

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber ihrerseits weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen

13	Gemeinde Bersenbrück	2016-05-17
14	Gemeinde Lotte	2016-06-20
15	Samtgemeinde Neuenkirchen	2016-06-09
16	Gemeinde Belm	2016-05-11
17	Gemeinde Wallenhorst	2016-06-06
18	Gemeinde Ostercappeln	2016-05-09
19	Stadtwerke Osnabrück	2016-06-14
20	Wasserverband Bersenbrück	2016-05-13
21	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	2016-06-09
22	Niedersächsisches Forstamt Ankum	2016-05-13
23	Bistum Osnabrück	2016-05-30
24	Unterhaltungsverband 97 – Mittlere Hase	2016-05-20
25	Wasser- und Schifffahrtsamt Minden	2016-05-11
26	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	2016-06-20

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und planungsrelevante Bedenken und Anregungen vorgetragen

1	Landkreis Osnabrück -Planung-	2016-06-20
2	Deutsche Bahn	2016-06-20
3	Westnetz	2016-06-06
4	EWE Netz	2016-06-15
5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	2016-06-15
6	Industrie- und Handelskammer	2016-06-15
7	E-Plus Gruppe	2016-06-20
8	Vodafone Kabel Deutschland	2016-06-15
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	2016-05-31
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	2016-06-15
11	Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück	2016-05-12
12	Telekom Deutschland	2016-06-16

Stadt Bramsche**Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“**

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes**Datum: 2017-02-14**

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit - anonymisiert

A1	
A2	
A3	
A4	
A5	
A6	

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Behörden- und sonstige Träger öffentlicher Belange

1	Landkreis Osnabrück -Planung-	2016-06-20
	<p>Aus Sicht des Landkreises Osnabrück wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Regionalplanung: 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 (Trassennr. 712 und 1704). Daher wird bei Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m eine Anfrage bei der Bundesnetzagentur empfohlen. Hinsichtlich der GEe 1 und 3 rege ich bei der geplanten Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet an, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nach § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen. So kann der verfolgten Zielsetzung zur Erhaltung von Produktionsbetrieben in diesen Gebieten Rechnung getragen werden und die derzeit ansässigen Unternehmen (Landmaschinenhandel und Eisenhandel) werden nicht eingeschränkt. Der durch die textliche Festsetzung § 1 b) erfolgte Einzelhandelsausschluss für die GEe 2 und 4 wird begrüßt. Dies steht in Einklang mit der zeichnerischen Darstellung des herausgehobenen Nahversorgungsbereichs an anderer Stelle im Ortsteil Achmer (s. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010).</p> <p>Bauleitplanung: Es wird empfohlen in der Planzeichnung oder Planzeichenerklärung den Hinweis, dass die relevanten und angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen bei der Stadt eingesehen werden können, in die allgemeinen textlichen Hinweise über der Präambel aufzunehmen, da sich diese Hinweise nicht nur auf § 1a der textlichen Festsetzungen sondern u.a. auch auf § 3 beziehen. Grundsätzlich wird angeregt, mit dem planerischen Ansatz der Nutzungsentflechtung zwischen Gewerbe und Wohnen, die vorhandenen Gewerbebetriebe in</p>	<p>Die genannten Verkehrswege sind angesprochen, von dort einwirkende Immissionen sind berechnet worden.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen bleiben deutlich unterhalb der genannten 20 m – insoweit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird nicht mehr festgesetzt, insoweit erübrigen sich entsprechende Festsetzungen.</p> <p>Entsprechende textliche Hinweise werden aufgenommen, entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen und vorgenommenen Berechnungen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes erfolgt nunmehr nach Aufgabe des hier bisher ansässigen wesentlichen Gewerbebetriebes nur noch die Festsetzung von</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

1 Landkreis Osnabrück -Planung-	2016-06-20
<p>entsprechende Gewerbegebiete zu verlagern. Damit könnte ein positiver Beitrag zur Qualitätsverbesserung der prägenden Wohnnutzung in dem Quartier erreicht werden.</p> <p>Diverser Pressemitteilungen (z.B. den Bramscher Nachrichten vom 17.06.2016) sind zu entnehmen, dass der die Wohnnutzung am erheblichsten störende Betrieb Czekalski und Ogoniak (Eisenhandel) in absehbarer Zeit seinen Betrieb einstellen wird. Sollten diese Angaben zutreffen, wird von dieser Seite empfohlen die Planung des Bebauungsplanes Nr. 144 in ihrem jetzigen Entwurfsstand nicht als Satzung zu beschließen. Die die Wohnnutzung störenden Gewerbelärmemissionen würden durch eine Aufgabe des Betriebs deutlich reduziert und aufgrund der nicht mehr vorhandenen Konfliktslage könnte der Entwicklung der Misch- und Wohngebiete mehr Raum zugebilligt werden.</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 10 unter Punkt 3.2 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sondern eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt separat durchgeführt werden soll. Außerdem wird auf Seite 7 unter Punkt 1 vorletzter Absatz auf den § 8 Abs. 3 BauGB verwiesen.</p> <p>Ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB (vorgezogener Bebauungsplan) bedarf laut § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung unter Anwendung von § 6 Abs. 2 & 4 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde. Falls das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt werden soll, muss laut Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg Rn. 50 zu § 8 BauGB der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gestellt werden.</p> <p>Auf Seite 39 der Begründung wird unter Punkt 10.2 „Bestehende Lärmimmissionen“ darauf hingewiesen, dass die Beurteilungspegel darauf beruhen, dass der Eisenhandelsbetrieb eingeschränkt wird, wobei nicht klar gestellt wird, wie diese ungenannten Einschränkungen erzeugt werden sollen. Es sollte geklärt werden ob die Einschränkungen aus dem Bebauungsplan hervor gehen oder sie das Ergebnis weiterer (ungenannter) Maßnahmen im Sinne von Absichtserklärungen etc. sind und wie diese rechtlich gesichert werden können.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 18 der Begründung wird als Überschrift zu Punkt 5 die 5. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte</p>	<p>(gegliederten) Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten. Damit wird der angeregten Nutzungsentflechtung entsprochen.</p> <p>Dieser Betrieb ist eingestellt, siehe entsprechende Mitteilungen an die Stadt – siehe auch Abwägung der privaten Stellungnahmen in dieser Vorlage – siehe zuvor, es werden künftig keine GE-Gebiete mehr festgesetzt.</p> <p>Da nunmehr keine GE-Gebiete mehr festgesetzt werden, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.</p> <p>Siehe Ausführungen oben, dieser Betrieb ist inzwischen eingestellt, es erübrigen sich daher weitergehenden Regelungen und Erläuterungen. Auf diesem Grundstück sind künftig nur noch gewerbliche Nutzungen zulässig, die mischgebietsverträglich sind.</p> <p>Dieses wird korrigiert.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

1 Landkreis Osnabrück -Planung-	2016-06-20
<p>dies korrigiert werden.</p> <p>Brandschutz: Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde vom 01.12.2010, diese wird hier 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.</p> <p>• Zugänglichkeit Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</p> <p>• Löschwasserversorgung – leitungsabhängig Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn</p>	<p><i>Die Hinweise 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></p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1 Landkreis Osnabrück -Planung-</p> <p>der Erschließungsarbeiten festzulegen.</p> <p>• Löschwasserversorgung – unabhängig Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteiche (DIN 14210) • Löschwasserbrunnen (DIN 14220) • unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) • Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen <p>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. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der AWIGO und des Fachdienstes Kreisstraßen weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>2016-06-20</p> <p>Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung ist auf den in rd. 400m Entfernung gelegenen Mittellandkanal zu verweisen; hier besteht ggf. die Möglichkeit der Löschwasserentnahme.</p>
<p>2 Deutsche Bahn</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das</p>	<p>2016-06-20</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und soweit erforderlich, in die Begründung übernommen.</p> <p>Dieses wird beachtet.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

2	Deutsche Bahn	2016-06-20
	<p>Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes OB-Gelände nicht überplant wird. U. E. werden die Grenzabstände im südlichen Bereich MI1 und im Bereich GEe 1 (grau) aufgrund ihrer Höhe unterschritten.</p> <p>"Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die OB Richtlinie (RI) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: OB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 zrwd@deutschebahn.com</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der OIN-18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. Der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).</p>	<p>Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung gelten uneingeschränkt, wobei im südlichen Bereich des Plangebietes an der Langen Straße (Haus Nr. 6) eine bestandsgebundene Situation vorliegt. Ansonsten wird der baurechtliche Mindestabstand von 3,0 m durch die Festsetzung der Baugrenzen im gesamten Plangebiet berücksichtigt.</p> <p>Dieser Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>In den durchgeführten schallt. Berechnungen sind die von der Bahnlinie einwirkenden Immissionen ermittelt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.</p> <p>Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>

Stadt Bramsche	
Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“	
Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes	
Datum: 2017-02-14	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

2	Deutsche Bahn	2016-06-20
	Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich 1 angrenzend zur Bahngrundstücksgrenze sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	

3	Westnetz	2016-06-06
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.05.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der RWE Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation "Achmer-28" ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen.</p> <p>Die Zuewegung zur v. g. Transformatorenstation muss auch für Großfahrzeuge und Großgeräte (weiterhin) gesichert bleiben.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen 10 kV-Erdkabel bitten wir gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen.</p> <p>Im Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Erdkabel und Straßenbeleuchtungs-Erdkabel, die der örtlichen Versorgung dienen. Wir bitten, im Original des Bebauungsplanes auf diese Versorgungseinrichtungen hinzuweisen</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.</p> <p>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 mit unserem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611, in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.</p> <p>Dieses Schreiben ergeht im Auftrag der RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Dieses wird berücksichtigt.</p> <p>Soweit erforderlich, werden diese Leitungen aufgenommen.</p> <p>Diese Hinweise werden beachtet, es erfolgt ein Hinweis in Planzeichnung und Begründung.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

4	EWE Netz	2016-06-15
	<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Vorausgesetzt, unsere Versorgungsleitungen und Anlagen sowie unsere Hinweise werden berücksichtigt, besteht seitens der EWE NETZ GmbH keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben. 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 notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Mit diesem Schreiben erhalten Sie unseren Bestandsplan im Maßstab 1: 1000.</p>	<p>Soweit erforderlich, werden diese Leitungen aufgenommen.</p> <p>Diese Hinweise werden beachtet, es erfolgt ein Hinweis in Planzeichnung und Begründung.</p>
5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	2016-06-15
	<p>Zu dem o. a. Bebauungsplan der Stadt Bramsche nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht erneut wie folgt Stellung: Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat der Geschäftsbereich Osnabrück bereits eine Stellungnahme zu dem o.a. Bebauungsplan abgegeben.</p>	<p>Der Planung wird zugestimmt; die bestehenden Kennzeichnungen und</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	2016-06-15
	<p>Die Betroffenheit des Geschäftsbereiches Osnabrück habe ich in dieser Stellungnahme dargelegt. Die von hier betreute Landesstraße 77 durchquert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 "Südwestlich der Westerkappeler Straße" außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich aufgrund der vorhandenen Bebauung einverstanden.</p> <p>Das von mir geforderte Zu- und Abfahrtsverbot, in Verbindung mit der Eintragung des Planzeichens "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Landesstraße 77, wurde in dem Bebauungsplanentwurf nachgetragen bzw. ergänzt.</p> <p>Ferner wurde der nachrichtliche Hinweis bezüglich der von der Landesstraße 77 ausgehenden Emissionen in dem Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Insofern werden gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keine Einwendungen erhoben. Folgende textliche Festsetzung bitte ich noch im Bebauungsplan aufzunehmen: „Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig“.</p> <p>Begründung: Gern. § 49 Abs. 3 NBauO sind Werbeanlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen vom generellen Verbot sind u. a. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Ferner schreibt § 49 Abs. 2 NBauO vor, dass Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Des Weiteren schreibt § 33 StVO vor, dass außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten ist, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Hinweise sind in der Planzeichnung berücksichtigt.</p> <p>Dieser Hinweis wird ergänzend aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt eine Benachrichtigung nach Abschluss des Verfahrens.</p>

6	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	2016-06-15
	Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes mit Ihrem Schreiben vom 9. Mai 2016 und damit der Möglich-	

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

6	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	2016-06-15
	<p>keit einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Planung betrifft ein fast vollständig bebautes Areal südöstlich der Westerkappelner Straße. Planungsanlass wie unter Ziff. 1 "Planungsanlass - Planerfordernis" beschrieben, ist die Überplanung eines ehemaligen Altreifenlagers, das sich über lange Jahre hinter der Bebauung der Drosselstraße bzw. der Arndtstraße auf einer privaten Grundstücksfläche befand. Das Altreifenlager wurde zwischenzeitlich geräumt und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass eine derartige gewerbliche Entwicklung auf Flächen, die direkt an Wohnhäuser angrenzen, nicht mehr etabliert werden kann. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben, die sich überwiegend östlich des Fasanenweges befinden, sichergestellt werden. Der jetzt vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 schränkt die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich ein.</p> <p>Die beschriebene Entwicklung in der Begründung zur Planaufstellung wird von uns grundsätzlich bedauert, ist aber vor dem Hintergrund der unter Ziff. 1 angesprochenen Konflikte und Diskussionen - auch in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25. Oktober 2010 - nachzuvollziehen.</p> <p>Industrie- und Gewerbebetriebe sind an ihren Standorten auf möglichst hohe Ausnutzungsziffern zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu Emissionswerten angewiesen. In der Wirtschaftsregion werden entsprechende Gebiete, die diese hohen Nutzungsmerkmale ermöglichen, immer knapper, da eine städtebauliche Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen oft nicht zu erreichen ist bzw. mögliche Flächen in Außenbereichen anderen planerischen Nutzungsvorgaben unterliegen. Für industrielle Produktionsfirmen können daher nicht mehr in allen Städten und Gemeinden geeignete Potentialflächen angeboten werden.</p> <p>Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen.</p> <p>Daher regen wir generell an, wenn die städtebaulichen Möglichkeiten bestehen, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch Industriegebiete oder zumindest eingeschränkte Industriegebiete ausweisen, damit Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen erfolgen können bzw. keine betrieblichen Abwanderungen erfolgen müssen und in der Wirtschaftsregion industrielle Produktionsver-</p>	<p>Durch die Betriebsaufgabe des hier bisher ansässigen größeren Gewerbebetriebes verbleiben im Plangebiet nur noch gewerbliche Nutzungen, die mischgebietsverträglich sind, auch sollen auf den frei gewordenen Grundstücken nur noch Betriebe angesiedelt werden, die mischgebietsverträglich sind. Eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist nicht gewollt, um die vorhandenen Betriebe zu erhalten, sie ist aber auch ohnehin nicht möglich, weil im Nahbereich der Bahn mit Immissionsbelastungen von nachts über 60 dB (A) eine ausschließliche Wohnnutzung im Sinne eines WA-Gebietes nicht in Betracht kommt.</p> <p>Insoweit erübrigt sich eine Abwägung zu den weiteren Ausführungen der Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, da hier ein den Gegebenheiten entsprechendes Nutzungskonzept verfolgt wird.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6 Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim</p> <p>fahren auch weiterhin möglich bleiben. Daher werden Industriegebietsausweisungen im Eignungsfall von uns sehr begrüßt.</p> <p>Im konkreten Planungsfall handelt es sich um Emissionskonflikte durch unmittelbar aneinander grenzende unverträgliche Nutzungen. Dabei ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verfahren und abzuwägen. Die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen Eisengroßhandel, Landmaschinenhandel und Taxi wurden bei den Planungen berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass die Bauflächen im Nahbereich der Gewerbebetriebe so gestaltet werden, dass die Wohnbebauung nicht näher an die Gewerbebetriebe heranrückt. Zusätzlich werden die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich eingeschränkt, um auch von dieser Seite die vorhandenen Immissionskonflikte einzudämmen. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die dem Fasanenweg am nächsten zugeordnet sind, ist lediglich eine Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung beschränkt somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unsere Mitgliedsunternehmen Taxi Danlowski, Czekalski & Ogoniak Eisenhandels-gesellschaft mbH, die ihren Betrieb nach den uns vorliegenden Informationen zum 30. November 2016 einstellen wird, 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 weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen, da die zulässigen Immissionskontingente 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.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungskonflikte nachvollziehbar. Im Sinne einer Kompromisslösung erheben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144.</p>	<p>2016-06-15</p> <p>Siehe Ausführungen oben – dieser Entwicklung trägt der nunmehr vorgesehene Entwurf des Bebauungsplanes Rechnung.</p> <p>Auch die Interessen des Betriebs van der Mee werden berücksichtigt, wobei hier ohnehin noch baugenehmigungsrechtliche Fragestellungen zu klären sind.</p>
<p>7 E-Plus Gruppe</p> <p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 144 der Stadt Bramsche einen mehr als ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunk-tassen aufweist. Es sind somit von Seiten der E-Plus Mobilfunk GmbH keine Belange zu erwarten.</p>	<p>2016-06-20</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>7 E-Plus Gruppe</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefonica Germany).</p>	<p>2016-06-20</p>
<p>8 Vodafone Kabel Deutschland</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.05.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>2016-06-15</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>
<p>9 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</p> <p>Im Zusammenhang mit dem o.g. Bauleitplanverfahren liegen hier folgende Informationen vor, die aus hiesiger Sicht eine Überarbeitung der Planung erforderlich machen.</p> <p>Lt. Schreiben der Fa. Czekalski & Ogoniak vom 11.05.2016 wird der Betrieb geschlossen, der letzte Arbeitstag ist der 30.06.2016 (s. beigefügte Kopie der Fa. Czekalski & Ogoniak vom 11.05.2016). Gemäß der Gewerbe-Abmeldung ist das Datum der Betriebsaufgabe der 30.11.2016 (s. beigefügte Kopie der Gewerbeabmeldung vom 27.04.2016).</p> <p>Die vorliegende Schalltechnische Beurteilung der IPW Ingenieurplanung vom 25.04.2016 ist daher zu überarbeiten. Eine abschließende Beurteilung und Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 144 kann erst nach Vorlage der überarbeiteten schalltechnischen Beurteilung erfolgen. Bei der Überarbeitung sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <p>Durch die Betriebsaufgabe der Fa. Czekalski & Ogoniak entfällt ein maßgeblicher Teil der auf das angrenzende Wohngebiet einwirkenden Vorbelastung. Die Emissionskontingente für das Plangebiet sind derart neu zu berechnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Die Anwendung der Gemengelageregelung der Ziffer 6.7 TA Lärm (schallt. Beurteilung Seite 14) ist unzulässig, da kein Nachweis über die Einhaltung des</p>	<p>2016-05-31</p> <p>Durch die Betriebsaufgabe des hier bisher ansässigen größeren Gewerbebetriebes verbleiben im Plangebiet nur noch gewerbliche Nutzungen, die mischgebietsverträglich sind, auch sollen auf den frei gewordenen Grundstücken nur noch Betriebe angesiedelt werden, die mischgebietsverträglich sind. Eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist nicht gewollt, um die vorhandenen Betriebe zu erhalten, sie ist aber auch ohnehin nicht möglich, weil im Nahbereich der Bahn mit Immissionsbelastungen von nachts über 60 dB (A) eine ausschließliche Wohnnutzung im Sinne eines WA-Gebietes nicht in Betracht kommt.</p> <p>Eine entsprechende Überarbeitung der schallt. Beurteilung wurde vorgenommen und ist Bestandteil der sich aus der Änderung der Planung ergebenden erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.</p> <p>Insoweit erübrigt sich eine Abwägung zu den weiteren Ausführungen der Einschränkungen der gewerblichen Nutzung bzw. der daran geknüpften Gemengelagenproblematik, da diese nunmehr aufgelöst wird.</p>

Stadt Bramsche	
Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“	
Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes	
Datum: 2017-02-14	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
2016-05-31	
<p>Standes der Lärminderungstechnik für die die Vorbelastung verursachenden Betriebe vorliegt. Zudem ist die Anwendung der Gemengelageregelung im Bauleitplanverfahren aufgrund des Anwendungsbereiches der TA Lärm grundsätzlich in Frage zu stellen.</p> <p>Weiterhin ist zu prüfen, ob die in der schallt. Stellungnahme aufgeführten Betriebsvorgänge der Fa. van der Mee noch den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.</p>	<p>Der Betrieb van der Mee ist nach den vorliegenden Informationen seiner Betriebstätigkeit berechnet worden und wird als mischgebietsverträglich eingestuft. Zu diesem Betrieb sind unabhängig davon aber noch baugenehmigungsrechtliche Fragestellungen zu klären.</p>
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen
2010-11-29	
<p>Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappeler Straße" der Stadt Bramsche nehmen wir in Abstimmung mit dem Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus landwirtschaftlicher und aus forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Der etwa 7,6 ha große Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet Bramsche zwischen der "Westerkappeler Straße" im Westen, der Bahnlinie im Osten und der "Lange Straße" im Süden. Er ist überwiegend bereits bebaut und planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung von Teilflächen jeweils als allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) sowie als Gewerbegebiet (GE).</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Weiterentwicklung des Planbereiches erfolgen.</p> <p>Tierhaltende Betriebe sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches u. W. nicht ansässig. Von solchen Betrieben ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen sind dort deshalb nicht zu erwarten.</p> <p>Externe Kompensationsmaßnahmen für einen vollständigen Ausgleich eines Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, durch welche ggf. bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.</p> <p>Landwirtschaftliche und forstliche Belange werden durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>

Stadt Bramsche	
Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“	
Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes	
Datum: 2017-02-14	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen
	2010-11-29
der Westerkappelner Straße" der Stadt Bramsche bestehen aus landwirtschaftlicher und aus forstlicher Sicht daher keine Bedenken.	
11	Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück
	2016-05-12
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan keine Bedenken. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist auf der Planzeichnung vermerkt.	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.
12	Telekom Deutschland 2016-06-16
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o.a. Planungen, jedoch ist Planbereich mit Telekommunikationsleitungen der Telekom zu rechnen. Die Bauausführenden müssen sich 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. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Kontakt E-Mail Adresse: Mailto:T-NI-N-Pti-12@telekom.de	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Auf die weitere Koordinierung ggf. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen wird hingewiesen.

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Private Stellungnahmen

1	A1	2015-05-15
	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der XX. Eine auf uns ausgestellte Vollmacht ist in Kopie zu Ihrer Kenntnisnahme beigelegt. Unsere Mandanten sind Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 144 sollen die bestehenden Nutzungskonflikte in der vorliegenden Gemengelage von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben entschärft und für alle Beteiligten die unter den gegebenen Bedingungen bestmöglichen Nutzungs- und Erweiterungsoptionen ermöglicht werden. Diese Zielsetzung wird seitens unserer Mandantschaft ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Obwohl unsere Mandanten angesichts der Größe ihres Grundstücks grundsätzlich gerne einen Neubau in zweiter Bauzeile im rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks errichtet hätten, können sie sich grundsätzlich mit einem Baufenster einverstanden erklären, das ihnen zumindest ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten im Bestandsbau verschafft. Das im Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehene Baufenster ist insoweit allerdings nicht ausreichend dimensioniert.</p> <p>Um hier eine sinnvolle Raumaufteilung und Nutzung im Falle einer Erweiterung des Obergeschosses zu ermöglichen, müsste das Baufenster sinnvollerweise nach Maßgabe der Eintragung in dem als Anlage 1 beigelegten Planausschnitt maßvoll erweitert werden. Die Immissionssituation würde sich dadurch unseres Erachtens nicht verschärfen. Unsere Mandantschaft wäre im Übrigen auch bereit, im Baugenehmigungsverfahren passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, um sich im Wege der Selbsthilfe vor den Immissionen zu schützen, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p>In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach Informationen unserer Mandantschaft die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zwischenzeitlich bereits ihr Gewerbe abgemeldet XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tatsächlich ihren Betrieb aufgegeben haben oder kurzfristig aufgeben, wäre die jedenfalls in diesem Bereich auf den Betrieb XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX abgestimmte Planung insoweit hinfällig und zu überarbeiten. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass auf Basis erster Untersuchungen zunächst auch eine Betriebsverlagerung in Betracht gezogen wurde, aus finanziellen Gründen letztlich aber nicht realisiert werden konnte. Sollte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p>Aufgrund der Betriebsaufgabe des benachbarten Gewerbebetriebes kann die überbaubare Grundstücksfläche auf dem XXXXXXXXXXXXXXX deutlich erweitert werden. Die zusätzlichen überbaubaren Flächen werden dergestalt gegliedert, dass im EG nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2, Nrn. 2, 4 und 6 zulässig sind und Wohnen nur als Ausnahme (siehe textl. Festsetzung zum MI 2). Dies ist damit begründet, dass die Emissionen für ein allgemeines Wohngebiet zu hoch sind und im Erdgeschoß die im MI zulässige gewerbliche Nutzung Vorrang hat. Das bisherige Baufenster im MI 1 mit einer Tiefe von 20,0 m wird auf 25,0 m vergrößert, weil die geänderte Immissionssituation dies zulässt. Den Anregungen der Eigentümer wird insoweit Rechnung getragen.</p> <p>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.</p> <p>Siehe Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden – dieses ist berücksichtigt.</p>

Stadt Bramsche
Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“
 Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes **Datum: 2017-02-14**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

1	A1		2015-05-15
		<p>Betrieb aufgeben, böte dies der Stadt Bramsche die Gelegenheit, die Nutzungskonflikte durch Gewerbeimmissionen weiter zu entschärfen und zumindest das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 [GEe 1) entfallen zu lassen und auch hier lediglich ein Mischgebiet vorzusehen. Dies würde die benachbarten Grundstückseigentümer entlasten und hier noch weitergehende Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. Wir bitten, diesen Umstand im weiteren Verfahren ausdrücklich zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte die seitens unserer Mandantschaft erbetene Erweiterung des Baufensters gem. Anlage 1 trotz der vorstehenden Ausführungen nicht berücksichtigt werden, sollte zumindest eine minimale Erweiterung des Baufensters gem. der Eintragung in dem als Anlage 2 beigefügten Planausschnitt bewilligt werden. Zumindest eine solche geringfügige Erweiterung ist für unsere Mandantschaft zwingend erforderlich, um einen sinnvollen Ausbau des Obergeschosses in diesem Bereich überhaupt zu ermöglichen.</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Beachtung der vorstehend genannten Einwendungen und Bedenken im weiteren Verfahren.</p>	

2	A 2		2012-09-17
		<p>Hiermit erheben wir, ich XX XX, 49565 Bramsche gegen den oben genannten Plan Einspruch.</p> <p>Wie schon im letzten Einspruch können wir der von uns vorgeschlagenen Lösung der Konflikte noch nicht mal ansatzweise erkennen, deshalb erheben wir Einspruch gegen diesen B-Plan und werden auch einen Rechtsbeistand in Anspruch nehmen, da ,Sie ja offenbar nicht an Lösungen interessiert sind.</p> <p>Erläuterung der Streitpunkte: Wie Ihnen ja bekannt ist, haben XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX und ich vor fast 60 Jahren das Grundstück XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX und andere voll erschlossen mit 2 erschlossenen Zufahrten gekauft.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Von der Arndstraße 2. Von der Drosselstraße die illegal nach dem vier Pflock System entfernt wurde, heimlich, gegen unseren Willen. <p>Also, strittig ist die von der Drosselstraße, die illegal ohne unsere Zustimmung entfernt wurde. Natürlich sind wir diesbezüglich beim Landkreis vorstellig</p>	<p>XX XXXXXXX Eine Zufahrt zu den genannten Flurstücken von der Drosselstraße wurde nicht illegal entfernt, hier ist zu Zeiten der selbständigen Gemeinde Achmer vermutlich eine Einziehung erfolgt, auf jeden Fall ist die in Rede stehende Grundstücksfläche in privatem Besitz. Ein sog. „Vier Pflock System“ ist der Stadt unbekannt.</p> <p>Die Stadt Bramsche ist in Besitz der beiden Parzellen 62/2 und 62/4. Allerdings ist es nicht möglich, über diese beiden Parzellen das Flurstück</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

2	A 2	2012-09-17
	<p>gewesen. Der Landkreis war alles andere als begeistert über diesen illegalen Vorgang der vier Pflock Methode der Stadt Bramsche.</p> <p>Diesbezüglich sollte die Stadt Bramsche mit uns, für uns eine einvernehmliche Lösung finden, was aus Sicht des Landkreises ja auch durchaus möglich gewesen wäre, da das Flurstück XXX sich ja in Stadtbesitz befindet (Pumpenstaktik). Das Flurstück wäre breit genug ohne viel Umbauten die Zuwegung wieder einfach und schnell herzustellen. Dort haben Sie statt einer Straße Wohnbebauung eingetragen.</p> <p>Hier erheben wir Einspruch und stattdessen eine Straße herzustellen und das bitte sofort, um diesen illegalen Vorgang zu beheben.</p> <p>Zudem war immer eine Straße von der Drosselstraße bis zur Westerkappelner Straße vorhanden, wurde zwar jährlich kleiner, weil der Bauer immer mehr Feld brauchte, aber eigentlich ist der Weg (Straße) 9 – 12 Meter breit, auch dieses bitte ich zu ändern.</p> <p>Sie lassen sich Vorträge über städtische, bauliche Entwicklung halten, wie man den Verkehr aus den Siedlungen heraus leitet, und dann sowas. Wo bitte ist da die Berücksichtigung bei der Beplanung von Flurstück 55/126 geblieben? Wir rechnen mit ca. 300 Fahrten mehr täglich durch die Arndstraße.</p> <p>Sicherlich ist die Stadt auch bereit, den Wertverlust meines Hauses jetzt ein Eckhaus zu zahlen. Mein Haus ist gerade mal 20 Jahre alt.</p> <p>Von meinem verstorbenen Mann und mir war geplant, dass wenn unsere Kinder erben, verschiedene Teile, die Einfahrt von hinten genutzt wird, so haben wir damals unser Testament geplant. Sicherlich ist die Stadt dann auch bereit, den Wertverlust des Grundstücks meines Sohnes 55/126 und andere auszugleichen, die durch die illegale Entfernung der Zuwegung entstanden sind. Vielleicht ist Ihnen schon mal aufgefallen, dass der Besitzer von Flur 321/6 jetzt überhaupt keine Zuwegung mehr hat. Lt. Katasteramt und Landkreis darf das nicht so sein. Desweiteren haben Sie nicht berücksichtigt, dass mein Haus dann an zwei Straßen anliegt. Im Abstand von zwei Metern fahren dann ca. 300 Autos von zwei Seiten an meinem Haus vorbei.</p> <p>Sie glauben doch wohl nicht im Ernst, dass ich irgendwelche Erschließungskosten für Straßen oder Anliegergebühren zahlen werde. Im Gegenteil, ich werde den Wertverlust meines Hauses einklagen, sollte die Zuwegung über die Drosselstraße nicht wieder hergestellt werden.</p>	<p>XXXX zu erschließen, weil eine weitere private Parzelle dazwischen liegt. Zudem beabsichtigt die Stadt nicht, die Flurstücke 62/2 und 62/4 als Verkehrsflächen festzusetzen. Es ist verkehrstechnisch nicht erforderlich, die Drosselstraße an das Flurstück 62/4 anzuschließen, ein Ausbau des Flurstücks 62/4 würde zu 90 % auf die Anlieger umgelegt und zudem hätte die Stadt den dann erforderlichen Kreuzungsausbaue auf der L 77 zu tragen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Bramsche beabsichtigt, das Flurstück XXXX als Mischgebiet festzusetzen. Die Zahl von 300 Fahrten/Tag, ausgelöst durch eine bauliche Nutzung des Flurstücks XXXX, ist insofern nicht nachvollziehbar, zumal die Einwander diese Zahl nicht mit einer beabsichtigten Nutzung hinterlegen.</p> <p>Eine städtebauliche Planung, die den gesetzlichen Vorgaben Rechnung trägt, löst keinen Wertverlust aus. Richtig ist, dass das illegale Reifenlager, das von den Einwendern jahrelang auf ihrem Flurstück XXXXX aktiv geduldet wurde, zu damaliger Zeit eine massive Beeinträchtigung der umliegenden Flächen hervorgerufen hat. Dieser Missstand wurde auf Drängen der Stadt beendet.</p> <p>Erschließungsbeiträge werden, wenn sie denn erhoben werden, auf Grundlage der städtischen Satzung erhoben. Aus Sicht der Stadt spricht nichts dagegen, für die Flurstücke XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit dem Eigentümer einen Erschließungsvertrag abzuschließen, um die finanzielle Inanspruch-</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

2	A 2	2012-09-17
	<p>Hiermit fordern wir nochmals auf Anraten des Landkreises und unsere Anwaltes die Unterlagen an, die mit der illegalen Entfernung der Zuwegung von Flurstück XXXX über die Drosselstraße im Zusammenhang stehen. Ich bitte Sie, diese bis zum 25.07.2016 zuzusenden. Von XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX weiß ich, dass Sie diese nicht finden können, aber der Landkreis sagt, sie müssen vorhanden sein. Daher bitte ich Sie nochmals im Archiv nach zu schauen, damit ich diese meinem Anwalt übergeben kann.</p> <p>Einspruch gegen das Lärmschutzgutachten (Immissionsschutzgutachten) erheben wir ebenfalls in folgenden Punkten. Ich sehe mein Haus soll von allen Seiten lärmgeschützt werden, ich frage mich wofür!!</p> <p>Die Bahn liegt über ca. 6 Meter laut Gutachten erhoben, stimmt meiner Meinung nach nicht, wohl eher 8 Meter, da über Firsthöhe noch deutlich eine Erhöhung der Bahn ist. Der Schall verläuft oberhalb so wie im ersten Gutachten beschrieben drüber weg.</p> <p>Zudem liegen dort auf der Strecke zwei Haltesignale auf beiden Seiten, da die Strecke vor und hinter Flurstück XXXXXXXXXXXXXXXX eingleisig wird, das heißt, alle Züge müssen halten, um den Gegenverkehr vorbei zu lassen. Deren Höchstgeschwindigkeit liegt höchstens bei 60km/h. Dementsprechend nehmen wir nur ein leichtes Summen war.</p> <p>Ebenfalls vermute ich, dass die Abstandsmeterzahl falsch berechnet wurde, es wurde von dem ehemals jetzt stillgelegten Dunigleis ausgegangen, vorschriftsmäßig wäre von der Mitte der jetzigen Strecke gemessen worden, dann könnte XXXXXXXXXXXXXXXX mit normalem Grenzabstand ohne Schallschutz bebaut werden.</p> <p>Der Güterverkehr ist etwas lauter, jedoch fährt dieser alle 2 Monate ein Zug und ist zu verkraften, da es nur wenige Sekunden dauert und auch nur tagsüber ist. Der reguläre Zugverkehr 1x in der Stunde von 7.00 – 20.00 Uhr und 3 x in der Woche bis 22.00 Uhr, das ist wirklich ein Witz, das Gutachten ist falsch.</p> <p>Die Lärmcharakteristik ist aus der Ferne beurteilt worden, bei uns hat keiner geklingelt und mit uns gesprochen. Mit auch nicht bekannt, dass mit anderen Anwohnern darüber gesprochen wurde. Ich möchte Sie auch darauf hinweisen, dass die Nord-West-Bahn ausschließlich mit den Zügen der Bauart Talent 41 auf diesem Streckenabschnitt fährt, dieser ist besonders leise.</p>	<p>nahme Dritter auszuschließen.</p> <p>Die Einziehung der ehemaligen Wegefläche erfolgte durch die damals selbständige Gemeinde Achmer vor 1972. Entsprechende Unterlagen liegen bei der Stadt Bramsche nicht vor.</p> <p>Die Stadt hat bei ihren städtebaulichen Planungen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die TA Lärm zu beachten, unabhängig davon, ob betroffene Anlieger den durch Straße, Scheine oder gewerbliche Tätigkeiten verursachten Lärm als störend empfinden oder nicht. Eingabedaten, z.B. die von der Bahn beim Streckenausbau zugrunde gelegten Geschwindigkeiten, gehen in die Berechnung ein. Hierzu sind entsprechende Recherchen bei der Bahn eingeholt worden.</p> <p>Die zu erwartenden Immissionen (also die auf Gebäude einwirkenden Geräusche) werden berechnet, so wie es vorgeschrieben ist. Es geht nicht um das persönliche Lärmempfinden Dritter.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

2	A 2	2012-09-17
	<p>Dieses Geräusch ist nur als gleichbleibendes Summen war zu nehmen und kommt selbst draußen nicht über die Immissionsschutzwerte im Wohngebiet drüber hinaus.</p> <p>Es ist sicher was völlig anderes, wenn man an einer Straße wohnt, die stark befahren wird. Jedes Auto hört sich anders an, zwischendurch fährt ein LKW oder ein Motorrad entlang, die Lärmschutzcharakteristik kann krank machen.</p> <p>In den Gutachten ist viel zu wenig wegen der besonderen Umstände der Strecke (wie vorher beschrieben)eingegangen worden, ebenso ist die 30 Meter hohe dichte Nadel und Laubbepflanzung nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Der zweite Einspruch im Immissionsschutzgutachten betrifft die XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. Hier fehlen uns eigentlich nur noch die Worte.</p> <p>Wie Sie ja schon wissen, sind die Lärmschutzwerte von 100 Dezibel im ersten Gutachten auf wundersame Weise auf 35 – 45 Dezibel gesunken, was ja nun offensichtlich Wunschenken ist. Selbst der Landkreis konnte uns dies nicht erklären und war sehr sehr verwundert, unter anderem teilte uns der Landkreis mit, dass der XXXXXXXXXXXXXXXX eigentlich ins Industriegebiet gehöre, das Ihnen alles bekannt ist, aber der Betrieb auch ein Bestandrecht habe.</p> <p>Nur noch mal ein kleines Beispiel: Ein 7,5 Traktor hat im Leerlauf 88 Dezibel. Im Gutachten dauert eine Vorladung 2,5 min. In der Realität 5,5 – 6 Stunden.</p> <p>Traktoren laufen täglich stundenlang mit Vollgas. Belieferung nachts. Wir führen seit 12 Jahren ein Lärmprotokoll, dieses Gutachten ist einfach nur fern von der Realität. Zudem läuft die gesamte Schallstrecke über unser Grundstück. Der Schall wird XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX über die Spundwand der Bahn übertragen, wir haben hier keine Schallschatten auch nicht hinter dem Haus. Im Grunde genommen hören wir die Dezibel 3x durch die Reflektion. Das sind alles Dinge, die im Gutachten nicht berücksichtigt worden sind.</p> <p>Um diesen Betrieb annähernd nur ein wenig mehr in Richtung des Lärmschutzes in Nähe eines Wohngebietes zu bringen, sollen zunächst erst mal die umwelt-technischen Maßnahmen erfüllt werden.</p> <p>Das Lackieren wurde dem Betrieb vom Landkreis untersagt, leider geschieht das jetzt weiter in der Halle und damit der arme Arbeiter nicht erstickt, wird das Tor aufgemacht. Wo bitte ist die geschlossene Lackieranlage mit Absaugung.</p> <p>Die Traktorwäschen inklusive eines kleinen Abstechers im Motorraum läuft auch</p>	<p>Die Schallquellen des XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX wurden erfasst und sind ordnungsgemäß in die Berechnungen eingegangen.</p> <p>Im Zuge eines z.Zt. laufenden Baugenehmigungsverfahrens prüft der Landkreis ggfs. erforderlich werdende schalltechnische Maßnahmen.</p> <p>Eine entsprechende Verfügung liegt der Stadt nicht vor. Der Landkreis wird entsprechend informiert und kann überprüfen, ob die vom Einwender vorgebrachten Angaben korrekt sind.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

2	A 2	2012-09-17
	<p>weiter unter einem kleinen offenen Abdach. Wo bitte ist dafür die vorgeschriebene Waschanlage (geschlossen) für Traktoren mit Ölabscheidung und Luftabsaugung. Wir haben den Motoren-Öl Feinnebel im Haus stehen, der hoch giftig ist. Normale Waschanlagen dürfen keine Motorwäsche durchführen, im Raum Osnabrück gibt es gerade mal drei. Ich kann mir nicht erklären, warum die Stadt Bramsche dort keine baulichen Maßnahmen auferlegt, damit die Bevölkerung geschützt wird und natürlich auch die Umwelt. Der Landkreis hat die Akte der Stadt Bramsche zur Erledigung abgegeben, seither passiert nichts mehr. Als was ist dieser Betrieb angemeldet? Als Motorenwaschanlage oder als Lackiererei? Jeder Betrieb muss seine Immissionswerte einhalten, außer dieser. Vor zwei Jahren hatten wir grüne Fenster, auch mal blaue, weil sie draußen Traktoren und Hänger lackierten. In Bramsche scheint alles erlaubt zu sein. Wenn man diese Punkte abarbeiten würde, würde der Betrieb auch von den Immissionswerten herunter kommen. Vielleicht noch eine Schallmauer und dann wäre Ruhe. Wo wir nun gerade beim XXXXXXXXXXXX sind, schauen Sie sich bitte die Arndtstraße an. Selbst mein Anwalt war schockiert. Ich hatte schon im letzten Einspruch um Reparaturarbeiten gebeten. Sie besteht nur noch als Rundbogen. Die Arndtstraße ist nicht für den Schwerlastverkehr XXXXXXXXXXXXXXXX ausgelegt. Mit einem normal hohen PKW muss man Slalom fahren um nicht aufzusetzen. In regelmäßigen Abständen brechen an PKW's die Achsen oder sie reißen sich die Ölwanne ab. Wir haben alle Erschließungs- und andere Gebühren bezahlt für die Erhaltung ist die Stadt zuständig. Deshalb hatte ich Ihnen ja auch vorgeschlagen, eine Tonnenbegrenzung von 7,5 Tonnen zu errichten und die Zufahrt so wie sie früher war über Lange Straße / Fasanenweg herzurichten. Der Betrieb hatte früher keine Zuwegung über die Arndtstraße. Wenn man sowas genehmigt, muss man sich auch die Straßenverhältnisse anschauen, oder? Im gleichen Zuge erwarte ich die sofortige Erstellung der hinteren Zuwegung für Flurstück XXXXXXXXXXXXXXXX und Drosselstraße und Westerkappeler Straße, so wie es früher immer war, bevor die Stadt die illegale Entfernung betrieben hat. Ein besonderer Punkt ärgert uns auch sehr!! Auf Ihrem B-Plan Punkt 3. Ich finde die Aussage eines Bodenaushubs eine Frechheit, so könnte der Eindruck entstehen, dass der Boden belastet sei, was er gar nicht ist. Die Empfehlung und Beurteilung des Landkreises liegt Ihnen vor!</p>	<p>Inzwischen liegt ein Bauantrag für eine Einhausung der Anlage vor.</p> <p>Der Abwasserbeseitigungsbetrieb hat den Gewerbebetrieb hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Abscheideanlagen) überprüft.</p> <p>Der in Rede stehende Betrieb ist bisher bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.</p> <p>Die Arndtstraße unterliegt der normalen Straßenunterhaltung. Die genannten Probleme (Achsbrüche, Ölwannenabrisse) sind der Stadt nicht bekannt. Sofern die Anlieger eine nach NKAG kostenpflichtige Erneuerung und/oder Verbesserung wünschen, sollte ein Antrag an den Ortsrat oder die Stadt gestellt werden.</p> <p>Die Stadt hat keine illegale Entfernung (Einziehung) betrieben.</p> <p>Der textl. Hinweis Nr. 3 ist wörtlich aus der orientierenden Bodenuntersuchung übernommen worden. Der Hinweis resultiert aus erhöhten Werten an TOC (total organic carbon= gesamter organischer Kohlenstoff) sowie leicht erhöhten Kupfer- und Arsenwerten in einer Bodenprobe. Der Gutachter weist</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2 A 2</p> <p>Zur Erinnerung, der Boden ist ohne weitere Maßnahmen selbst für Kindergärten geeignet. Ich bitte Sie, dieses sofort zu berichtigen, dass schürt Ängste und Panik in der Bevölkerung. So werden wieder falsche Gerüchte verbreitet. Die Anlieger bekommen Panik und verlangen die sofortige Beseitigung, aber von was bitte? Von gesundem Boden der für Kindergärten geeignet ist? Wir werden die Berichtigung kontrollieren, da wir uns von Anwohnern diesbezüglich auch belästigt fühlen. Gern sind wir jederzeit gesprächsbereit in Bezug auf eine einvernehmliche Lösung der Streitpunkte sowie der Landkreis es ich auch erhofft hatte. Ansonsten müssen wir leider den Rechtsweg bestreiten. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX lässt seine Angelegenheiten ja schon über seinen Anwalt vertreten, wir werden das auch tun. Ich XXXXXXXXXXXXX weise Sie darauf hin, dass meine XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mich in dieser Angelegenheit vertreten wird. XXXXXXXXXXXX besitzt eine Generalvollmacht.</p>	<p>2012-09-17</p> <p>darauf hin, dass im Zuge einer Baumaßnahme anfallender Oberbodenaushub aus den oberen 50 cm einer fachgerechten Entsorgung mit vorlaufender Deklarationsuntersuchung zuzuführen ist und nicht einfach abgefahren werden kann. Im Zuge einer möglichen künftigen Wohnbebauung, die im Zuge einer Mischgebietsausweisung zusammen mit nicht-störendem Gewerbe zulässig ist, ist eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden erforderlich; eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich. Die Stadt Bramsche hat diese Ergebnisse der Bodenuntersuchungen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, weil ggfs. nicht jedem Bauwilligen oder späteren Eigentümer die Ergebnisse dieser Bodenuntersuchungen bekannt sind. An dem Hinweis wird festgehalten.</p>
<p>3 A 3</p> <p>Ausweislich anliegender Vollmacht vertreten wir XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Der Mandant ist Eigentümer im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindlicher Flächen XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Die Flächen sind zurzeit brachliegend bzw. - insbesondere die Fläche eines ehemaligen Reifenlagers - mindergenutzt. Auf Teilen der Grundstücke aufstehende Hallen und Einrichtungen werden nicht mehr genutzt. Diese Flächen werden nunmehr durch den ausgelegten Planentwurf überplant und sind von den Planungen unmittelbar betroffen. Dabei sieht der Entwurf des Bebauungsplans 144 für diese Flächen eine mit den Zielen des Mandanten nicht vollständig vereinbare Festsetzung vor. Insbesondere befürchtet der Mandant durch die Ausweisung großer Teile seines Eigentums als Mischgebiet und dies weiter einschränkende Festsetzungen sowie eine nach Ansicht des Mandanten problematische Erschließung dieser Flächen in der weiteren Entwicklung der Flächen negativ beschränkt zu sein. Vor dem Hintergrund dieser von dem Mandanten als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bittet er nun darum, seine Anregungen und Bedenken in die Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen.</p>	<p>2016-06-16</p>

Stadt Bramsche Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes	
Datum: 2017-02-14	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	A 3
<p>Er stellt diesen Anregungen den Hinweis voran, dass er mit erheblichem persönlichen und finanziellen Aufwand das ehemalige Reifenlager beräumt und die Flächen in einen Zustand überführt hat, deren Belastung in der Orientierenden Untersuchung von 2013 als "selbst für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen deutlichen unterschritten" bezeichnet wurden . Diese finanzielle Belastung vermag der Mandant nur durch eine Ausweisung zu kompensieren, die ihm auch eine Vermarktung der Flächen erlaubt. Die bisher gewählten Festsetzungen engen ihn allerdings erheblich ein und konterkarieren diese Kompensation.</p> <p><i>1. Formale Aspekte - Präklusion</i> Die Stadt Bramsche hat in der öffentlichen Bekanntmachung vom 11 .05.2016 wie folgt wörtlich ausgeführt: "Hinweis: <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></p> <p>Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 15. Oktober 2015 (RS.C-137/14) entschieden, dass bei Rechtsbehelfen nach Art. 11 Abs. 1 der Richtlinie 201 1/92/EU (UVP-Richtlinie) die Gründe, die mit dem Rechtsbehelf geltend gemacht werden können, grundsätzlich nicht beschränkt werden dürfen.</p> <p>Dies wird unter anderem damit begründet, dass eine solche Beschränkung dem mit dieser Vorschrift angestrebten Ziel, im Rahmen des Umweltschutzes einen weitreichenden Zugang zu Gerichten zu gewähren, nicht entspreche. Diese Erwägung hat das Gericht namentlich auf § 2 Abs. 3 UmwRG und § 73 Abs. 4 VwVfG bezogen. Vor dem Hintergrund des erstellten Umweltberichtes und der dort genannten plangebietsbezogenen fachgesetzlichen und planerischen Vorgaben gerade im Bereich von Umweltgütern, bestehen erhebliche Zweifel an der Berechtigung des Präklusionshinweises. Er ist geeignet, potenzielle Kläger von ihrem Vorgehen abzuhalten. Der Hinweis ist deshalb als fehlerhaft und irreführend anzusehen. Er wird einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand halten.</p> <p><i>2. Inhaltlicher Aspekt</i> 2.1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p style="text-align: center;">2016-06-16</p> <p>Die Veröffentlichung erfolgt aufgrund gesetzlicher Vorgaben des BauGB, hier § 3 Abs. 2 Satz 2, der diesen Hinweis explizit vorsieht. Es mag insoweit dahingestellt bleiben, wie hier in einer Änderung des BauGB verfahren wird.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>Der Mandant ist Rechtsnachfolger im Eigentum an einem seit 1992 nach Baurecht für die Lagerung von Altreifen genehmigten Lagerplatzes. Seinerzeit wurde in der Genehmigung keine Mengenbegrenzung geregelt. Nach behördlichen Schätzungen lagerten auf der Fläche bis zu 300 t Altreifen und Reifenschnitzel. Im Jahr 2003 wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt die Entsorgung der Altreifen auf den baurechtlich zulässigen Umfang (bis zu 100 t) verfügt. Im Jahre 2004 wurde der Gewerbebetrieb eingestellt. Nach dem Tod des Grundstückseigentümers im Sommer 2008 hat der Mandant die Flächen übernommen und bezogen auf die Altreifen beräumt. Er hat hierzu erhebliche Eigenmittel verwenden müssen, obwohl er den Entsorgungstatbestand selber nicht herbeigeführt hat. Auf der Fläche befinden sich nur noch drei Gewerbehallen. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von der Arndtstraße, angrenzend an das Gebäude Nr. 9.</p> <p>Zuwegung: Die im BPlan Entwurf festgesetzte Erschließung der Mischfläche MI 2 und M 13 und der Wendepplatz beeinträchtigen den Mandanten tatsächlich und rechtlich. Hierbei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die bisherige Zufahrt zum Reifenlager nur etwa 1,5 m entfernt von dem Gebäude Arndtstr. 9 verläuft. Diese Erschließung war bisher unproblematisch, weil beide Nutzungen einen engen - familiären - Zusammenhang hatten und die Zuwegung wenig genutzt wurde. Die tatsächliche Erschließung war auch schmaler ausgeführt und über eine gepflasterte Zufahrt hergestellt. Auf diesem Wege wurde allein der Gewerbebetrieb angefahren.</p> <p>Die nun erarbeitete Erschließung rückt zum einen näher an das Bestandsgebäude heran. Der Garten- und Ruhebereich sowie eine Terrasse wären sodann direkt an diesem Trassenentwurf gelegen. Sofern dann neu zu erstellende Gebäude über diese Zuwegung erschlossen werden, wird eine unzumutbare Belastung des Bestandgebäudes erwartet.</p> <p>Dies dürfte nach erster Schätzung baurechtliche Abwehransprüche auslösen, da durch diese Erschließung kein den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genügendes Erschließungskonzept vorliegen dürfte und städtebauliche Unruhe entsteht - vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.03.2006 - 10 B 2133/05.NE – juris. Es wird daher angeregt, entweder die geplante Erschließung weiter vom Gebäude zu entfernen, schmaler auszuführen (der Entwurf sieht offenbar 8 m Breite vor) oder die seinerzeit bei Erwerb des Grundstückes eingeräumte und planerisch vorgesehene Erschließungsmöglich-</p>	<p>In der jetzigen Planfassung wurde der Querschnitt der Zuwegung verkleinert und liegt bei nunmehr 6,50 m. Die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage ist unerlässlich, weil nicht davon auszugehen ist, dass aus dem ausgewiesenen Mischgebiet lediglich ein Grundstück gebildet wird.</p> <p>Die Zufahrt hat im vorgesehenen Entwurf nur noch eine Breite von 6,5 m.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>keit vom Wendehammer der Drosselstraße aus, zu aktivieren. Letzteres hätte auch den Vorteil der Anbindung des Flurstückes 321 der Flur 61, welches zurzeit offenbar überhaupt nicht erreichbar ist.</p> <p>Völlig inakzeptabel ist die Errichtung des großen Wendeplatzes an der dortigen Stelle. Hierbei ist zunächst zu bemängeln, dass in der Begründung des Bebauungsplanes an keiner Stelle erwähnt ist oder daraus ableitbar wird, welcher planerischen Idee dieser Wendeplatz folgt. Offensichtlich weiß die Verwaltung zurzeit noch nicht, welche Erschließung für die MI2 und MI3 Flächen sachgerecht ist, legt sich aber dennoch – zu Lasten des Mandanten - fest. Sicher ist nach der bisherigen Erschließungsidee, dass die Flächen, die nicht direkt an der Erschließung liegen, so überhaupt nicht bebaubar und nutzbar sind. Wenn die Verwaltung angesichts der Größe der Fläche keine sichere Vorausschau treffen kann, muss sie dies entweder in der Begründung niederlegen oder aber eine Erschließung wählen, die bezogen auf Flächenverbrauch und Erschließungswirkung die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit wahrt und Art 14 GG berücksichtigt.</p> <p>Dies ist - vor dem Hintergrund der Dimension - 400 m² Fläche - und der Tatsache, dass es sich allein um Eigentumsflächen des Mandanten handelt, hier eindeutig nicht der Fall.</p> <p>Bezogen auf die Dimension ergibt sich dies aus dem Vergleich mit der Wendemöglichkeit in der Drosselstraße, die wesentlich kleiner ausfällt - und <i>offenbar</i> seit Jahren funktioniert.</p> <p>Selbst wenn man, wie die Verwaltung dem Mandanten in einem Gespräch am 21.12.2015 zugesichert hatte, die Erschließung wieder über eine erneute Änderung des Bauleitplanes "irgendwann" und unter nicht näher dargelegten Umständen "möglicherweise" ändern zu können, kann dies nicht die Rechtfertigung dafür sein, jetzt zunächst die Maximallösung zu verordnen. Angemessen wäre es vielmehr, die Erschließung nur im Bereich der direkten Einmündung der Arndtstraße bauleitplanerisch zu regeln und evtl. notwendige Veränderungen - u.U. auch einen Wendeplatz - dann festzusetzen, wenn dieser nach der konkreten Nutzung des Grundstückes und der sich daraus ergebenden Anforderung als notwendig erweist.</p> <p>Rechtlich problematisch ist die hier gewählte Vorgehensweise der Verwaltung in jedem Falle. Sie hat die Eigentumsinteressen - jedenfalls nicht erkennbar - nicht in die Abwägung einbezogen, die Erwägungen beschränkten sich auf die Festsetzung. Dies stellt einen beachtlichen Fehler im Abwägungsvorgang dar, da</p>	<p>Die Wendeanlage ist aus erschließungstechnischen Gründen unabdingbar, um beispielsweise Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in einem Mischgebiet auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden können, die ebenfalls zwingend auf Wendemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum angewiesen sind.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>das Abwägungsmaterial offensichtlich nicht ermittelt und folglich die Situation fehlerhaft bewertet wurde - vgl. BVerwG, Urteil v. 14.02.1975 -IV C 21,74. Zusätzlich müsste der Plangeber sich nach dem üblichen Prüfprogramm die Frage stellen, ob eine solche Maßnahme nicht auch auf öffentlichem Grund herzustellen wäre, z.B. am Ende der Arndtstraße.</p> <p>Ausweisung als Mischgebiet. Die im BPlan Entwurf konkret <i>getroffenen</i> Festsetzung für das MI 2 und MI3 beeinträchtigt den Mandanten tatsächlich und rechtlich. Trennstreifen MI 1 und MI 2/ MI 3 "Insel" Zunächst fragt sich der Mandant, warum im südlichen Teil seiner Flächen zwischen dem MI 1 und dem MI 2 ein 12 m breiter Trennstreifen verläuft. Da das MI2 versetzt zum WA liegt, wäre hier ein möglicher Konflikt auch über die baurechtlichen Abstandsregelungen regelbar. Zum MI 1 ist die Regelung eines Abstandes nicht erforderlich. Letztlich sorgt diese Zerschneidung der Eigentumsflächen des Mandanten dafür, dass im Bereich der südlichen Ecke des MI 2 eine - als MI 3 bezeichnete - etwa 100 m2 "große" Fläche entsteht, die nicht sinnvoll nutzbar sein wird. Diese Fläche läge dann zudem noch im Eingangsbereich der größeren Mischfläche, was städtebaulich nicht attraktiv erscheint. Was kann - angesichts der Festsetzungen - hier entstehen?</p> <p>Begrenzung der Nutzbarkeit der Fläche des MI 2 Nach der Wertung des Gesetzgebers in § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach: 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, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Der Planentwurf schränkt dieses Recht erheblich ein. Zunächst sei angemerkt, dass die Formulierung der Ausnahme von den Regelungen des § 6 BauNVO unpräzise ist und zu Missverständnissen Anlass bietet, da die ersten beiden Tatbestände offenbar Zulässigkeiten regeln, dies allerdings innerhalb eines</p>	<p>Die Festsetzungen für die Mischgebiete wurden komplett überarbeitet. Es gibt nur noch zwei Kategorien an Mischgebieten, MI 1 und MI 2. Im MI 1 sind die Nutzungen nach § 6 II Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 und Nr. 8 nicht zugelassen. Im MI 2 sind im EG nur Nutzungen nach § 6 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6 zugelassen. Wohnen ist im EG als Ausnahme zugelassen, wenn die Nutzungen nach Nr. 2, Nr. 4 und Nr.6 im gleichen Gebäude oder als Anbau untergebracht sind. Insoweit wird den nebenstehenden Anregungen des Anliegers in wesentlichen Punkten entsprochen, da ein MI-3-Gebiet nicht mehr vorgesehen ist.</p> <p>Nach lfd. Rechtsprechung (so OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 2002 – 1 K 4221/00 –, juris) ist eine derartige Gliederung ausdrücklich zulässig: <i>„Die Gliederung eines Mischgebiets in dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung dienende Bereiche ist bei kleinen Mischgebieten möglich, wenn die kleinräumige Gliederung die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen nicht vereitelt.“</i> Die Rechtsprechung fordert hierbei aber ausdrücklich: <i>„Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO dürfen nach dem Grundsatz der „Typenreinheit“ nicht dazu führen, dass ein Baugebiet geschaffen wird, das einen anderen als den normativ vorgegebenen Charakter aufweist. Der Normgeber lässt nicht zu, durch den Ausschluss an sich zulässiger Nutzungsarten ein Baugebiet in seinem Erscheinungsbild so nachhaltig zu verändern, dass es keiner der in der Baunutzungsverordnung geregelten Baugebietstypen mehr entspricht, vgl. u. a. BVerwG, Beschluss vom 08. November 2004 - 4 BN 39/04.(Rn.121)“</i> (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17. Juni 2011 – 2 D 106/09.NE –, juris)</p> <p>Herauszustellen ist hier deshalb: 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</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>Regelungszusammenhanges, der mit den Worten "nicht zugelassen" endet.</p> <p>Nutzungen: In der Sache schränkt der Satzungsgeber die Nutzung auf Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie (offenbar) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ein. Diese Nrn. 2, 4, und 6 des § 6 BauNVO sollen grundsätzlich die Nutzung im Erdgeschoss darstellen. Oberhalb des Erdgeschosses sei Wohnnutzung grundsätzlich zulässig und ausnahmsweise dann, wenn die o.a. gewerbliche Nutzung im gleichen Gebäude errichtet werde.</p> <p>Begründet wird dies (Begründung S. 5) damit, dass "bei Neuplanung von Mischgebieten ... häufig festzustellen" sei, "dass diese sich wie allgemeine Wohngebiete entwickeln, da im Mischgebiet sowohl Wohnhäuser als auch ... Gewerbebetriebe zulässig sind". Eine Ausweisung als "faktisches Wohngebiet" - so die Begründung weiter - sei aber immissionsschutzrechtlich nicht möglich. Unabhängig von der Feststellung, dass die Worte "Ausweisung" und "faktisches Wohngebiet" sachlogisch nicht zueinanderpassen, da nur faktisch etwas entstehen kann, wenn man es planungsrechtlich nicht zu regeln vermag, dürfte die Begründung den Anforderungen des § 1 Abs. 7 und § 9 Abs. 3 BauNVO nicht genügen. Bekanntlich bedürfen Festsetzungen für Baugebiete gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO (sog. "vertikale Gliederung") einer städtebaulichen Begründung, die speziell auf eine nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen geordnete Verteilung bestimmter Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken ausgerichtet ist und die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen vermag - vgl. BVerwG, Beschluss vom 04. Juni 1991 - 4 NB 35/89 - , BVerwGE 88, 268-278 - vor allem wegen der Bahnnahe und dem erhöhten Trassenverlauf für Wohnnutzungen generell konfliktbehaftet ist. Dies ist für sich genommen aber kein ausreichender Grund, die Ausweisung derart zu beschränken. Dem Mandanten geht es darum, die Verwertung des Grundstückes nicht durch die gewählten Festsetzungen zusätzlich zu erschweren. So wäre nach der bisherigen Festsetzung eine Errichtung eines im Erdgeschoss Wohnnutzung bereitstellenden und oberhalb einer gewerblichen Nutzung dienenden Gebäudes nur ausnahmsweise zulässig. Hält man sich zusätzlich die Höhenlage der Bahn vor Augen (der Damm verläuft in etwa auf 6 m Höhe), bedeutete dies in der Konsequenz, dass die bisherige Festsetzung die lärmsensibleren Nutzungen gerade in die lärmexponierteren</p>	<p>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.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>Bereiche verschiebt. Wer soll diese Grundstücke kaufen? Hier wäre es deshalb angezeigt, die Wohnnutzung auch und gerade im Erdgeschoss zuzulassen. Mischgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sowohl horizontal (in der Fläche) als auch vertikal (d .h. geschossweise) eine Gleichwertigkeit der Nutzungen zu erzielen ist. Die Frage des offenbar befürchteten Abrutschens in ein faktisches WA Gebiet ist über die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Instrumente zu steuern - vgl. BVerwG Urt. v. 04.05.1988, 4 C 34.86.</p> <p>Dies gilt insbesondere dann, wenn die Begründung für die hier gewählte vertikale Aufteilung der Nutzung - wie in der Begründung auf Seite 6 ausgeführt - eben auch in der Vermeidung des Heranrückens von Wohnbebauung an vorhandene Gewerbenutzung gesucht wird. Dem Mandanten muss es deshalb auch möglich sein, neben rein gewerblichen Nutzungen auch reine Wohnnutzung anzusiedeln bzw. in der vertikalen Nutzungsaufteilung (Gewerbe / Wohnen "oben oder unten") frei zu sein.</p> <p>Als Lösungsmöglichkeit böte es sich hier an, statt einer Mischgebietsfestsetzung die Flächen als WA Gebiet festzusetzen, in dem die vorhandenen oder gewünschten mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen über § 1 Abs. 10 in Verbindung mit § 4 Abs. 1, 2 BauNVO abgesichert werden. Der Lärmkonflikt ist über die gutachterlich festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz lösbar.</p> <p>Geschossigkeit: Auch die Regelung zur Geschossigkeit ist zu überdenken. Vergleicht man die MI 1 Flächen mit den MI 2 Flächen, ist nicht erkennbar, warum letztere nur eingeschossig ausgeführt werden dürfen - umso mehr, wenn der Plan davon spricht, nur die "Bereiche oberhalb des Erdgeschosses" mit Wohnnutzung belegen zu dürfen.</p> <p>Dies schränkt in der bisherigen Festsetzung die Thematik "Wohnen" nämlich weiter ein, da ein Entwurfsverfasser gezwungen wäre, über § 2 Abs. 7 NBauO die Definitionen des zweiten Vollgeschosses - zur Vermeidung desselben - komplett auszureizen, um überhaupt eine attraktive Wohnnutzung zu ermöglichen. Zum anderen ist unverständlich, warum die Planbereiche, die näher zu bestehenden Gewerbebetrieben liegen (vgl. z.B. die MI 1 Flächen an der Lange Straße) zweigeschossig festgesetzt werden und die, die sich von Abstand zur Bahn zu den erstgenannten nicht unterscheiden bzw. sogar weiter entfernt liegen, nur eingeschossig bebaut werden dürfen. Die beiden Mischgebiete, die direkt an Gewerbeflächen angrenzen, werden aus unerfindlichen Gründen</p>	<p>Auf die Neuformulierung des MI 2 in der textlichen Festsetzung zum B-Plan 144 wird verwiesen.</p> <p>Siehe oben – eine WA-Gebietsfestsetzung kommt wegen der einwirkenden Immissionen – aber auch z.B. wegen des Betriebs van der Mee nicht in Betracht.</p> <p>Das MI 2 lässt genauso wie das MI 1 eine Wohnnutzung zu, auch im Erdgeschoß. Eine Nutzungsmischung, die letztlich den Charakter des MI ausmacht, ist sicher zu stellen. Dem wird die textliche Festsetzung zum MI 2 gerecht. Im MI 1 ist Wohnnutzung ohne Einschränkung möglich.</p> <p>Aufgrund der Neufestsetzung der Baugebiete sind im Geltungsbereich keine Gewerbeflächen mehr festgesetzt.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>ebenfalls anders "bedacht" obwohl hier - bei gleichem Abstand zur Bahnlinie wie die Grundstücke des Mandanten - direkt angrenzend noch zusätzlich emittierende Gewerbebetriebe liegen. Die notwendige städtebauliche Rechtfertigung ist nicht erkennbar, der Entwurf ist nicht plausibel.</p> <p>Begrenzung der Nutzbarkeit der Fläche des MI 3 Nach der Wertung des Gesetzgebers in § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach: 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, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Der Planentwurf schränkt dieses Recht auch für den Bereich des MI 3 erheblich ein.</p> <p>Nutzungen: In der Sache schränkt der Satzungsgeber die Nutzung auf Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie (offenbar) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ein. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich nicht zugelassen. An dieser Stelle scheint die MI Ausweisung zur bloßen Fassade zu verkommen. Wenn der Satzungsgeber die Wohnnutzung komplett ausschließt, handelt es sich eben nicht mehr um ein Mischgebiet. Er muss sich also - will er das Mischgebiet nicht funktionslos werden lassen - sich positiv zu einer Zulassung von Wohnnutzungen bekennen. Dass dies an anderer Stelle - auch hier sei auf die Flächen an der Lange Straße verwiesen – offenbar anders gesehen wird, erweckt der Eindruck der Unausgewogenheit.</p> <p>Geschossigkeit: Auch die Regelung zur Geschossigkeit ist zu überdenken. Der Plangeber setzt hierähnlich wie im Bereich MI 2 eine Eingeschossigkeit fest. Eine Begründung ist nicht erkennbar. Zusätzlich wird die Firshöhe auf 9 m begrenzt. An dieser Stelle sei der Blick auf die ebenfalls an der Bahnlinie gelegenen GEE1 und GEE3 erlaubt. Hier wird eine Firshöhe von 10m festgesetzt. Wenn die MI 3 Fläche faktisch aber eine nur gewerblich zu nutzenden Fläche sein soll, besteht hier eine weitere Ungleichbehandlung, die an keiner Stelle erläutert wird.</p>	<p>Ein MI 3 ist nicht mehr existent – insoweit ist hier eine Abwägung nicht weiter erforderlich.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p>Die notwendige städtebauliche Rechtfertigung ist sodann nicht erkennbar, der Entwurf ist nicht plausibel.</p> <p><i>2.2 Baugrenzen</i> Der Mandant wünscht, dass der Abstand zwischen der als MI 2 ausgewiesenen Flächen angrenzenden WA Gebiet verringert wird. Der Entwurf sieht hier bisher 5 m vor. Eine städtebauliche Rechtfertigung ist nicht erkennbar. An anderer Stelle (vgl. die Situation in der Arndtstr.) handelt der Plangeber auch anders. Die vorhandene Bebauung in der Drosselstraße kann angesichts der herrschenden Grundstückstiefe (bis zu 40 (!) m) und der dort vorhandenen Baugrenze offenbar nicht Hintergrund dieser planerischen Entscheidung sein, die die Verwertung des Grundstückes des Mandanten erschwert.</p> <p>Hilfsweise, sofern der obigen Anregung zur "Insellage" eines Teils des MI 3 nicht gefolgt wird, regt der Mandant an, im südlichen Teil seiner Flächen zwischen dem MI 1 und dem MI 2 einen schmaleren Abstand zwischen den Flächen zu wählen. Auch hier entsteht keine Konfliktlage, da es sich um wesentlich gleiche Nutzungen (nach der Planidee) handelt. Zudem steht die mittlere Parzelle ebenfalls im Eigentum des Mandanten und könnte nicht gemeinsam mit der größeren Fläche verwertet werden, wenn es bei der bisherigen Planidee bliebe.</p> <p><i>2.3 Textlicher Hinweis, Nr. 3</i> Der textliche Hinweis zum Grundstück Arndtstraße 11 (gemeint wohl Flurstück 55/126) ist fehlerhaft, die dort getroffene Anordnung, "im Falle einer künftigen Wohnbebauung auf diesen Flächen eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden" für erforderlich anzusehen, widerspricht der fachlichen Stellungnahme des Unteren Bodenschutzbehörde, Az. 7.1.12.014.193.5.010 Bi. Dort wurde bezogen auf die gegenständliche Fläche diese Notwendigkeit nicht gesehen. So heißt es in der Stellungnahme wörtlich : <i>"Die auf dem Gelände befindliche Auffüllung bis in über 3 m Mächtigkeit erwies sich nach Beprobung und chemischer Analyse als unauffällig. In der Mischprobe wurden die Prüfwerte der BBodSchV in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch auch für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen deutlich unterschrit-</i></p>	<p>Die Stadt hält den im Entwurf festgesetzten Abstand der Baugrenze von 5 m zur Grenze des WA für gerechtfertigt, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6. Dies bedeutet, dass ohnehin „nur“ 60 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Aufgrund der Tatsache, dass in einem MI (auch) gewerbliche Nutzungen untergebracht werden dürfen, ist der Abstand der Baugrenze zum WA gerechtfertigt, hierbei ist auch berücksichtigt, dass es sich um den Gartenbereich des angrenzenden WA-Gebietes handelt, hier ist ein Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten angemessen.</p> <p>Siehe oben – MI-3-Gebiet ist nicht mehr vorhanden</p> <p>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.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

3	A 3	2016-06-16
	<p><i>ten. Bodenluftmessungen waren unauffällig. Die oberen 5 cm Auffüllung, mit Beton- und Ziegelresten versehen, sind aufgrund des ermittelten Arsengehaltes (19,6 mg/kg TS) abfallrechtlich in die Einbauklasse 1 der LA GA TR Boden einzuordnen. Aufgrund der unauffälligen Untersuchungsergebnisse bildet die Fläche für die Bauleitplanung kein Planungshindernis. Eine Nutzung, auch zu Wohnbauzwecken, ist möglich."</i></p> <p>Die Stadt Bramsche - die nicht über andere sachkundige Aussagen verfügen dürfte – mag erklären, warum sie dennoch eine Überdeckung für erforderlich hält. Diese Beurteilung dürfte auch nicht im Zuständigkeitsbereich der Planungsbehörde liegen, so dass die Feststellungen des insoweit zuständigen Landkreises zugrunde zu legen sind. Zur Vermeidung von Weiterungen sei zusätzlich darauf hingewiesen, dass selbst die vorhandene Auffüllung noch im Bereich von Z 1.1 liegt, d.h. nicht einmal die Obergrenze für den offenen Einbau in technischen Bauwerken ist erreicht.</p> <p>2.4 Örtliche Bauvorschriften Die Vorgaben zur Dachausbildung - Neigungswinkel zwischen 28 und 50 Grad sind - bezogen auf die gewerblich genutzten Einheiten nicht nachvollziehbar. Wenn die Stadt eine gewerbliche Nutzung vorschreibt, insbesondere also im Bereich des MI 3, dürfte die Flachdachausbildung die übliche Dachform darstellen. Weitergehende Anforderungen verschärfen die bereits thematisierte Vermarktungsmöglichkeit der Flächen unnötig und ohne notwendige Rechtfertigung.</p> <p>3. Datenschutz Der Mandant bittet, anders als in den bisherigen Bauleitplanverfahren offensichtlich üblich, um eine Anonymisierung der Eingaben insbesondere in der Abwägung. Er weist darauf hin, dass eine Weitergabe seiner Daten an Dritte ausdrücklich untersagt ist.</p> <p>4. Fazit Der Mandant erwartet, dass seine Anregungen und Bedenken aufgenommen werden. Er wird bei allem Verständnis für die Interessen der Stadt Bramsche eine derartige Belastung für sein Grundstück und sein wirtschaftliches Umfeld nicht akzeptieren können und gegen diese rechtlich vorgehen. Der Unterzeichner ist bereits bevollmächtigt das Verfahren juristisch weiter zu</p>	<p>An der Festsetzung wird festgehalten. Die Stadt plant ein Mischgebiet, das der Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes dient. Dies sollte auch in der Gestaltung entsprechend ablesbar sein.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Stadt Bramsche	
Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“	
Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes	
Datum: 2017-02-14	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	A 3
2016-06-16	
begleiten. Es wird darum gebeten, dem Mandanten die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen.	
4	A 4
2016-05-11	
Wie Ihnen bereits bei Ihrem Besuch am 09.05.2016 mitgeteilt wurde, wird unser Betrieb geschlossen. Da einige Mitarbeiter bereits neue Arbeitsstellen gefunden haben, wird der letzte Arbeitstag der 30.06.2016 sein. Die Gewerbeabmeldung liegt in Kopie anbei.	Diese Mitteilung führt zur umfassenden Änderung der Planung mit der Folge der erneuten öffentlichen Auslegung.
5	A 5
2016-06-17	
Ausweislich anliegender Vollmacht vertreten wir die XXXXXXXXXXXXXXXX XX XX XX XX 49565 Bramsche. Die Mandantin ist Eigentümerin im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlicher Flächen mit der Bezeichnung XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XX Die Flächen werden zurzeit für gewerbliche Zwecke eines Eisengroßhandels und alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten (z.B. als Lagerplatz) genutzt. Diese Flächen werden nunmehr durch den ausgelegten Planentwurf überplant und sind von den Planungen unmittelbar betroffen. Dabei sieht der Entwurf des Bebauungsplans 144 für diese Flächen eine mit den Zielen der Mandantin nicht vereinbare Festsetzung vor. Insbesondere befürchtet die Mandantin durch die bauplanerischen Ausweisungen negativ in der Verwertung ihres Eigentums beschränkt zu sein. Vor dem Hintergrund dieser von der Mandantin als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bittet sie nun darum, ihre Anregungen und Bedenken in die Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen. 1. Formale Aspekte - <i>Präklusion</i> Die Stadt Bramsche hat in der öffentlichen Bekanntmachung vom 11 .05.2016 wie folgt wörtlich ausgeführt: "Hinweis: <i>Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben; ein Antrag</i>	Die Veröffentlichung erfolgt aufgrund gesetzlicher Vorgaben des BauGB, hier § 3 Abs. 2 Satz 2, der diesen Hinweis explizit vorsieht.

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>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."</p> <p>Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 15. Oktober 2015 (RS.C-137/14) entschieden, dass bei Rechtsbehelfen nach Art. 11 Abs. 1 der Richtlinie 2011/92/EU (UVP-Richtlinie) die Gründe, die mit dem Rechtsbehelf geltend gemacht werden können , grundsätzlich nicht beschränkt werden dürfen.</p> <p>Dies wird unter anderem damit begründet, dass eine solche Beschränkung dem mit dieser Vorschrift angestrebten Ziel, im Rahmen des Umweltschutzes einen weitreichenden Zugang zu Gerichten zu gewähren, nicht entspreche.</p> <p>Diese Erwägung hat das Gericht namentlich auf § 2 Abs. 3 UmwRG und § 73 Abs. 4 VwVfG bezogen. Vor dem Hintergrund des erstellten Umweltberichtes und der dort genannten plangebietsbezogenen fachgesetzlichen und planerischen Vorgaben gerade im Bereich von Umweltgütern, bestehen erhebliche Zweifel an der Berechtigung des Präklusionshinweises.</p> <p>Er ist geeignet, potenzielle Kläger von ihrem Vorgehen abzuhalten. Der Hinweis ist deshalb als fehlerhaft und irreführend anzusehen. Er wird einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand halten.</p> <p><i>2. Inhaltlicher Aspekt</i> <i>Vorbemerkung</i> <i>Beendigung der gewerbliche Tätigkeit auf der Fläche</i></p> <p>Mit Bescheinigung vom 27.04.2016, also nach der Beschlussfassung durch den VA, aber vor der Amtlichen Bekanntmachung, bestätigt die Stadt Bramsche der Mandantin die von dieser angezeigten Gewerbeabmeldung zum 30.11 .2016. Diese wird der Einwendung als Anlage 1 beigefügt.</p> <p>Nach Aussage des Vertreters der Mandantin ist XXXXXXXXXXXXXXX zum Liquidator des Unternehmens bestellt. Dieser wird die operative Tätigkeit der Mandantin zum 30.06.2016 einstellen und das Unternehmen bis zum Zeitpunkt der Einstellung der Tätigkeiten liquidieren. Zweck und Inhalt dieser Liquidation ist die Beendigung der laufenden Geschäfte mit dem Ziel, nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten das verbleibende, ausschließlich in Geld bestehende Vermögen an die Gesellschafter zu verteilen, Eine Weiterführung des Unternehmens ist nicht geplant. Ein Verkauf des Unternehmens, mit der Zielsetzung - ggf. durch einen Dritten - an gleicher Stelle und in gleichem Umfang den Gewerbebetrieb</p>	<p>Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>fortzusetzen, wird nicht verfolgt. Die Planbegründung geht damit auf Seite 4 offenbar von einer falschen Situation aus. Dort wird wörtlich ausgeführt: <i>"Um das Planverfahren wieder aufnehmen zu können, wurde vorgeschlagen, die Verlagerung eines hauptsächlich durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung betroffenen Gewerbebetriebes zu prüfen. Dazu wurde ein Betriebsverlagerungsgutachten erstellt, das den finanziellen Rahmen einer möglichen Betriebsverlagerung umfänglich darstellte. Der betroffene Gewerbebetrieb hatte sein grundsätzliches Einverständnis signalisiert, über eine Betriebsverlagerung zu sprechen. Aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen schied eine Verlagerung des Betriebes derzeit letztendlich aus."</i> Diese Information, die sich offensichtlich auf die durch uns vertretene Mandantin bezieht, ist überholt. Der damit im Rahmen der Planbegründung vermittelte Planungsanlass dürfte grundlegend verändert sein. Dann wäre es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aber geboten, das Verfahren der öffentlichen Auslegung zu wiederholen, weil der Entwurf des Bebauungsplans nach einer bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung in einer die Grundzüge der Planung berührenden Weise geändert oder ergänzt wird oder werden muss, oder bei weniger grundlegenden Änderungen und Ergänzungen zumindest die davon betroffenen Grundstückseigentümer sowie davon in ihrem Aufgabenbereich berührte Träger öffentlicher Belange zu hören - vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 - 4 NB 2.87 -, NVwZ 1988, 822 Da der Betrieb bzw. die durch ihn ausgelöste Gemengelage sich "wie ein roter Faden" durch den Plan zieht und zu - nach hiesiger Wertung - extrem komplexen, die Planung erheblich erschwerenden Immissionsbewältigungsszenarien führt, was auch im Rahmen einer erneuten Auslegung schwerlich zu fassen sein dürfte, wird dringend angeregt, das Bebauungsplanverfahren in der bisherigen Form nicht fortzusetzen. Zur Vermeidung von Weiterung wird darauf hingewiesen, dass die politische Beschlussfassung - ausgehend von der in der Begründung wiedergegebenen Erkenntnis - von unrichtigen Informationen ausgegangen sein dürfte. Da die in der Begründung genannte Konfliktlage - neben der des Reifenlagers - Anlass für die Planung ist, dürfte sich dies auch auf den durch den Beschluss gefassten Auftrag der Verwaltung beziehen, Hinzu kommt, dass auch Interessen der Eigentümer im Bereich des angrenzenden Fasanenweges XXXX XX vor dem Hintergrund der Einstellung des Betriebes der Mandantin voraussichtlich anders zu bewerten</p>	

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>sein dürften. Eine gerichtliche Kontrolle eines dennoch weiter verfolgten Planes, auch wenn sie sich darauf beschränkt, ob in die Abwägung an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge eingestellt werden musste, ob die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt worden ist und ob der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, würde zweifellos die oben genannte Veränderung als erheblich und abwägungsrelevant ansehen. - vgl. hierzu OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011 - 1 KN 129/09. Alle weiteren Einwendungen erfolgen daher, wegen der vorgenannten Ausführungen - vor dem Hintergrund der Betriebsaufgabe.</p> <p>2.1 Ausweisung als Gewerbegebiet: Die im BPlan Entwurf konkret getroffenen Festsetzung für das Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 beeinträchtigen die Mandantin in ihren Rechten. Die Ausweisung ist vor dem Hintergrund der Aufgabe der Nutzung und vergleichbarer Nutzungen entlang der Bahnfläche in eine Nutzung als Mischgebiet zu verändern. Hierbei wären die Festsetzungen an den unmittelbar benachbarten und an zur verbleibenden gewerblichen Bebauung ausgerichteten Flächen zur "Lange Straße", "Arndtstraße" sowie an dem offensichtlich unbenannten Weg zwischen "Fasanenweg" und "Arndtstraße" gelegenen MI 1 Flächen zu orientieren.</p> <p>2.2 Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen : Der vom Planverfasser gewählte Zuschnitt, definiert durch Baugrenzen, unterschreitet einerseits den Bestand, bleibt andererseits auch hinter den entwicklungsfähigen Bauflächen weit zurück. So wird z.B. das heutige Verwaltungsgebäude durch eine Baugrenze quasi geteilt. Weite Teile des heute gewerblich genutzten Bereiches werden von jeglicher Bebauung ausgenommen. Auch wenn dies für die geschützte Bestandssituation ohne Belang ist, erscheint dies zukünftig nicht hinnehmbar. Die hier gegenständlichen Flächen sind seit Jahrzehnten in einer Nutzung, Diese Flächen sind - auch mit Blick auf eine zukünftige Nachnutzung für Wohnen und Gewerbe (als Mischgebiet) - entwicklungsfähig. Es wäre daher für die weitere Planung zu überlegen, die Baugrenzen wesentlich näher an die Bestandsgebäude (MI 1 und GEe2) heranzuziehen.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Der Plan wurde inhaltlich überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Auf den Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes werden Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>Die überbaubaren Flächen wurden im Rahmen der MI-Festsetzung deutlich</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>Auch der im Plan als "Lagerplatz" bezeichnete Bereich bietet sich zukünftig für eine Bebauung an. Hierzu erwartet die Mandantin entsprechende Ausweisungen der Fläche 253/55.</p> <p>Die Mandantin meint, dass sich nach Aufgabe der bisherigen Nutzung eine sehr viel verträglichere Situation bezogen auf die in der Begründung beschriebene "Gemengelage" ergibt. Sie bittet demzufolge darum, das (dann ehemalige) Gewerbegrundstück weitergehend ausnutzen zu dürfen. Die Planung müsste sich dabei mit allen im Eigentum der Mandantin stehenden Flächen beschäftigen.</p> <p>Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass eine Freihaltung von Flächen von jeglicher Bebauung nur zulässig ist, wenn sie durch gewichtige städtebauliche Belange gerechtfertigt ist. Mit dem Ausschluss jeglicher Bebauung ist eine einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verbunden.</p> <p>Hiernach müssen für den Ausschluss jeglicher Bebauung gewichtige Belange sprechen, die die entgegenstehenden Eigentumsbelange überwiegen - vgl. BVerwG, Beschluss v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97; Bay VGH, Urteil v. 15.01.2007 – 1 N 04.1226; OVG RP Urteil v. 25.02.2015 – 8 A 10945/14.</p> <p>Für die Stadt Bramsche böte sich dadurch zudem nicht nur die Möglichkeit, die bekannten Konfliktlagen am Fasanenweg neu zu fassen, sondern durch eine attraktive Mischnutzung auf den Flächen der Mandantin den Bereich insgesamt zu ordnen.</p> <p>2.3 Immissionsschutz - passiver Lärmschutz: Der TB6 betrifft große Bereiche des Grundstückes der Mandantin. In diesem Bereich soll vgl. die textlichen Festsetzungen, hier § 3, eine Wohnnutzung nicht zulässig sein.</p> <p>In dem schalltechnischen Gutachten, dort Punkt 7.5 (S. 29 d.G.), wird ausgeführt, dass schalltechnische Änderungen des Betriebes (Schließung der Halle, Befestigung der Hofflächen) sich unmittelbar auf die Nachbarschaft auswirken und die Immissionskontingente eingehalten bzw. unterschritten werden können.</p> <p>Es ist daher offensichtlich auch wegen der von der Mandantin erzeugten Störungen eine Wohnnutzung, die wegen § 8 BauNVO auch nur ausnahmsweise zulässig wäre, ausgeschlossen worden. Hierbei dürfte die Bahnlinie allein nicht zum Ausschluss – jedenfalls nicht zu einem so weitgehenden - geführt habe.</p>	<p>ausgeweitet. Den Anregungen wird entsprochen. Durch die MI-Festsetzung ergibt sich die Möglichkeit einer zweiten Bauzeile entlang des Fasanenweges.</p> <p>Es wird hier auf die Ausführungen unter A 3 dieser Vorlage verwiesen, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und Nutzungsbeschränkungen sind weiterhin mit Blick auf den einwirkenden Lärm der Verkehrsanlagen unerlässlich; diese einwirkenden Immissionen mit z.T. über 60 dB(A) nachts lassen auch keine uneingeschränkte Wohnbebauung im Rahmen eines Mischgebietes zu.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>Letztlich dürfte dies auch der Grund sein, warum die ebenfalls nahe an der Bahnlinie liegenden Bestände noch als Mischgebiet und teilweise nicht einmal unter Ausschluss von Wohnnutzung (MI 1) festgesetzt wurden.</p> <p>Folglich wäre, sofern die Mandantin die gewerbliche Nutzung einstellt, in gleichem Maße eine Wohnnutzung zulässig. Die Mandantin bittet daher darum, die Berechnung des TB6 neu vorzunehmen und die Bereiche ähnlich der Darstellung der übrigen TB (TB 4, TB 5) vorzunehmen. Es wird - ohne dies im Einzelnen berechnet zu haben - von einem etwa 20 m breiten Teilbereich (parallel zur Bahnlinie) - auszugehen sein. Da im TB 4 sogar ein MI 1 Bereich liegt, in dem Wohnen grundsätzlich zugelassen wird, bittet die Mandantin darum, dies bei der Neufestsetzung im Sinne der Gleichbehandlung ebenfalls so zu regeln.</p> <p>2.4 Baugrenzen Die Mandantin wünscht, dass der Abstand zwischen den Baugrenzen der als GEe2 und GEe1 ausgewiesenen Fläche verändert wird. Der Entwurf sieht hier bisher 8 m vor. Eine städtebauliche Rechtfertigung ist nicht erkennbar. Die vorhandene Nutzung kann bereits jetzt nicht als Herleitung dienen, da es sich um wesentlich gleiche Nutzungen handelt. Da sich auch diese Fläche im Eigentum der Mandantin befindet, strebt diese - wie auch im Bestand gegeben, eine einheitliche Nutzung der Flächen an. Zusätzlich wären dann auch die Gebäudehöhen zu vereinheitlichen.</p> <p>2.5 Textliche Festsetzungen Innerhalb des GEe 2 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude für zulässig erklärt. Auch wenn die Mandantin meint, dass auch diese Fläche - nach Abzug der gewerblichen Nutzung im Bereich des GEe 1 - zum Mischgebiet zu erklären sei, wird an dieser Stelle angemerkt, dass eine identische Beschränkung (auch innerhalb eines Mischgebietes) unverhältnismäßig wäre. Will der Plangeber die Ausweisung nicht zur bloßen Fassade verkommen, muss er den nach der BauNVO gebietsverträglichen Nutzungen auch Raum verschaffen. Wenn der Satzungsgeber diese Nutzungen derart stark einschränkt und Teile der üblicherweise zulässigen Nutzungen sogar komplett ausschließt, handelt es sich eben nicht mehr um ein entsprechendes Gebiet nach der BauNVO. Er muss sich also - will er die Funktionslosigkeit eines Planes nicht</p>	<p>Auf die Ausführungen im überarbeiteten Gutachten sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Festsetzung eines MI ist die Anregung als überholt anzusehen.</p> <p>Die überbaubaren Flächen wurden deutlich vergrößert. Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Aufgrund der Ausweisung eines MI ist der Anregung entsprochen worden.</p>

Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“

Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bauleitplanes

Datum: 2017-02-14

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5	A 5	2016-06-17
	<p>riskieren - positiv zu einer Zulassung von Nutzungen bekennen.</p> <p><i>3. Datenschutz</i> Die Mandantin bittet, anders als in den bisherigen Bauleitplanverfahren offensichtlich üblich, um eine Anonymisierung der Eingaben insbesondere in der Abwägung. Sie weist darauf hin, dass eine Weitergabe ihrer Daten an Dritte ausdrücklich untersagt ist.</p> <p><i>4. Fazit</i> Die Mandantin erwartet, dass ihre Anregungen und Bedenken aufgenommen werden. Sie meint, dass angesichts der Aufgabe der Nutzung ein völlig neuer Planungsprozess zu beginnen hat und möchte ihre Interessen gerne einbringen. Hierzu wird ausdrücklich ein Gespräch angeboten. Der Unterzeichner ist bevollmächtigt das Verfahren juristisch weiter zu begleiten. Es wird darum gebeten, der Mandantin die ggf. geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Ein Gespräch hat bereits stattgefunden.</p>
6	A 6	2011-08-03
	<p>Danke für die Zusendung der Auslegungsunterlagen. Nach kurzer Durchsicht der Unterlagen, lege ich hier schon vorsorglich Einspruch (siehe auch Mail vom 07.01.2016) gegen die Straßenverkehrsfläche auf meinem Grundstück ein.</p>	<p>An der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird festgehalten. Der Querschnitt wurde verkleinert. Aus erschließungstechnischen Gründen ist sowohl die Festsetzung einer Verkehrsfläche, als auch die Anlegung einer Wendeanlage zwingend erforderlich.</p>