Der Anregung wird gefolgt. Das MI 2 wird mit max. 2-geschossiger Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Abgrenzung wird nicht verändert. Das Grundstück der Mandanten wird zusätzlich durch Emissionen der K 165 belastet. Dadurch wäre die Entwicklung eines faktischen WA vorgegeben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung kann aus Immissionsschutzgründen nicht gefolgt werden. Die städ-

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		MI-2-Gebiet verzichtet werden sollte. Jedenfalls sollte die Wohnnutzung aber zumindest im Erdgeschoss allgemein zulässig sein. Schließlich sollte die Abgrenzung zwischen MI-1 - Gebiet und MI-2-Gebiet auf dem Grundstück unserer Mandanten mit dem Verlauf der Grenze zwischen Teilbereich 2 und Teilbereich 5 bezüglich der prognostizierten Immissionen korrespondieren. 2. Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche auf privatem Grund Kritisch erscheint die Planung einer Stichstraße, abzweigend vom Fasanenweg, zur Erschließung der Flächen des ehemaligen Eisengroßhandels. Städtebauliche Gründe, die die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle erfordern könnten, liegen unseres Erachtens nicht vor. Im Planentwurf wird darauf verwiesen, dass diese Erschließungsmaßnahmen mit Blick darauf erforderlich seien, dass künftig auch eine Teilung der Grundstücke erfolgen kann sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden öffentlichen Erschließung. Eine zukünftige Parzellierung der Grundstücke ist allerdings reine Spekulation. Nach unseren Informationen sind die Flächen des ehemaligen Eisengroßhandels zwischenzeitlich bereits an xxxxxxxx veräußert worden. Es ist dementsprechend äußerst unwahrscheinlich, dass eine Aufteilung der Grundstücke erfolgen wird, die eine zusätzliche Erschließung erfordern könnte. Selbst wenn dies in der Zukunft einmal erfolgen sollte, hätte die Stadt Bramsche dann noch ausreichend Gelegenheit, durch eine Änderung des Bebauungsplanes eine Straßenverkehrsfläche festzusetzen, die sich an den Erfordernissen der jeweiligen Parzellenschnitte orientieren könnte. Die Planung einer Stichstraße „auf Vorhalt“ ohne konkretes Erfordernis bzw. ohne jegliche Anhaltspunkte dafür, dass ein solches Erfordernis jemals entstehen könnte, ist nicht hinnehmbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Verwirklichung einer solchen Stichstraße erhebliche Beeinträchtigungen zu Lasten unserer Mandanten verursacht würden. Abgesehen von einer etwaigen Heranziehung zu Erschließungskosten soll die Baugrenze auf dem Grundstück unserer Mandantschaft entlang der geplanten Stichstraße so verlaufen, dass ein 5 m breiter Streifen zur Straßenverkehrsfläche von Bebauung freigehalten wird. Ferner soll auch der nördliche „Zipfel“ des Grundstücks unserer Mandantschaft als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Dies ist nicht hinnehmbar. Die legitimen Eigentümerinteressen unserer Mandanten sind hier zu berücksichtigen.	tebauliche Entwicklung in Richtung eines tatsächlichen Mischgebietes ist in diesem Bereich sicher zu stellen. Der Anregung wird entsprochen, die Stichstraße entfällt, da der Eigentümer des Fl.St. 55/64 den als MI 2 festgesetzten Grundstücksteilbereich mischgebietskonform als Standort seines eigenen Unternehmens nutzen will, eine Teilfläche wird vermietet. Damit entfällt aber auch die Erschließung der östlichen Grundstücksflächen des Flurstücks 55/103 und der überbaubare Bereich wird entsprechend zurück genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Vor diesem Hintergrund wird angeregt, auf die Planung einer Stichstraße mit Wendeanlage an dieser Stelle zunächst ersatzlos zu verzichten, Sollte sich in Zukunft das Erfordernis für entsprechende Erschließungsmaßnahmen ergeben, steht es der Stadt Bramsche frei, Entsprechendes zu veranlassen. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht aber kein städtebauliches Erfordernis für die Planung dieser Stichstraße. Sollte es trotz der aufgezeigten Bedenken bei der Planung der Stichstraße verbleiben, regen wir dringend an, den von der Bebauung freizuhaltenen Bereich auf 3 m - wie auf der gegenüberliegenden Seite der Stichstraße - zu verkürzen, so dass die Baugrenze auf dem Grundstück unserer Mandanten zur Stichstraße hin verschoben werden kann und so eine größere bauliche Ausnutzung ermöglicht wird. Ferner sollte die Stichstraße dann so geplant werden, dass das Grundstück unserer Mandanten dafür nicht in Anspruch genommen werden muss. Wir dürfen Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen im Abwägungsvorgang wohlwollend zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zeitnah zu informieren.	Der Anregung wird gefolgt.
3	Private Stellungnahme 3	1. Sie wissen ja, dass Sie uns damals unsere Zuwegung des Grundstückes 55/126 über die Drosselstraße widerrechtlich entfernt haben. Damals war ich (Name...) und mein verstorbener Mann (Name...), Eigentümer des Grundstückes. Wir haben dieses Grundstück voll erschlossen mit zwei Zufahrten gekauft. (Eine über die Arndtstraße eine über die Drosselstraße). Der heutige Besitzer ist mein Sohn (Bruder) (Name...) (Diplom Bauingenieur). Die Herstellung der Zuwegung über die Drosselstraße ist uns besonders wichtig, da die Grundstücke geteilt wurden. Wenn die Zuwegung über die Drosselstraße nicht wiederhergestellt wird, entstehen uns erhebliche Kosten, für den Bau der Arndtstraße und die neue Straße von der Arndtstraße zu 55/126. Wäre die Zuwegung für das Grundstück 55/126 Drosselstraße erhalten geblieben, wären diese Kosten nicht auf uns zu gekommen. Durch diese Fehlplanung der Stadt Bramsche die nach unserem Wissen (heimlich) vollzogen wurde, sind die für uns verursachten Kosten immens.	Die Stadt hat bereits darauf hingewiesen, dass keine Zuwegung widerrechtlich entfernt wurde. Eine weitere Zuwegung über die Drosselstraße ist nicht erforderlich, aber auch städtebaulich nicht gewollt. Auf die Abwägung im Zuge der öff. Auslegung wird verwiesen.

IPW

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Da es Verschulden der Stadt Bramsche ist und die unsere frühere Zuwegung entfernt hat, bitten wir Sie um Befreiung der Straßenausbaukosten der Arndtstraße und des neu geplanten Gebietes 55/126. Aber eigentlich bestehen wir auf die Herstellung der Zuwegung und zwar über das Grundstück der Stadt 68/2 wo jetzt die Pumpenstation steht. Früher war das als Gewerbegrundstück ausgelegt, was auch sicher wieder so sein sollte, weil dort ja die Pumpenstation drauf steht. Im jetzigen Plan ist dort ein Wohngebiet eingetragen das ist sicherlich falsch. Im Grunde genommen kann das Grundstück ja sowieso so nicht bebaut werden, weil dort die ganzen Leitungen durchgehen. Ich nehme mal an, dass es auch eine Auflassung im Grundbuch gibt. Es ist sicherlich nicht viel Aufwand dort die Zuwegung für das Grundstück 55/126 und 321/61 herzustellen; wir hatten ja vorher auch eine gemeinsame Einfahrt. Und 321/61 hat jetzt auch gar keine Zuwegung mehr zu seinem Grundstück. Das Katasteramt war da auch nicht drüber erfreut. 2. Wir konnten leider auch nicht das Bodengutachten des ehemaligen Stahlhandels finden, nach Aufgabe des Betriebes. Ich glaube zwar nicht, dass Stahl Emissionen hinterlässt, aber an der Grenze des Betriebes zum Landmaschinenhandel, dort wo jahrelang die Motorenwäschen der Traktorenwäschen durchgeführt wurden, können wir uns eine erhebliche Belastung von Öl und Chemikalien im Boden und Grundwasser gut vorstellen. Dieses Gutachten möchte ich unbedingt lesen. 3. Zudem fehlt auch das Luftschutzgutachten des Betriebes Landmaschinenhandel. Es wird ohne Genehmigung weiter lackiert, ohne Absauganlage. Es werden weiterhin Traktorenwäschen einschließlich der Motoren mit Heißdampf und Chemikalien durchgeführt. Eine Absauganlage ist auch hier nicht vorhanden. 4. Erweiterung Betrieb Landmaschinenhandel Für uns ist eine Erweiterung undenkbar, bitte sehen Sie das unter dem Aspekt. Erweiterung heißt mehr Traktoren mehr Lärm mehr Verkehr: Lieferung Anlieferung - Verkauf – Publikumsverkehr – Teilelieferung. Wir werden schon 4 x wöchentlich nachts wach gemacht, wobei Liefere-	Straßenausbaukosten werden auf Grundlage städtischer Satzungen abgerechnet. Im Ausbaurfall steht es jedem Betroffenen frei, einen <u>begründeten</u> Antrag auf Stundung oder Erlass der Kosten zu stellen. Die Stadt Bramsche wird keine Anbindung an die Drosselstraße und/oder die Landesstraße herstellen. Der Stadt liegt kein Gutachten vor. Diese Fragen sind im Zuge des laufenden Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis Osnabrück zu klären. Für den Betrieb liegt bisher keine Baugenehmigung vor. Die angesprochenen Fragen sind innerhalb eines z.Zt. laufenden Genehmigungsverfahrens beim Landkreis Osnabrück zu klären.

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften
 Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Stand 2017-07-27

Nr.	Träger öffentlicher Belange sowie Private Stellungnahme Schreiben vom...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		rung (nachts) bei MI ja auch sehr fraglich ist !!! - Zudem soll jetzt am Fasanenweg Wohnbebauung im Garten möglich sein. All das, was ich Ihnen jetzt geschrieben habe, wird die Bewohner später stören. Da die Arndtstraße für den Schwerlastverkehr nicht ausgelegt ist, und die Fa. Landmaschinenhandel erweitert in den ehemaligen Stahlhandel, dort ja ein großer Wendehammer ist, sollte die Zuwegung zum Betrieb Landmaschinenhandel doch unbedingt über ehemals Fasanenweg – Stahlhandel verlaufen. Der Fasanenweg war für den Schwerlastverkehr des Stahlhandels ja ausgelegt und der Rest kommt ja neu. - Dann sollte die Arndtstraße über 7,5 Tonnen gesperrt werden, und die Zuwegung zu 55/126 über die Drosselstraße Pumpenstation hergestellt werden. 5. Im Übrigen haben wir auch erhebliche Zweifel an der Berechnung des Lärmschutzgutachters der Bahn. Im Gegensatz zum Landmaschinenhandel ist diese nur als leises Summen wahrnehmbar Die Bahn liegt mindestens 7 Meter hoch. Laut der städtebauliche Lärmfibel Hinweise Bauzeit Bauplanung für Wirtschaft, Arbeit und Wohnbau. Ist eine Hochlage von 6 m 1-2 geschossige Bebauung gar kein Schallschutz notwendig. So wie wir auch den „Bahnlärm“ empfinden nicht störend. In 3-4 geschossiger Bauweise mit sehr niedrigem Lärmschutz. Da die Planung des Grundstückes 55/126 teilweise mit M2 ausgewiesen ist sollte die gesamte Fläche in MI-1 ausgewiesen werden. Bei der Beplanung an der Bahngrenze des Bauplanes fielen mir noch die Grenzabstände von 3 m auf, ist das erforderlich, vor ein paar Jahren hat der Landmaschinenhandel auch seine Halle gebaut, diese hat nur ½ Meter Grenzabstand. Alle früheren Gebäude sind auch ca. 1 Meter Abstand, toleriert die Bahn, dass noch immer? Wäre ja schade, so viel Grundstück zu verschenken.	Bei Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 144 wird Baurecht für die 2. Bauzeile am Fasanenweg geschaffen. Die Frage einer Tonnagebegrenzung ist durch die Straßenverkehrsbehörde im Bedarfsfall zu klären. Die schalltechnische Berechnung ist korrekt. Die Frage ist nicht, ob jemand Lärm als störend empfindet oder akzeptiert, entscheidend ist die Einhaltung allgemein gültiger Grenzwerte. Eine Ausweisung der gesamten Fläche als MI 1 ist nicht möglich. Der Bauwuch beträgt, abhängig von der Gebäudehöhe, mindestens 3 m. es ist möglich, mit Hilfe einer Baulast oder Grunddienstbarkeit Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken nachzuweisen. Ob die DB als Eigentümerin dies im Einzelfall gestattet hat, ist der Stadt unbekannt. Aus Sicht der Stadt sollte ein Grenzabstand zur Bahn von 3 m nicht unterschritten werden.