



STADT BRAMSCHE

**Bebauungsplan Nr. 144
„Südöstlich der Westerkappeler
Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Vorlage Satzungsbeschluss)

Projektnummer: 215246
Datum: 2017-11-01

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass - Planungserfordernis	3
1.1	Verfahren einschl. Entwurfsfassung 2016	3
1.2	Erste erneute Auslegung 2017	7
1.3	Zweite erneute Auslegung 2017	8
2	Geltungsbereich	11
3	Einordnung der Planung	12
3.1	Regionalplanung	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungspläne	14
4	Vorhandene / Geplante Nutzung - städtebauliche Einordnung	17
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.1.1	Mischgebiete (MI 1 und MI 2)	22
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete	28
5.2	Weitere Textliche Festsetzungen	30
6	Verkehrliche Erschließung	32
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	33
7.1	Grünordnung	33
7.2	Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung	33
8	Klimaschutz / Klimawandel	35
9	Technische Erschließung - Ver- und Entsorgung	36
9.1	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung	36
9.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	37
9.3	Abfallwirtschaft	39
9.4	Sonstige Versorgungsmedien	39
10	Immissionsschutz	39
10.1	Allgemeines	39
10.2	Bestehende Lärmimmissionen Verkehr	40
10.3	Gesamtbeurteilung Lärm	41
11	Städtebauliche Daten	41
12	Abschließende Erläuterungen	41
12.1	Altstandort ehemaliges Reifenlager	41
12.2	Sonstige Altlasten	42

12.3	Bodenfunde.....	42
12.4	Kampfmittel	42
12.5	Benachbarte Bahnlinie	43
12.6	Bodenordnung und Realisierung	43
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	44

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 01: Änderung erste erneute Auslegung.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 02: Änderungen zweite erneute Auslegung.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 03: Geltungsbereich B-Plan Kataster.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 04: Geltungsbereich B-Plan Luftbild.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 05: Auszug RROP des Landkreises Osnabrück (2004).....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 06: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 07: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 08: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 1. Änd.</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 09: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 5. Änd.</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: Auszug - B-Plan 3 „Tilsiter Straße“.....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 11: Auszug - B-Plan 53 „Berliner Ring“</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 12: Vorhandene gewerbliche Unternehmen innerhalb des Plangebietes</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 13: Auszug B-Plan - MI 1 Gebiete.....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 14: Auszug B-Plan - MI 2 Gebiet.....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 15: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 144 - Planzeichnung.....</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 16: Lage Abwasserpumpwerk am Ende der Drosselstraße.....</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 17: Auszug Fachbeitrag Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH, 2010.....</i>	<i>37</i>
<i>Abbildung 18: Auszug digit. Umweltatlas Landkreis Osnabrück - ehem. Reifenlager.....</i>	<i>41</i>

ANLAGEN:

- Umweltbericht (IPW, 2017)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 2017)
- Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück ‚Arndtstraße 11‘ in Bramsche-Achmer (Sack und Temme GbR, 09.01.2013)
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft (Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH, Ibbenbüren, Sept. 2010)

QUELLE:

- Planunterlagen und Luftbilder:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 9

Maßstab: 1:500

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

Herausgeber:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Bearbeitung

Wallenhorst, 2017-11-01

Proj. Nr. 215246

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass - Planungserfordernis

1.1 Verfahren einschl. Entwurfsfassung 2016

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

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

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

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

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

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

Durch die Überarbeitung und Aktualisierung der schallt. Beurteilung ist hierzu festzustellen (siehe Seite 24 der schallt. Beurteilung):

Insgesamt haben die Berechnungen ergeben, dass die Bauflächen im Nahbereich der Gewerbebetriebe so gestaltet werden sollen, dass die Wohnbebauung nicht näher an die Gewerbebetriebe heranrückt (ausgenommen Fasanenweg 1, da dies unschädlich ist).

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

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

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

Um das Planverfahren wieder aufnehmen zu können, 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.

Die Bauverwaltung hat danach weitere Gespräche mit betroffenen Anliegern geführt und den Vorschlag unterbreitet, die überbaubaren Flächen entlang des Fasanenweges (Südostseite) auf 24 m festzusetzen, damit zumindest eine Erweiterung der vorhandenen Wohnhäuser entlang der Südostseite des Fasanenweges möglich ist. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgt bis an die Grenze des rechtlich Machbaren, durch die schallt. Beurteilung aus dem Jahre 2016 konnte hier für das Gebäude Fasanenweg 1 noch eine begrenzte Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten zugelassen werden (siehe Seite 22 des schallt. Berichts zur Entwurfsfassung der ersten Offenlage von 2016):

Aus den Gesamtbeurteilungspegeln kann für die 2. Bauzeile folgendes abgeleitet werden. An den untersuchten Immissionsorten IO07 (Fasanenweg 11) und IO08 (Fasanenweg 5) werden im Bereich der vorhandenen Bebauung die Orientierungswerte überschritten (ausgenommen am IO09 „Fasanenweg 1“ da hier der Orientierungswert eingehalten werden kann). Somit werden an einer potentiellen zweiten Bauzeile, welche deutlich näher an den Gewerbeflächen liegen würde, die Orientierungswerte überschritten. Dies wird für eine „Neubebauung“ als nicht zulässig erachtet. Die vorhandene Gewerbelärmsituation würde sich verschärfen.

Zusätzlich wurde im Rahmen des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 144 von 2016 vorgesehen, die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich einzuschränken, um auch von dieser Seite die unzweifelhaft vorhandenen Immissionskonflikte möglichst einzudämmen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan von 2016 sah demgemäß eine deutliche Beschränkung der überbaubaren Flächen im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete vor. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die dem Fasanenweg am nächsten zugeordnet sind, war lediglich eine Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Diese Festsetzung beschränkt somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

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

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

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

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

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

Die Verwaltung hatte im Rahmen des Umweltberichtes bereits im Jahre 2010 schalltechnische Berechnungen beauftragt. In der Zwischenzeit haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend verschlechtert, dass der sogenannte „Schienenbonus“ entfallen ist. Die Emissionen, die durch die Bahnlinie verursacht werden, sind bei der Bewertung der Immissionssituation in voller Höhe anzurechnen. Schon aus diesem Grund, aber insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor gegebenen Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe war im Entwurf von 2016 ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung in Richtung Gewerbebetriebe bzw. Bahnlinie städtebaulich nicht verträglich und immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Mit dem Bebauungsplanentwurf 2016 wurde angestrebt, dem Grundsatz der Trennung von Wohnnutzung und Gewerbetrieben möglichst nahezukommen, gleichzeitig aber auch gewisse Erweiterungen der vorhandenen Bebauung auf der Südostseite des Fasanenweges zu ermöglichen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe wurden durch die erläuterten Festsetzungen deutlich eingeschränkt, wobei diese Einschränkungen aus dem gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (sog. Gemengelage) städtebaulich im Sinne einer gerechten Abwägung geboten waren.

Da im Ergebnis der das Planverfahren begleitenden Untersuchungen und Abstimmungen (bis in das Jahr 2016 hinein) Betriebsverlagerungen, unter anderem aufgrund von gesellschaftsrechtlichen Problematiken, nicht in Betracht kamen, hatte sich die Stadt mit dem gewachsenen Nebeneinander auseinanderzusetzen. Insoweit waren Maßnahmen zur Immissionsminderung sowie Festsetzungen zur Ordnung der städtebaulichen Verhältnisse zum Lärmschutz und zum Abstand zwischen den Nutzungen zu treffen - siehe Planentwurf von 2016. Damit lag eine Gemengelage vor, die die Qualität des Wohnumfeldes beeinflusst.

Über das schallt. Gutachten wurden Maßnahmen vorgesehen und in den Planentwurf des Bebauungsplanes 2016 umgesetzt, mit denen der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen sowie vor dem Gewerbelärm gewährleistet werden konnte, auch wenn in Teilbereichen gerade der Außenwohnbereiche aufgrund der bestandsgebundenen Situation eine Überschreitung von Grenzwerten hin- genommen werden musste.

Es wurde aber dem Gebot der Verbesserung (Konfliktbewältigung) gegenüber der vor Aufstellung des Bebauungsplanes unregelmäßigen Entwicklung entsprochen, wobei beide Nutzungsbereiche - Wohnen und Gewerbe - Einschränkungen der möglicherweise bisher vermuteten oder erwarteten Entwicklungsmöglichkeiten hinnehmen mussten.

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

Nach diesen Prinzipien verfährt die Stadt hier.

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

Beispiele in der Rechtsprechung sind in dieser Richtung zu interpretieren:

NIEDERSÄCHSISCHES-OVG - Aktenzeichen: 1 KN 194/02

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

NIEDERSAECHSISCHES-OVG - Aktenzeichen: 1 K 1431/98

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

Mit dem Planentwurf von 2016 und den dort vorgesehenen Festsetzungen wurde diesem Gebot der Konfliktbewältigung gefolgt.

Der im Jahre 2016 erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 21.04.2016 zum Entwurf bestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt in der Zeit vom 18.05.2016 bis 20.06.2016 einschließlich. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.2 Erste erneute Auslegung 2017

Im Beteiligungsverfahren 2016 hat der im Plangebiet zwischen Fasanenweg und Bahnlinie ansässige Gewerbebetrieb erklärt, dass er beabsichtigt, diesen Betrieb zu schließen sowie den Betriebsstandort aufzugeben (Schreiben an die Stadt v. 11. Mai 2016). Der Betrieb (siehe Auszug Planentwurf 2016) wurde inzwischen mit Wirkung v. 30. Juni 2016 eingestellt.

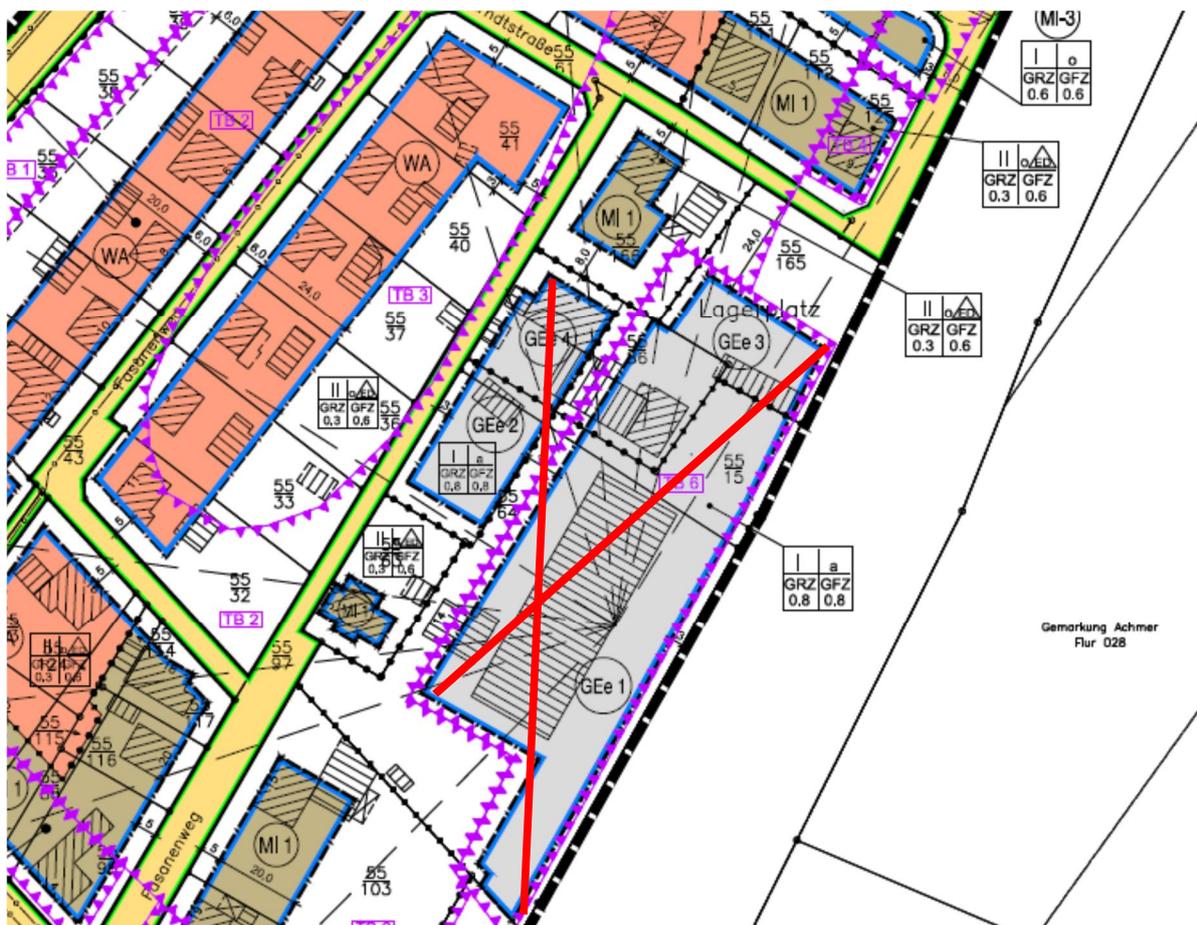


Abbildung 01: Änderung erste erneute Auslegung

Mit dieser Betriebsaufgabe ergibt sich für das Plangebiet eine völlig veränderte städtebauliche Ausgangslage:

- Bisher war vom Bestandsschutz dieses hier ansässigen Gewerbebetriebes auszugehen, dem auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen waren.
- Daraus resultierten erhebliche Vorbelastungen und Nutzungsbeschränkungen für die umgebenden Baugrundstücke einschl. der damit verbundenen umfassenden Regelungen zum Lärmschutz.
- Mit der Aufgabe dieses Betriebes sowie der auch vom Grundstückseigentümer über den Rechtsvertreter an die Stadt herangetragenen Nutzungsüberlegung („*Die Ausweisung ist vor dem Hintergrund der Aufgabe der Nutzung und vergleichbarer Nutzungen entlang der Bahnfläche in eine Nutzung als Mischgebiet zu verändern.*“) besteht keine Veranlassung mehr, innerhalb des Plangebietes ein Gewerbegebiet auszuweisen. Alle übrigen im Plangebiet vorhandenen oder auch künftig zuzulassenden Nutzungen sind als mischgebietsverträglich einzustufen bzw. sollen mischgebietsverträglich sein.
- Diese Nutzungskonzeption entspricht dann auch dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt (siehe Punkt 3.2. dieser Begründung), der entlang der Bahnlinie eine gemischte Baufläche darstellt - ein Nutzungskonzept, welches wegen der bis Mitte 2016 vorzufindenden gewerblichen Nutzung nicht umzusetzen war.
- Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung und Beschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf den Rahmen, wie er in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig ist, entfallen auch -unter Berücksichtigung der einwirkenden Immissionen der umgebenden Verkehrsstrassen- die bisherigen Nutzungsbeschränkungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Plangebiet, zumindest für Teilbereiche.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwurf des Bebauungsplanes aus 2016 nunmehr auf Grundlage durchgeführter Abstimmungen sowie einer Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens überarbeitet worden.

Diese Änderungen sind grundlegender Art, es werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Diese erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017. Gleichzeitig wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.3 Zweite erneute Auslegung 2017

Nachdem der zwischen Fasanenweg und Bahnlinie ansässige Gewerbebetrieb mit Wirkung v. 30. Juni 2016 eingestellt worden ist und daraufhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet worden sind (siehe Punkt 1.2 dieser Begründung oben) ist inzwischen dieses Gesamtgelände veräußert worden. Der Erwerber beabsichtigt auf Teilflächen dieses Geländes seinen kleineren Handwerksbetrieb zu etablieren, nachdem inzwischen die ursprünglich hier vorhandene größere Halle abgebrochen worden ist. Auf weiteren Teilflächen besteht evtl. die Überlegung, hier einen weiteren Betrieb im Wege der Vermietung unterzubringen.

Am Fasanenweg sollen, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes dieses zulassen, auch Wohnhäuser errichtet werden.

Mit dem Grundstückserwerber sind Abstimmungsgespräche geführt worden, Ergebnis ist, dass die Stichstraße seitens des Betriebes nicht mehr benötigt wird, da die Fläche selbst genutzt werden soll. Die Stichstraße entfällt im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs.

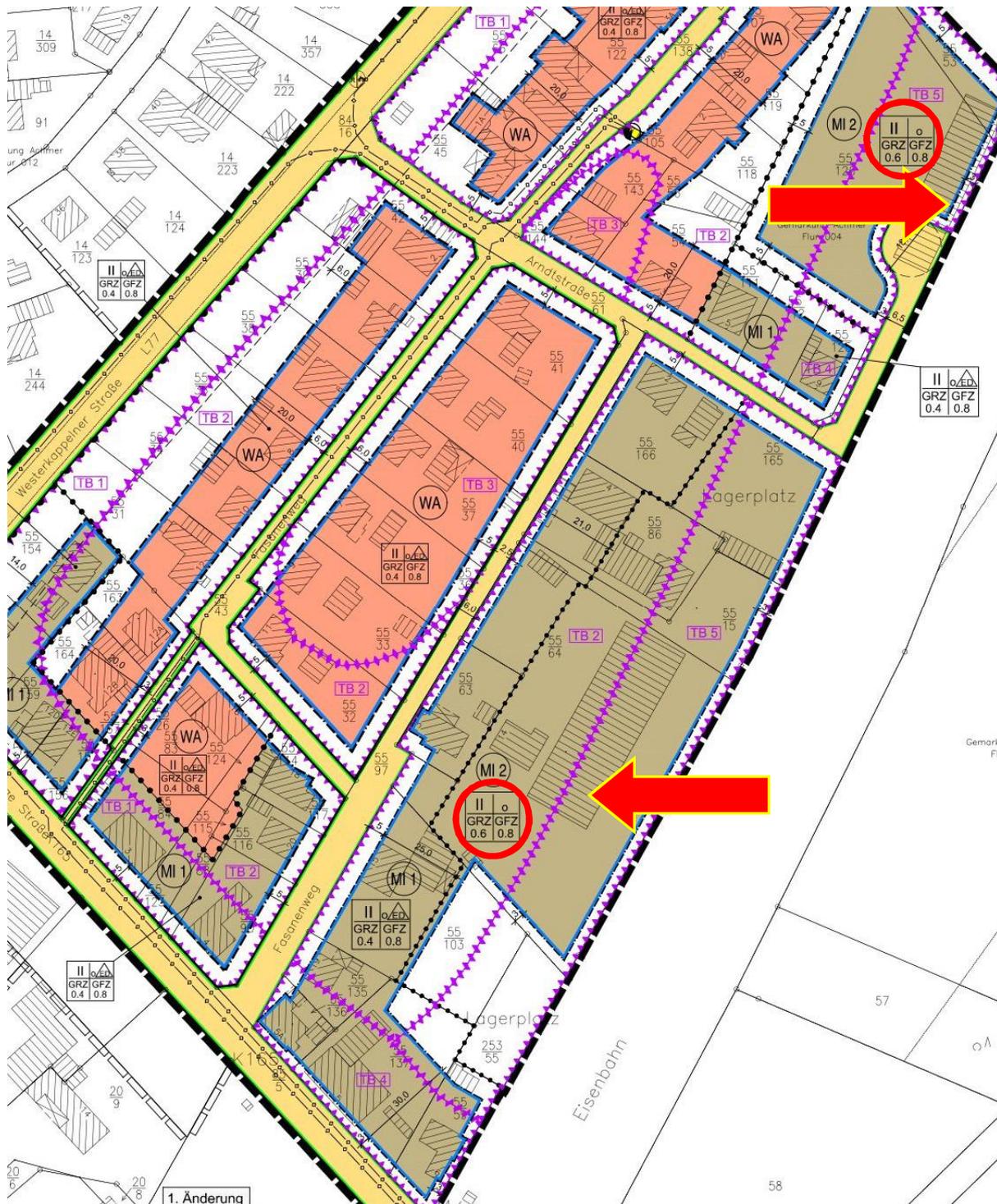


Abbildung 02: Änderungen zweite erneute Auslegung

Die zweite Änderung im Nordosten des Plangebietes umfasst die Änderung des Abstandes der Baugrenze zur östlichen Geltungsbereichsgrenze, diese war vom Anlieger im Sinne einer Gleichbehandlung entsprechend den weiter südlich geltenden Festsetzungen angeregt worden. Weiterhin wurde auf Anregung desselben Eigentümers eine durchgängige maximale 2-Geschossigkeit auch in den MI 2 Gebieten festgesetzt. Die GFZ wird entsprechend angepasst. Letztlich ist als weitere Regelung eine Klarstellung zu den Nutzungsregelungen des MI 2 Gebietes erfolgt, hier ist zur Zulässigkeit der Wohnnutzung das unterstrichene Wort „ausschließlich“ eingefügt worden, um klarzustellen, dass im OG des MI 2 Gebiets auch nur Wohnen zulässig ist und nicht etwa auch dort gewerbliche Nutzung vorhanden sein muss, um Wohnnutzung zu ermöglichen:

b) MI 2 (gem. § 6 BauNVO)

Innerhalb des MI 2 sind

- *im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.*
- *Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau und auf dem gleichen Grundstück Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein und auch ausschließlich zulässig.*
- *alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.*

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist im Falle der Änderung eines Bebauungsplanes nach öffentlicher Auslegung zu beachten:

3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden...

Von diesen Möglichkeiten der zeitlichen und inhaltlichen Beschränkung der erforderlichen zweiten erneuten öffentlichen Auslegung hat die Stadt Gebrauch gemacht, da der Umfang der Änderungen sowie der Kreis der davon Betroffenen sehr begrenzt ist und die grundsätzlichen Positionen sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der betroffenen Bürger zu diesem Entwurf in den vorhergehenden Auslegungsverfahren deutlich geworden sind.

Diese zweite erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt in der Zeit vom 11.09.2017 bis einschließlich 25.09.2017.

Gleichzeitig wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der Auslegungsfrist sind lediglich Hinweise auf die Zuordnung eines Grundstückes „Abwasserpumpwerk“ und der Wunsch nach einer erweiterten überbaubaren Fläche in dem durch den Wegfall des Wendehammers reduzierten Bereich gekommen. Diesen Anregungen wird gefolgt.

Die Erschließungsstraße zwischen „Fasanenweg“ und „Lange Straße“ wird entsprechend ihrer Widmung als „Fußweg“ dargestellt.

Insgesamt ist durch die redaktionellen Änderungen/Anpassungen eine Betroffenheit Dritter nicht gegeben, so dass die Stadt von einer weiteren erneuten Auslegung absieht.

2 Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

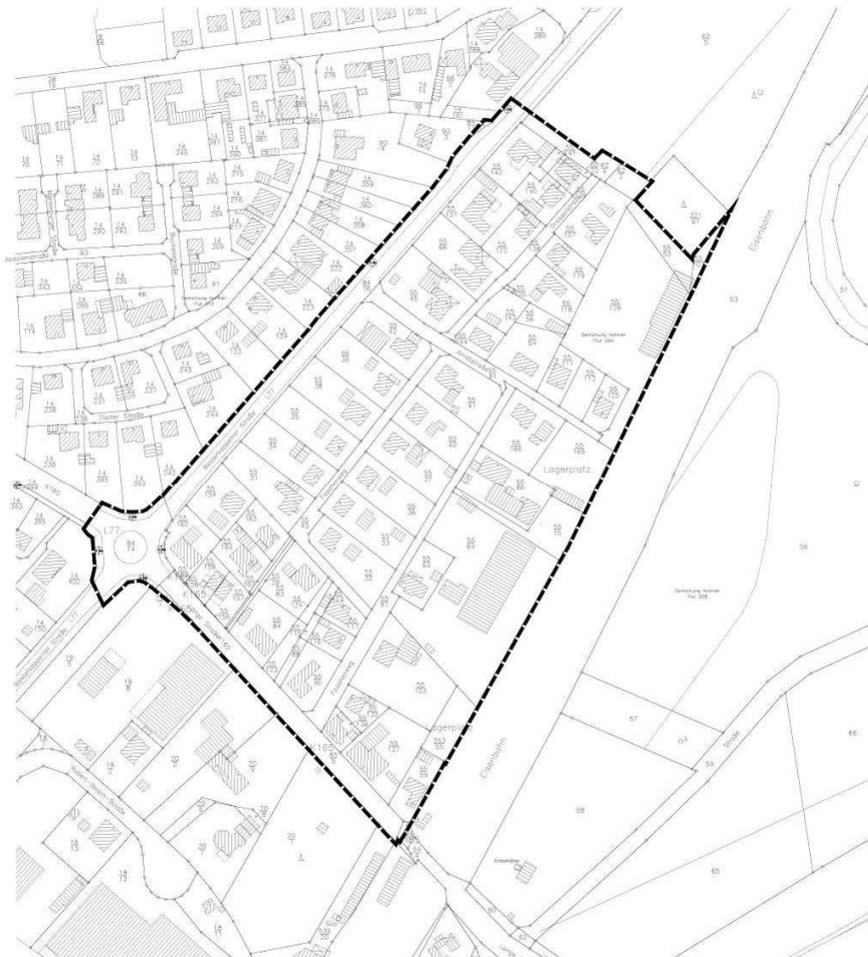


Abbildung 03: Geltungsbereich B-Plan Kataster

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



Abbildung 04: Geltungsbereich B-Plan Luftbild

3 Einordnung der Planung

3.1 Regionalplanung

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

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

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

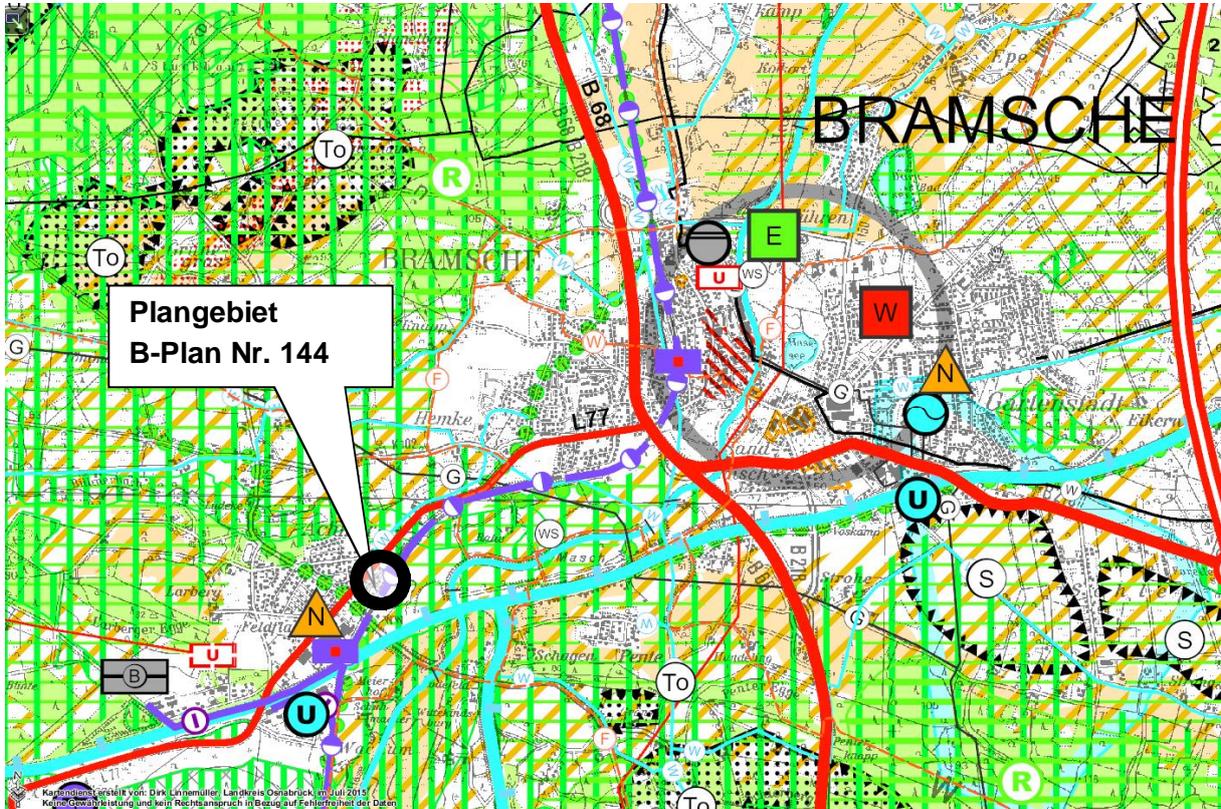


Abbildung 05: Auszug RROP des Landkreises Osnabrück (2004)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und zur Bahn hin als gemischte Baufläche dargestellt.

Innerhalb der gemischten Baufläche befinden sich derzeit mehrere gewerbliche Betriebe.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungsdarstellungen an:

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist angesichts der städtebaulichen Nutzungen mit dem jetzt vorgesehenen Nutzungskonzept nicht erforderlich.

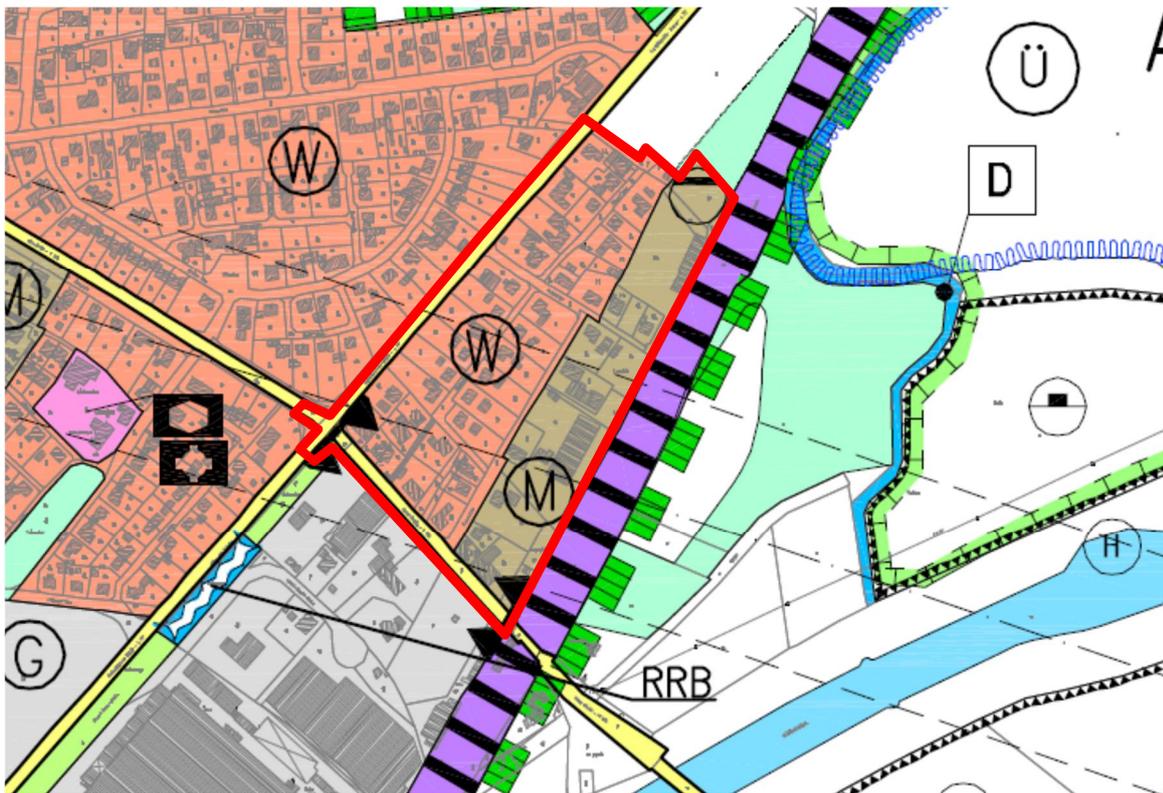


Abbildung 06: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche

3.3 Bebauungspläne

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

Um den Bereich „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ städtebaulich sinnvoll zu ordnen und weiterzuentwickeln, ist vorgesehen, für dieses Quartier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere den Konflikt zwischen gewerblich genutzten Flächen und dem Wohnen dienenden Flächen aufzeigen und zu Konfliktlösungen führen.

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

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

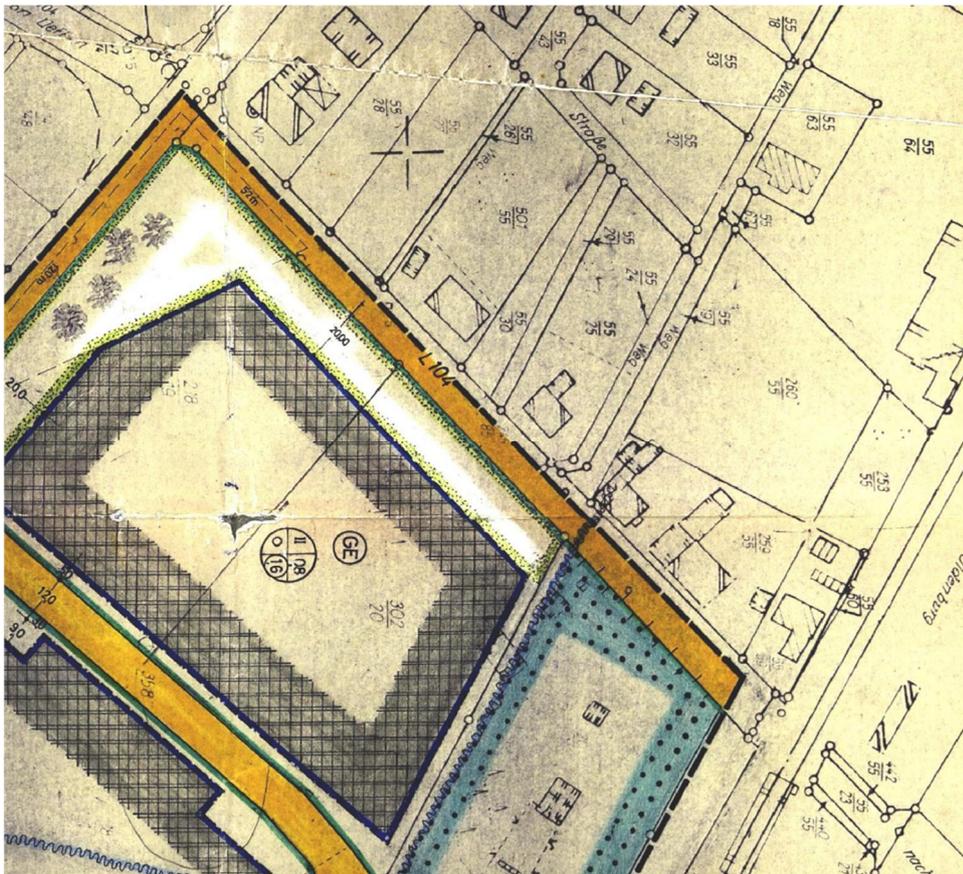


Abbildung 07: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“

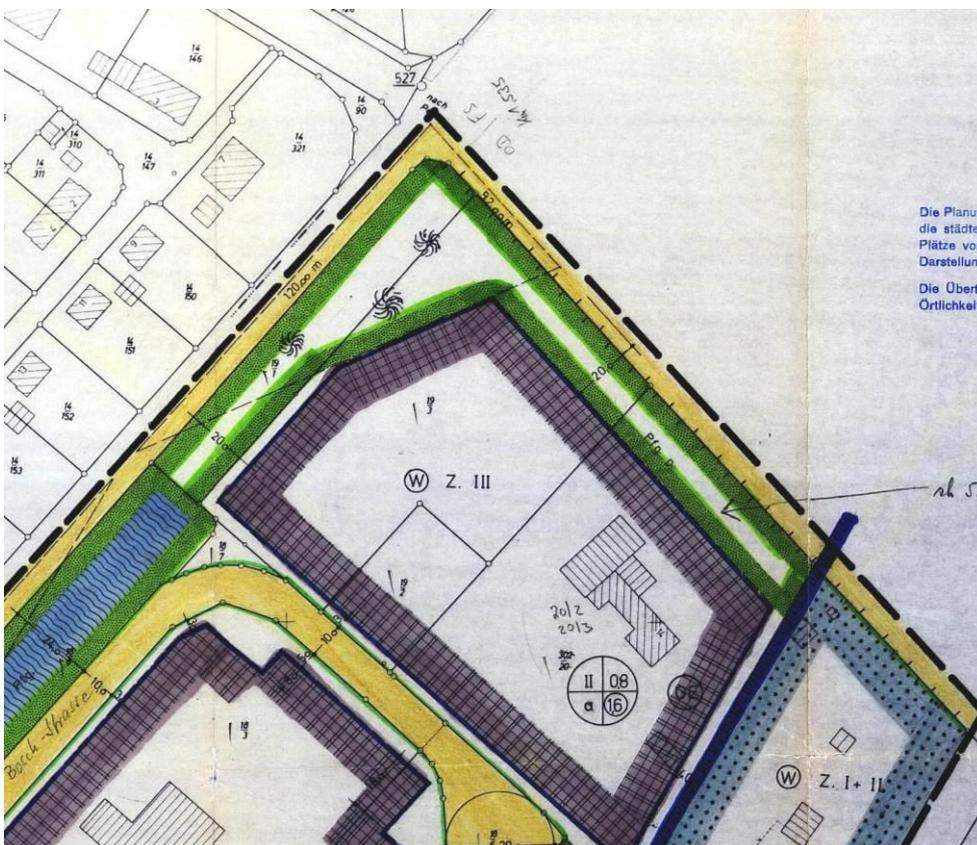


Abbildung 08: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 1. Änd.

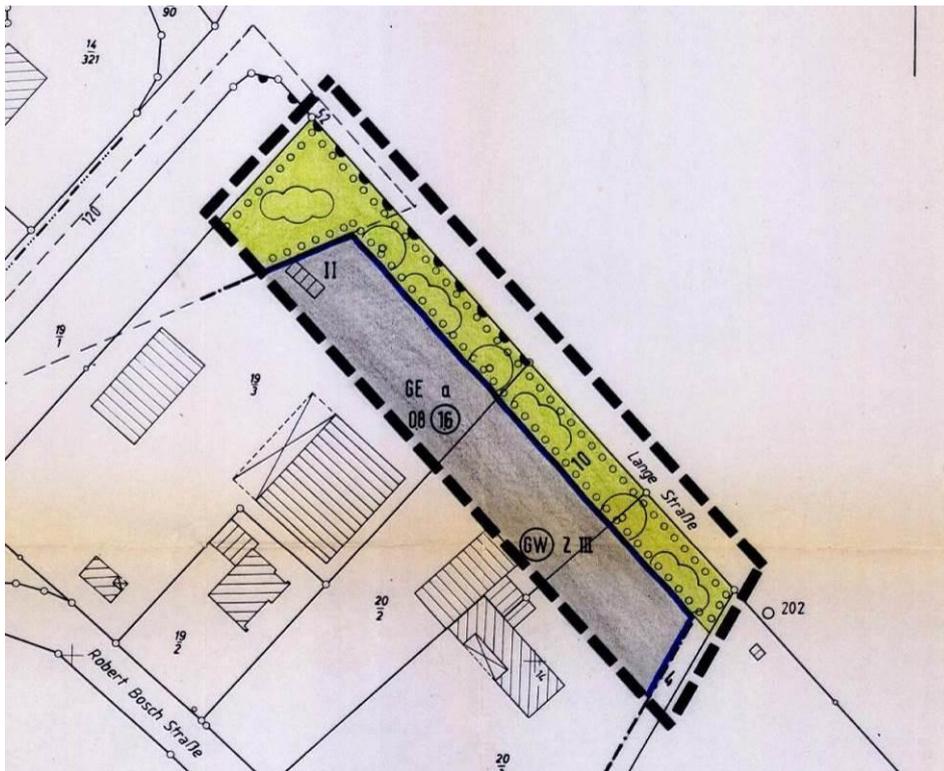


Abbildung 09: Auszug - B-Plan 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“, 5. Änd.

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

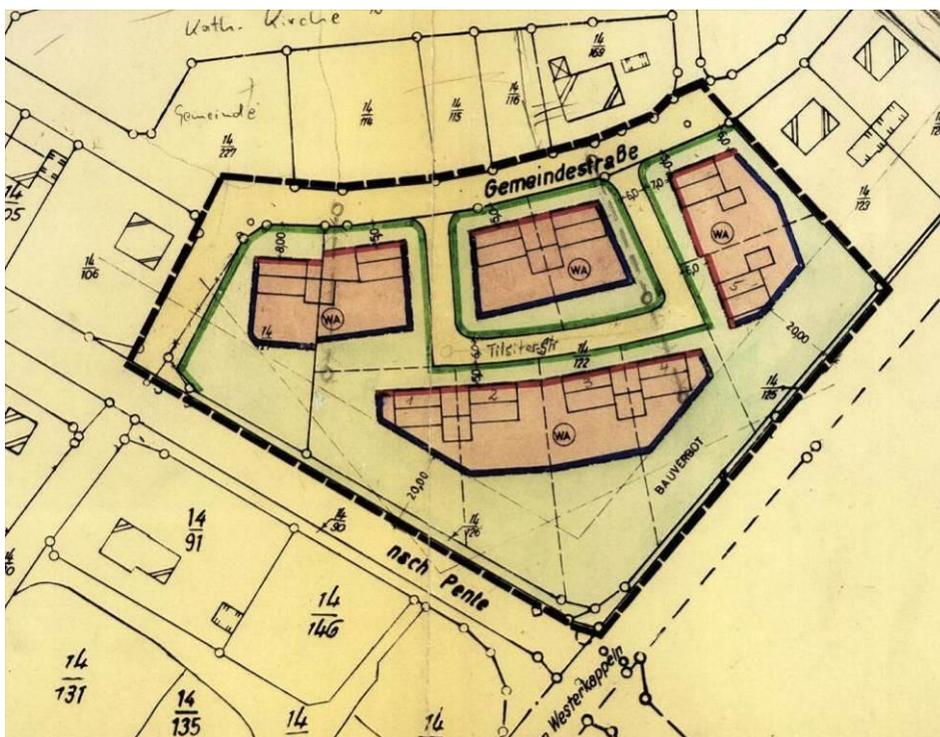


Abbildung 10: Auszug - B-Plan 3 „Tilsiter Straße“

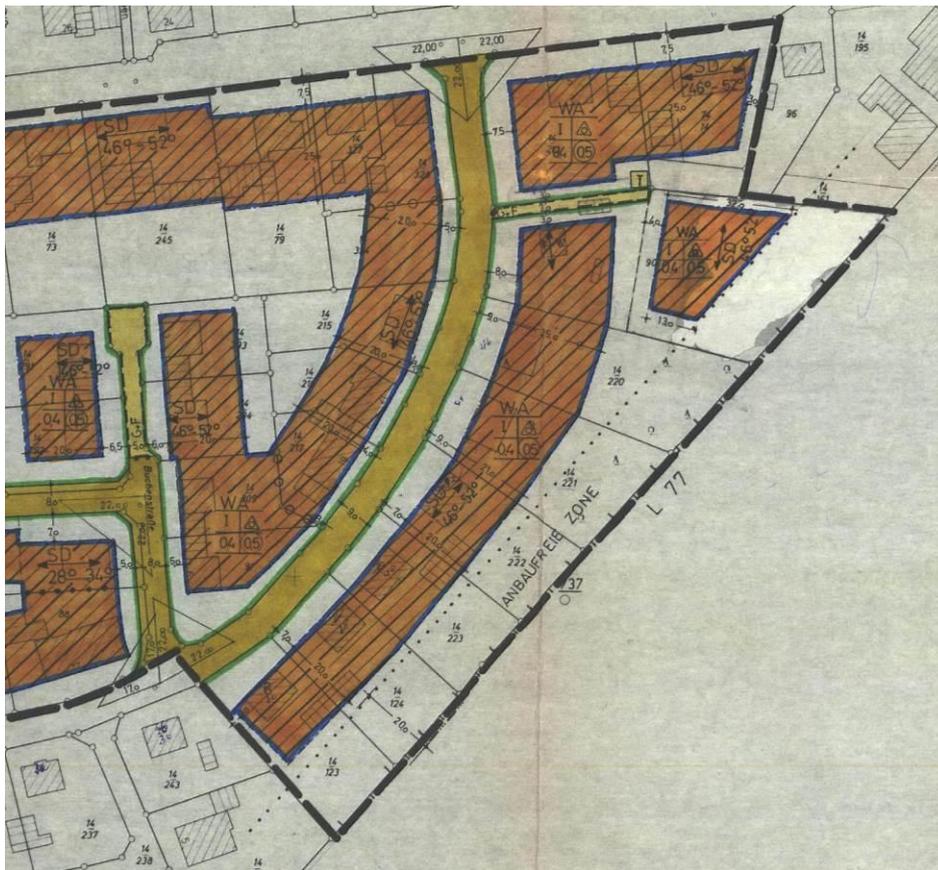


Abbildung 11: Auszug - B-Plan 53 „Berliner Ring“

4 Vorhandene / Geplante Nutzung - städtebauliche Einordnung

Die ursprüngliche städtebauliche Ausgangslage mit einem Mix aus Gewerbebetrieben, die ihre Erzeugnisse und Dienstleistungen anbieten bzw. vor Ort bearbeiten/herstellen, und Wohnen, hat sich mit der Betriebsaufgabe (siehe Punkt 1.2. dieser Begründung) wesentlich verändert. Die bisher vorliegende sog. Gemengelage kann somit weitgehend aufgelöst werden, es bestehen künftig keine Nutzungsbeschränkungen durch gewerbliche Nutzungen, sondern nur noch durch das vorhandene und geplante Nebeneinander von Wohnen und mischgebietsverträglicher gewerblicher Nutzung im Sinne der Typisierung des § 6 Abs. 1 BauNVO:

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Weiterhin gilt, dass vor dem Hintergrund der verbleibenden einwirkenden Immissionen aus den Verkehrsanlagen, dem Regelungsbedarf zu den nunmehr von einer gewerblichen Nutzung freigestellten Flächen sowie der vor Ort angestrebten Nachverdichtung und Ergänzung einer Bebauung Baugenehmigungen über das bisherige Beurteilungsverfahren nach § 34 BauGB nicht möglich sind, also Planungserfordernis besteht.

Hier ist über Festsetzungen eines Bebauungsplanes festzulegen, welche Entwicklungsoptionen und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet künftig überhaupt bestehen können und sollen. Maßgeblich für die künftigen Festsetzungen sind neben dem Nutzungsbestand und der Sicherstellung dieser Nutzungen die Aussagen und Vorgaben des nunmehr noch einmal überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens, welches die Möglichkeiten der Nutzungen im Sinne

einer gegenseitigen Einstellung von Nutzungsansprüchen erarbeitet und somit Grundlage für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird.

Somit kann einerseits der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Andererseits werden für die noch verbliebenen gewerblichen Nutzungen, aber auch die noch bzw. wieder un bebauten Bereiche wie der Flächen des ehem. Reifenlagers Nutzungsoptionen aufgezeigt.

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

Es ist keineswegs so, dass auf Grundlage des § 34 BauGB Baurechte auf heute un bebauten Grundstücken reklamiert werden können oder bestehen; auch ist es nicht so, dass auf bereits bebauten Grundstücken im Bereich gewerblicher Nutzung oder auch der Wohnbebauung quasi uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Baurecht in diesem Sinne ist nach den Gegebenheiten und einzustellenden Beurteilungsmaßstäben nicht oder allenfalls eingeschränkt vorhanden.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

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

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

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

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

Als gewerbliche Nutzungen bleiben nach Stand 2017 der Landmaschinenhandel und das Taxiunternehmen als nach vorgenommener Prüfung mischgebietsverträgliche Nutzungen bzw. im Falle des Taxiunternehmens dort auch in einem WA-Gebiet genehmigten Unternehmen erhalten und werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Folgende gewerbliche Nutzungen liegen bzw. lagen innerhalb des Plangebietes vor:

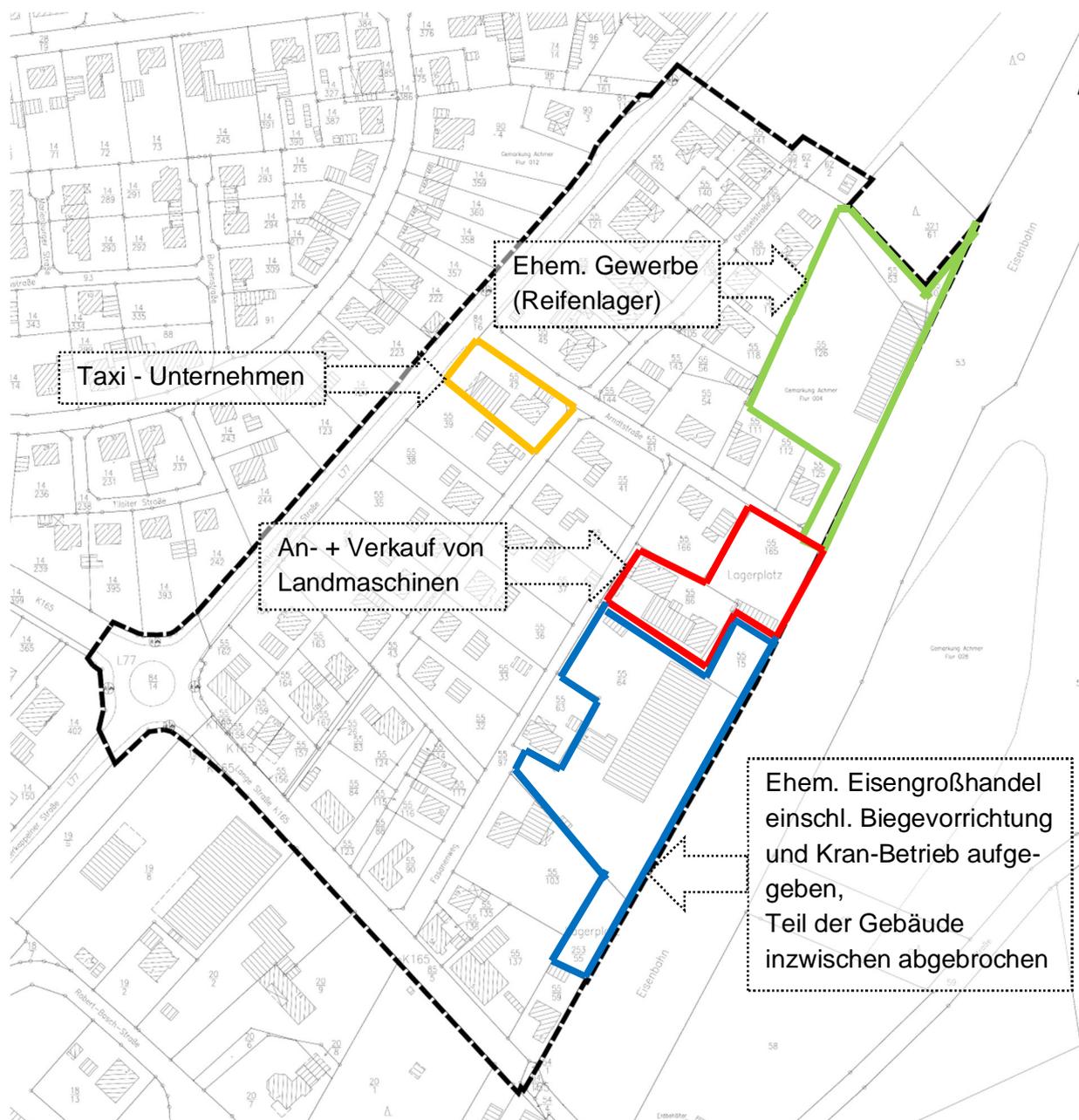


Abbildung 12: Vorhandene gewerbliche Unternehmen innerhalb des Plangebietes

Auf der Fläche des ehemaligen Reifenlagers und der nach Aufgabe des Gewerbebetriebes aufgelassenen Fläche des ehem. Eisengroßhandels ist mit dieser Planung eine Neuparzellierung und Ergänzung möglich, diese Bereiche sollen zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden; hier besteht dann die Möglichkeit, dass sich auch kleinere Unternehmen ansiedeln können.

Die Grundstücke mit Wohnbebauung werden in ihrem Bestand berücksichtigt bzw. erhalten. Der Bebauungsplan lässt nunmehr bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch entsprechende Zuschnitte der Baugrenzen zu (insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen), die deutlich über das hinausgehen, was bisher im Entwurf von 2016 möglich war.

Auch hier ist allerdings für Teilbereiche zu differenzieren:

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

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

Dieses Vorgehen wird auch durchaus in der Rechtsprechung so behandelt:

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

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage aus 2016 wird in 2 Teilbereichen vorgesehen:

- Das bisherige Gewerbegebiet wird zugunsten eines gegliederten Mischgebietes aufgegeben; die Gliederungsanforderungen orientieren sich dabei an den Festsetzungen im Bereich des ehemaligen Reifenlagers, wobei hier nur noch eine Gliederung in MI 1 Gebiet und MI 2 Gebiet vorgenommen wird. Die hier einwirkenden Immissionen (vor allem der

Bahn) sind im Nahbereich der Bahnlinie mit z. T. über 60 dB(A) - nachts so hoch, dass ein gegliedertes Mischgebiet erforderlich ist, hier insoweit Wohnen nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung sowie entsprechenden Auflagen zum passiven Lärmschutz zugelassen werden kann. Eine Nutzung, in der das Wohnen überwiegt, kann hier nicht akzeptiert werden. Als für diese Bewertung maßgebliche Mischgebietsflächen im Plangebiet ist der gesamte Bereich parallel zur Bahnlinie heranzuziehen, siehe die Abgrenzung des Teilbereichs 5 i. V. m. mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Nach lfd. Rechtsprechung (so OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 2002 - 1 K 4221/00 -, juris) ist eine derartige Gliederung ausdrücklich zulässig: *„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.“*

Die Rechtsprechung fordert hierbei aber ausdrücklich: *„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)“* (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein- Westfalen, Urteil vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, juris).

- Bezüglich des MI 2 Gebietes ist klarzustellen, dass die vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, weil über diese Regelung eine für ein Mischgebiet geforderte Nutzungsmischung erreicht werden kann. Es ist Wille und planerische Zielsetzung der Stadt, in diesem bisher und auch weiterhin schon durch mischgebietsverträgliches Gewerbe vorgeprägten Bereich (der Landmaschinenhandel bleibt erhalten, ein Handwerksbetrieb will sich ansiedeln) die gegebenen baulichen Strukturen und Nutzungsdurchmischungen mit dem zudem durch Lärm vorbelasteten Bereich (Bahn) zu erhalten und zu fördern. Dieses erfordert eben auch, dass Wohngebäude in diesem Bereich nur eingeschränkt zulässig sein können, mit den dann ohnehin erforderlichen Maßnahmen des passiven Lärmschutzes. Hierzu ist ergänzend auf die Festsetzungen des Lärmschutzes hinzuweisen: Im Lärmpegelbereich/Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachts auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einzelnachweis erforderlich.

Insoweit ist die vom Bundesverwaltungsgericht herausgestellte besondere Eingriffsintensität (siehe oben) hinsichtlich der betroffenen Eigentümerinteressen hier ausdrücklich aufgegriffen worden, die Notwendigkeit der vorgenommenen vertikalen Gliederung mit einer besonderen Beschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung ist begründet.

- Das WA-Gebiet am Fasanenweg war bisher in Richtung Osten zum bisherigen Gewerbegebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich weitgehend nicht bebaubar, eine 2. Bautiefe war wegen der einwirkenden gewerblichen Immissionen sowie bestehenden Vorbelastung nicht möglich. Mit dem jetzt vorgesehen Mischgebiet in diesem Bereich können hier seitens der Anlieger beanspruchte Nutzungsoptionen festgesetzt werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

5.1.1 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Der Bebauungsplan sieht 2 gegliederte Mischgebietstypen vor, die differenziert gegliedert werden müssen:

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

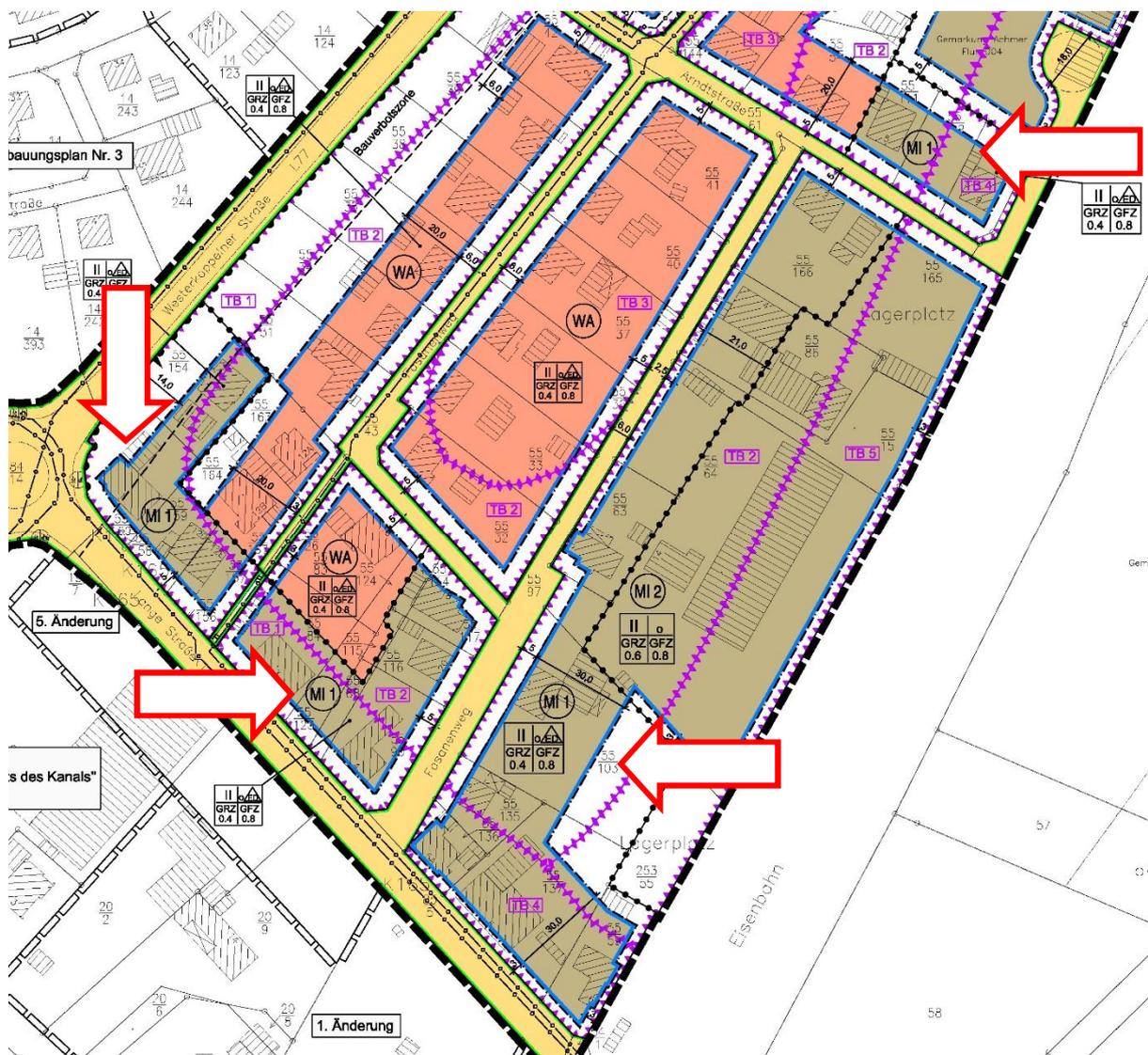


Abbildung 13: Auszug B-Plan - MI 1 Gebiete

Diese Bereiche besitzen eine entsprechende Vorprägung durch einwirkende Immissionen, hier befindet sich aber auch Wohnnutzung, sie können allerdings nicht dem Typus Allgemeines Wohngebiet zugeordnet werden (siehe Ausführungen unter Punkt 4 dieser Begründung). In diesen Bereichen gelten (zudem) folgende Nutzungsregelungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben - Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 (Baunutzungsverordnung (BauNVO))

a) MI 1 (gem. § 6 BauNVO)

Innerhalb des MI 1 sind die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
- Gartenbaubetrieb gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Sie sind im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

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

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

Um begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Beurteilung zuzulassen, wird eine bis zu II-geschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die GRZ darf im MI 1 auf ein Maß von 0,8 durch die Anlagen wie Stellplätze und Garagen überschritten werden, in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Grundflächenzahl (GRZ 0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung wird der vorhandenen baulichen Situation entsprochen.

Zusätzlich werden durch die textlichen Festsetzungen Aussagen zu den Höhenbegrenzungen (max. 9,50 m) und durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung gemacht. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem zum Teil schon vorhandenen Bestand, aber auch an den Vorgaben durch das nachbarschaftliche Umfeld.

Die Baugrenzen belassen begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten durch Anbauten auf den Baugrundstücken, auch im Bereich der bestehenden Gebäude bzw. bebauten Grundstücke.

Als **MI 2 Gebiet** sind nunmehr die Bereiche festgesetzt, die ursprünglich als Reifenlager genutzt waren bzw. wo der inzwischen aufgegebene Gewerbebetrieb ansässig war - dort auf den Flächen, wo sich keine Wohnnutzung befindet. Hier wird im Übrigen den Anregungen des Grundstückseigentümers entsprochen.

Zielsetzung ist hier, gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Mischgebietes zuzulassen und dazu auch in begrenztem Umfang Wohnbebauung, diese aber nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung.

Auch hier gelten die Ausführungen oben unter Punkt 4 dieser Begründung.

Hier ist zudem der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten, der eine rein gewerbliche Nutzung und somit die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne der Zielsetzungen zur Konfliktbewältigung verbietet.

Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt wegen der Nähe der Bahnlinie nicht in Betracht.

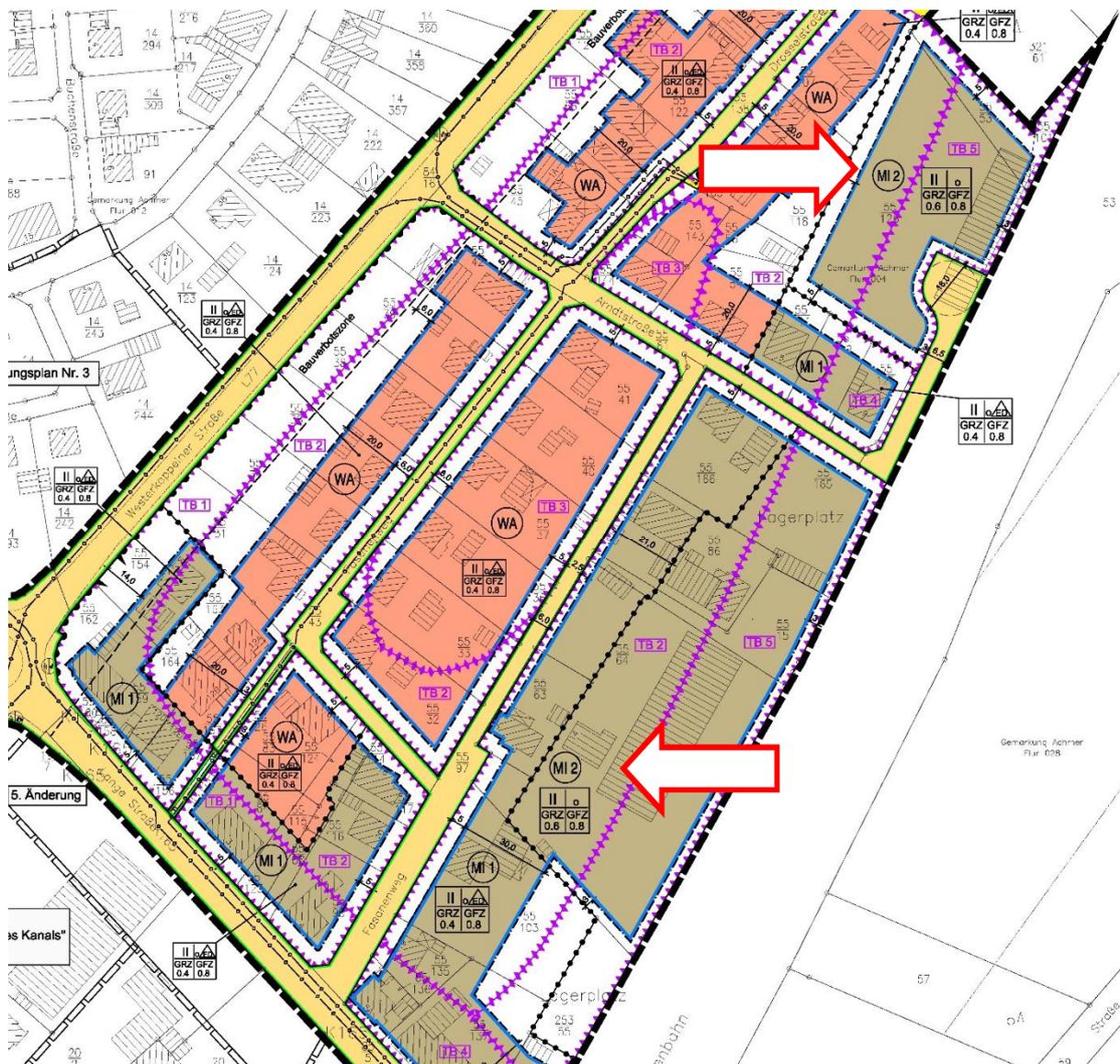


Abbildung 14: Auszug B-Plan - MI 2 Gebiet

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

b) MI 2 (gem. § 6 BauNVO)

Innerhalb des MI 2 sind

- im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau und auf dem gleichen Grundstück Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein und auch ausschließlich zulässig.
- alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

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

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

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

Zum Gliederungserfordernis wird auf Punkt 4 dieser Begründung verwiesen und hier folgendes herausgestellt:

Aus den Festsetzungen folgt, dass Wohngebäude im Erdgeschoss nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind bzw. dass innerhalb des MI 2 Gebietes Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (insgesamt) nicht zugelassen sind, weil sich die Zulässigkeit nur in Verknüpfung mit gewerblicher Nutzung ergibt. Insoweit liegt hier eine Zulässigkeit über eine vertikale Gliederung des Mischgebietes im Hinblick auf einen Ausschluss von Wohngebäuden im EG vor.

Grundlage für eine derartige Festsetzung ist § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO. Hiernach kann in Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4-9 BauNVO, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 BauGB), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können. Auch bei Einsatz von vertikalen Gliederungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietstyps gewahrt und die Differenzierung hinreichend städtebaulich gerechtfertigt werden.

Mit Blick auf die Frage der Zweckbestimmung gilt auch hier, dass § 6 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleiben muss. Es ist der Gebietscharakter als dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienend zu beachten (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 1 Abs. 7 Rn. 112; andere Ansicht: Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 07. August 1990 - 8 S 215/90 -, juris Rn. 44, der insoweit das Kriterium der Zweckbestimmung nicht als Voraussetzung ansieht.).

Zu den besonderen städtebaulichen Gründen i. S. d. § 1 Abs. 7 BauNVO hat das BVerwG in seinem Beschl. v. 04.06.1991 - 4 NB 35.89 - juris wie folgt ausgeführt:

„Besondere städtebauliche Gründe i. S. d. § 1 Abs. 7 BauNVO sind solche, die für das Gebiet, in dem die Festsetzung gelten soll, eine Gliederung von Nutzungsarten gerade nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen bauliche Anlagen und damit eine in bestimmter Weise geordnetes Vorhandensein von Nutzungen verschiedener Art jeweils auf den Einzelnen Grundstücken rechtfertigen können.

Es muss sich um ein städtebauliches Ziel handeln, das speziell eine bestimmte Verteilung und/oder Mischung von Nutzungsarten auf jedem der davon betroffenen Grundstücke im Auge hat und deshalb nach der konkreten Planungssituation durch das Instrument der vertikalen Gliederung für wirklich werden soll. Damit wird ein städtebaulicher Grund erforderlich, der [...] die Nutzungsverteilung auf den einzelnen Grundstücken im jeweiligen Baugebiet in dem Blick nimmt [...] [es] müssen vernünftige Gründe dafür bestehen, gerade diese Art der Differenzierung zu verwenden.

Nur so wird die besondere Qualität der Nutzungsbeschränkung gerechtfertigt, die für den betroffenen Eigentümer darin liegt, dass ihm vorgegeben wird, auf seinem Grundstück teilweise nur bestimmte Arten von Nutzungen auszuüben, was auch dazu führen kann, dass er sein Grundstück insgesamt nur gemischt nutzen kann. Städtebauliches Ziel einer vertikalen Gliederung kann etwa die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den einzelnen Grundstücken sein, um in einem bestimmten Gebiet gewachsene Strukturen zu erhalten und fortzuentwickeln oder der Gefahr der Verödung einer Stadt bereits entgegenzuwirken. Dagegen ist die planerische Absicht, einen bestimmten Anteil von Wohnnutzungen in einem bestimmten Gebiet zu sichern, für sich allein nicht geeignet, eine differenzierende Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu tragen.“

Die zur Rechtfertigung erforderliche städtebauliche Begründung der einschränkenden Festsetzung soll stets die Abweichung vom „Normalfall“ des § 6 BauNVO begründen.

Im Plangebiet ist die Regelnutzung, also eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wegen der gerade im Nahbereich der Bahn erheblichen Immissionsbelastung von über 60 dB(A) nachts nicht möglich.

Die Regelnutzung - also der Normalfall - wäre, dass nur zu Wohnzwecken dienende Gebäude und Grundstücke neben ausschließlich oder weitgehend zu gewerblichen Nutzungen dienende Gebäude und Grundstücke gleichrangig nebeneinanderstehen.

Bei den hier vorliegenden Immissionen mit Werten, die schon oberhalb dessen liegen, was mit Blick auf die Nachtruhe als jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung anzusehen ist, ist eine Nutzung von Grundstücken nur zu Wohnzwecken nicht zu rechtfertigen.

Erforderlich ist daher die o. g. Gliederung, die auch zu den ergänzenden Regelungen des Immissionsschutzes in § 3 der textlichen Festsetzungen führt:

- *Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachts auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einzelnachweis erforderlich.*

Insoweit ist die vom Bundesverwaltungsgericht herausgestellte besondere Eingriffsintensität hinsichtlich der betroffenen Eigentümerinteressen hier ausdrücklich aufgegriffen worden, die Notwendigkeit der vorgenommenen vertikalen Gliederung mit einer besonderen Beschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung ist begründet.

Hierzu ist noch einmal in der Zusammenfassung herauszustellen:

Ohne die o. g. im MI 2 Gebiet vorgesehene vertikale Gliederung mit der Begrenzung der Wohnbebauung in der Form, dass sie nur in Verknüpfung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist, weil sich sonst faktisch ein allgemeines Wohngebiet entwickeln würde. Bei aller Erfahrung würden ansonsten Bauanträge für ausschließliche Wohnhäuser gestellt und auch in aller Regel genehmigt werden. In den dann anstehenden Einzelfallentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren würde nämlich die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geforderte Nutzungsdurchmischung gar nicht mehr geprüft, es würde ein faktisch allgemeines Wohngebiet entstehen. Dieses ist aus städtebaulicher Sicht und gerade mit Blick auf die einwirkenden Immissionen hier nicht möglich und auch nicht zulässig.

Diese Einschätzung gilt ausdrücklich auch für die Obergeschosse, die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen da nicht entgegen.

Mit diesen Regelungen wird auch der im Rahmen der Abwägung einzustellende Belang des Immissionsschutzes im Sinne der Abwägungserfordernisse angemessen berücksichtigt.

Folgende abwägungsrelevante Belange aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind hier zu nennen:

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... gewährleisten.
- Zu berücksichtigen sind:
 - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unabhängig davon gilt, dass die Bauleitpläne die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung zu erfüllen haben, die jedenfalls ist nicht gewährleistet, wenn in einem Gebiet, welches erheblichen Immissionen ausgesetzt und auch durch benachbarte gewerbliche Nutzungen beeinflusst wird, ein Nutzungsgefüge ermöglicht wird, welches einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommt. Insoweit ist für die Begründung der hier getroffenen Festsetzungen auch der Immissionsschutz anzuführen.

Ursächlich ist insoweit, dass hier ein allgemeines Wohngebiet nicht möglich ist, eben auch aus Gründen des Immissionsschutzes.

Mit diesen Regelungen ist aber auch die Zielsetzung verknüpft, eine möglichst hohe Flexibilität für Bauherren in diesem Bereich zu ermöglichen.

Selbstverständlich wird damit erreicht, dass kein ausschließlich der Wohnnutzung dienendes Gebäude damit in diesem Bereich zulässig ist. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen im Obergeschoss ist so zu verstehen, dass das gesamte OG nur zu Wohnzwecken genutzt werden kann, hier eine gewerbliche Nutzung nicht erforderlich ist; dieses aber ja auch nur möglich ist, wenn im EG auch Gewerbe vorhanden ist.

Dieses ist dann wie folgt noch präzisiert worden:

Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung auch ausschließlich zulässig.

Es geht hier letztlich um die Frage, ob Wohnnutzung in diesem Bereich nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist, also die gewillte Nutzungsmischung auch erreicht wird.

Zum Maß der baulichen Nutzung gilt im MI 2, auch mit Blick auf die vorhandene Bebauung und zum Einfügen der möglichen Neubebauung für das Maß der baulichen Nutzung bei II-geschossiger, offener Bauweise eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8, wobei in allen Teilen des Baugebietes diese GRZ auf ein Maß von 0,8 durch die Anlagen wie Stellplätze und Garagen überschritten werden darf, in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Grundstücke im Plangebiet sind grundsätzlich ausreichend groß bemessen, dass damit noch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung ermöglicht oder im Bereich der möglichen Neubebauung ausreichende Nutzungsmöglichkeiten - auch in Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise - zugestanden werden.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche ermöglichen ausreichende bauliche Gestaltungsmöglichkeiten.

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete

In den übrigen Bereichen außerhalb der o. g. Mischgebiete werden in Ansehung der vorhandenen Nutzungen und der o. g. Zielsetzungen (Punkt 1 und 4 dieser Begründung) allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es wird nunmehr eine bis zu II-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt, wobei die GRZ auf ein Maß von 0,6 durch die Anlagen wie Stellplätze und Garagen überschritten werden darf, in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Mit der nunmehr gegenüber den ersten Entwurfsüberlegungen zugelassenen bis zu II-geschossigen Bauweise soll nach den Beratungen im Stadtrat eine begrenzte Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zugelassen werden, da eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Vorgaben zum Lärmschutz weitgehend nicht in Betracht kommt. Die nunmehr mögliche zusätzliche Bebauung östlich der Bauzeile am Fasanenweg ist oben bereits angesprochen.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung wird der vorhandenen baulichen Situation entsprochen.

Vor dem Hintergrund des Wegfalles eines Gewerbebetriebes und Umnutzung als zukünftiges Mischgebiet können die angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der überbaubaren Fläche erweitert werden. Unter dieser Voraussetzung besteht nunmehr die Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf den Grundstücken im Bereich der Straße „Fasanenweg“ 3, 5, 7, 9 und 11 die über eine vorhandene Straßenparzelle von Osten erschlossen wird.

In den übrigen Wohngebieten wird durch eine überbaubare Fläche von 20 m Tiefe eine Entwicklungsmöglichkeit durch Anbauten auf den Baugrundstücken gewährleistet.

Generell sind bei der Umsetzung jeweils die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung zu beachten.

Diese Festsetzungen orientieren sich an dem zum Teil schon vorhandenen Bestand, aber auch an den Vorgaben durch das nachbarschaftliche Umfeld.

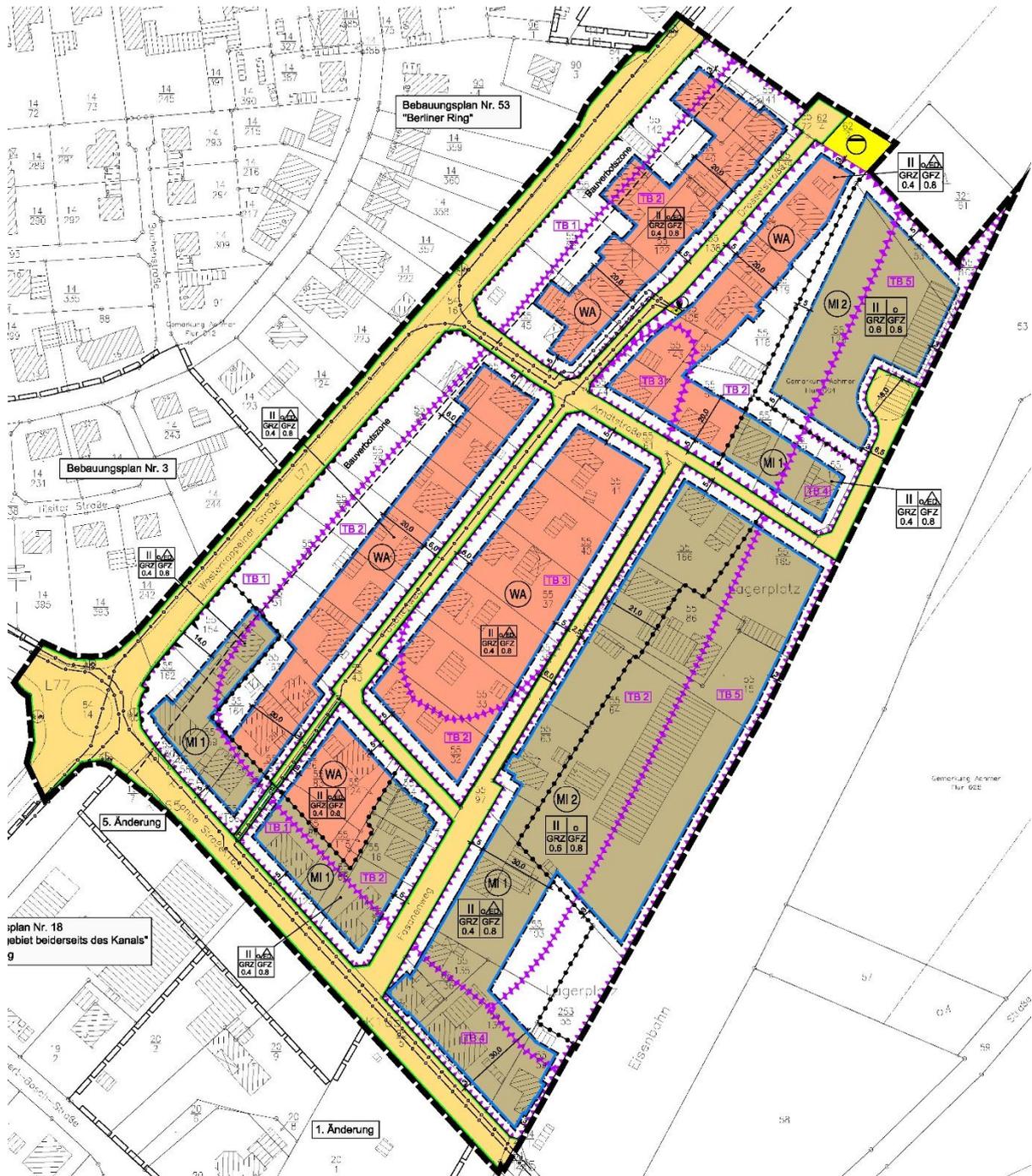


Abbildung 15: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 144 - Planzeichnung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden zudem die Nutzungsmöglichkeiten weitgehend auf die Wohnnutzung begrenzt, die nach § 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

hier ausgeschlossen, um weitere gewerblich bedingte Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden:

c) Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Weitere Textliche Festsetzungen

Über die unter Punkt 5.1 dieser Begründung angesprochenen Nutzungsregelungen sind weitere textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vorgesehen, mit denen die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert werden, um den Planungsanforderungen (siehe Punkt 1 und 4 dieser Begründung) gerecht zu werden.

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

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die maximale Firsthöhe im MI 1, MI 2 und WA, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,50 m festgesetzt.

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

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass geneigte Dächer durch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt sind.

Mit der Gebäudehöhenregelung zur Firsthöhe ist der bauliche Bestand als auch die nachbarschaftliche Situation beachtet worden.

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

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für (MI / WA) der DIN 18005 von 60/55 dB(A) am Tag und 50/45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 68/65 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)				
		1	2	3	4	5
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	V	V	IV	VI	VI

- Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachts auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einzelnachweis erforderlich.
- Für Büroräume von Betrieben gilt im Teilbereich 5 abweichend von obiger Tabelle der Lärmpegelbereich IV.
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf der von der nahegelegenen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 sind die Außenwohnbereiche auf der von der Nahegelegenen Lärmquelle (K 165, L 77 bzw. Bahnlinie) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (im Lärmschatten von Baukörpern mit einem Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB) bzw. entsprechend abzuschirmen.

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

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

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

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

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1. Dachausbildung

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 und in den WA Gebieten sind die Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 50° auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen ist auch eine niedrigere Dachneigung einschließlich Flachdachausbildung zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

Die Beschränkung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, erfolgt aufgrund des durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes. Eine Überformung des Baugebietes durch Werbeanlagen soll vermieden werden. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 84 Abs. 3 Nr.2 NBauO.

6 Verkehrliche Erschließung

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

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

Zur Erschließung der Flächen des ehemaligen Reifenlagers im Nordosten des Plangebietes ist eine Stichstraße mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Diese mündet in eine Wendeanlage, die mit einem Durchmesser von 18 m so bemessen ist, dass auch 2-achsige Müllfahrzeuge dort wenden können. Diese Erschließungsmaßnahme ist mit Blick darauf, dass künftig auch eine Teilung des Grundstücks erfolgen kann sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden öffentlichen Erschließung erforderlich. Hier wird seitens der Stadt darauf Wert gelegt, dass eine ordnungsgemäße Erschließung über öffentliche Verkehrsanlagen möglichst aller Grundstücke im Plangebiet ermöglicht wird.

Eine angeregte öffentliche Erschließung im Norden des Plangebietes über eine Verbindung zum oder vom Wendepunkt des Drosselweges kommt nicht in Betracht, hier stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung.

Als weitere begrenzte Erschließungsmaßnahme wird voraussichtlich ein Ausbau des östlichen Astes des Fasanenweges erforderlich werden, da hier nunmehr eine Bebauung möglich ist. Hier ist eine Verkehrsflächenbreite von nunmehr 6,0 m festgesetzt, die ggf. noch in begrenztem Umfang Grunderwerb erfordert.

Entlang der Westerkappelner Straße sind keine Zufahrten zu den dort vorhandenen Grundstücken -rückwärtige Grundstücksbereiche der Parzellen westlich des Fasanenweges und der Drosselstraße- anzulegen, um das Gefahrenpotential im Straßenverkehr zu minimieren. Daher

ist eine durchgehende Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der östlichen Begrenzungslinie der Westerkappelner Straße vorgesehen; die Grundstücke Westerkappelner Straße 21 (Flurstück 55/154), 19 (Flurstück 55/121) und 17 (55/142) hingegen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese ausschließlich nur über die Westerkappelner Straße zu erschließen sind.

Der südliche Abschnitt des Fasanenwegs bis zur Einmündung in die Lange Straße ist als Fußweg gewidmet und auch so festgesetzt. Eine Pkw-Befahrbarkeit von der Langen Straße besteht hier nicht.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1 Grünordnung

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

7.2 Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

Nach § 2a BauGB (i. d. F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

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

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

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

Mit der vorliegenden Planung werden zudem weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

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

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

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

Zur Ermittlung des vorhabenbedingten ökologischen Defizits ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass das planbedingt ökologische Defizit nicht vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann und unter strikter Anwendung des eingesetzten Kompensationsmodells externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich wären.

Dieses rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit von 3.637 Werteinheiten ist aus Sicht der Stadt Bramsche und auch aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar und eine externe Kompensation wird aus folgenden Gründen für nicht erforderlich erachtet:

- Es handelt sich um ein bestandsgebundenes Gebiet mit weitgehend vorhandener Bebauung in einem sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, im Grundsatz ist dieses Gebiet mit einer Planung nach § 13 a BauGB vergleichbar, Gebieten also, in denen keine Kompensationsverpflichtung besteht.
- Die ermittelten, zusätzlich möglichen Eingriffe entstehen durch zugestandene Ergänzungen der Bebauung auf weitgehend bereits bebauten Grundstücken, wo z. T. bereits heute grundsätzlich Baurechte über § 34 BauGB bestanden hätten, würden nicht immissionsschutzrechtliche Bedenken dieser Entwicklung entgegenstehen.
- Mit der Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich intensiv genutzten Flächen sowie der Entflechtung einer bisherigen Gemengelage wird dem Grundsatz des BauGB entsprochen, das bestehende Bauland zu nutzen und die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand vorrangig zu nutzen.
- Die Stadt gewichtet im Ergebnis der Abwägung aller Belange die Belange der Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Mischgebietsflächen auf ehemals intensiv baulich genutzten Flächen und der Wohnbebauung in einem bereits beplanten Bereich höher als die hier nur noch begrenzt ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und verzichtet daher auf zusätzliche Kompensationsmöglichkeiten.

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

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

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit von Anfang August bis Ende Februar auszuführen. Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.
- Sofern keine weiteren Daten vorliegen, darf das Roden von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm nur nach vorheriger Überprüfung auf Fledermausbesatz durch einen Fledermauskundigen mittels Endoskop und im Bedarfsfall Hubsteiger erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Tötungsverbot kann somit ausgeschlossen werden.
- Vorhandener Gebäudebestand ist vor dem Abbruch durch einen Fledermauskundigen auf potenzielle Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

7.3 Zusammenfassende Abwägung

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

Daher mussten Nutzungsansprüche einer umfassenden baulichen Verdichtung zurückgestellt werden.

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

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

8 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programm-

satz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

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

9 Technische Erschließung - Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung

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

Der Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche betreibt an der Drosselstraße 6, Flur 4, Flurstück, Flurstück 62/2 ein Schmutzwasserpumpwerk. Es handelt sich um eine Anlage der öffentlichen Infrastruktur. Über das Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser des Ortsteiles Achmer nach Bramsche zur Kläranlage transportiert.

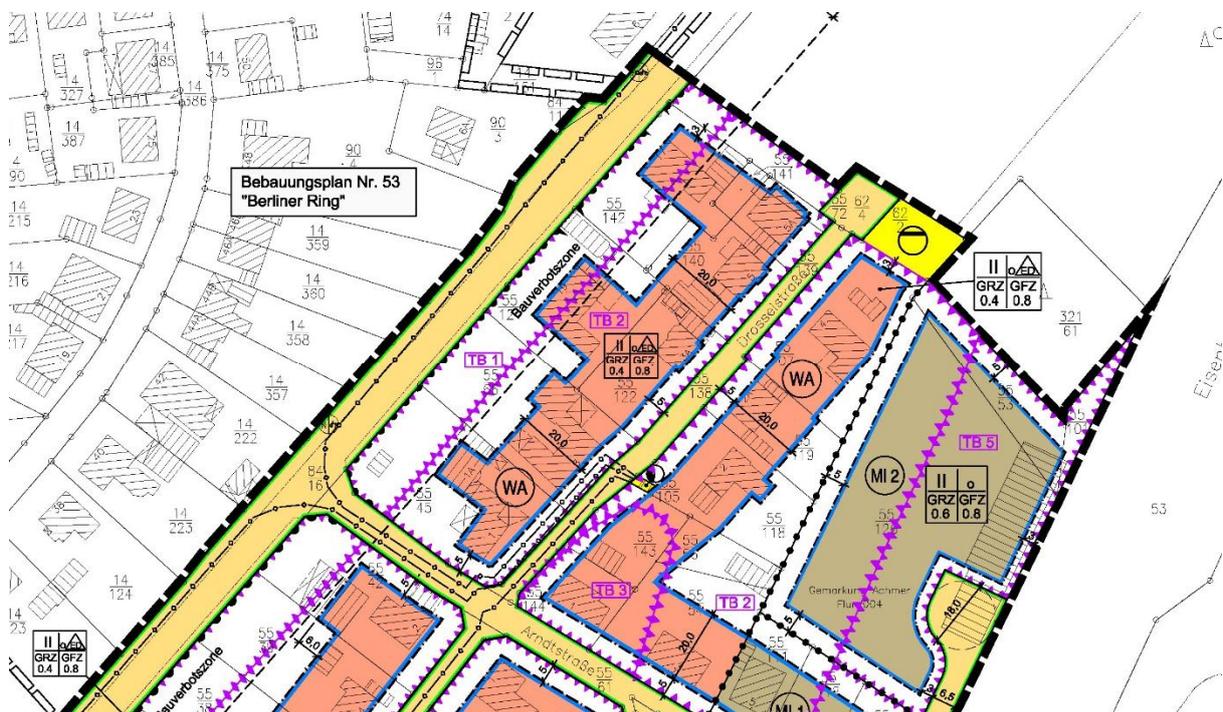


Abbildung 16: Lage Abwasserpumpwerk am Ende der Drosselstraße

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

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal besteht derzeit nicht.

Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt und den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die evtl. erforderliche Erweiterung, Veränderung oder Umlegung von Entwässerungseinrichtungen erfolgen nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche, in der neuesten Fassung.

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



Abbildung 17: Auszug Fachbeitrag Flick Ingenieurgesellschaft GmbH, 2010

9.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren hat der Landkreis wie folgt Stellung genommen:

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

Zugänglichkeit

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

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

Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

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

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW- Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 331, einzubinden.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Löschwasserversorgung - unabhängig

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

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

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

Die vorstehenden Hinweise des Landkreises Osnabrück zum Brandschutz insgesamt werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier allerdings um ein bestandsgebundenes Gebiet, in dem die Löschwasserversorgung in aller Regel nur über eine entsprechende Anzahl von Hydranten sichergestellt werden kann.

Eine weitere Abstimmung ist - soweit erforderlich - außerhalb des Planverfahrens zwischen städtischer Feuerwehr, den Stadtwerken und der Stadt vorzunehmen.

Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung ist auf den in rd. 400 m Entfernung gelegenen Mittellandkanal zu verweisen; hier besteht ggf. die Möglichkeit der Löschwasserentnahme.

9.3 Abfallwirtschaft

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

9.4 Sonstige Versorgungsmedien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Die Schutzbestimmungen zu vorhandenen Leitungen sind zu beachten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Jeder Bauherr bzw. jede Baufirma hat sich vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgungsunternehmen zwecks Abstimmung und Information über vorhandenen Leitungen ins Benehmen zu setzen.

Vorhandene Leitungen größerer Bedeutung sind ebenso wie die Trafo-Station in die Planzeichnung übernommen worden.

Über dem Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen. Die festgesetzten Gebäudehöhen bleiben deutlich unterhalb der zu beachtenden Gebäudehöhe von 20 m über Gelände - insofern sind keine Beeinträchtigungen der Verbindungen durch dieses Baugebiet zu erwarten.

10 Immissionsschutz

10.1 Allgemeines

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

Folgende Aufgabenstellung war abzuarbeiten:

- Verkehrslärm: Verträglichkeit der Lärmemissionen der Straßen und der Bahnstrecke mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung; ggf. Angabe von Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan
- Eine Bearbeitung des Gewerbelärms war weitgehend mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Eisengroßhandels entbehrlich. Der vorhandene Landmaschinenhandel ist nach den vorliegenden Daten und Betriebsangaben berechnet worden; danach ist er als mischgebietsverträglich einzustufen (siehe Gutachten in der Anlage).
- Letztlich ist im Rahmen des Gutachtens das Taxiunternehmen am Drosselweg untersucht und bewertet worden:

Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete werden im Umfeld des Taxiunternehmens eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel nachts werden an zwei Objekten überschritten. Die Überschreitungen betragen weniger als 5 dB(A). Dies ist im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme in gewachsenen Strukturen als tolerabel anzusehen. Verursacht werden diese Überschreitungen durch das Türeenschlagen der Pkw-Türen. Daher ist dies im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf ein Mindestmaß zu

reduzieren. Nach Möglichkeit sind Fahrzeuge einzusetzen, bei denen geringe Lärmpegel beim Türeinschlagen entstehen (maximaler Schallleistungspegel $LW_{Amax} \leq 92,5$ dB(A)). IN der Bewertung zur Nachbarschaft ist festzustellen: Für das Haus Drosselstr. 1 wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass keine Verschärfung der Lärmsituation durch den Bebauungsplan eintreten kann. Die Baugrenzen wurden daher am Gebäudebestand orientiert. Ein weiteres Heranrücken an den Betrieb ist daher nicht möglich. Für das Haus Fasanenweg 4 kann im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ein Heranrücken an den Betrieb untersagt werden, zudem befinden sich hier Nebengebäude und Garagen.

Es wurde eine Bestandsaufnahme und eine Befragung des Betreibers durchgeführt. Daher ist von den genannten Nutzungsdaten auszugehen. Es liegt hier eine gewachsene Struktur vor. Es handelt sich hier um einen genehmigten Betrieb. Es liegt daher eine vorhandene Situation vor.

Bei den angegebenen Spitzenpegeln handelt es sich um die Bewertung von Einzelergebnissen. Die Anzahl der Fahrbewegungen geht in das Ergebnis nicht ein. An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch unter Berufung auf die bestehenden Baugenehmigungen des Betriebes festgehalten. Aus den vorgenannten Gründen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert. Der Betrieb des Unternehmens ist gewährleistet.

10.2 Bestehende Lärmimmissionen Verkehr

Folgende einwirkenden Lärmimmissionen sind hervorzuheben:

Der Verkehrslärm im Plangebiet setzt sich aus 3 Lärmquellen zusammen.

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

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

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

Die entsprechenden Abbildungen und die entsprechenden Erläuterungen sowie Berechnungen sind der anliegenden schallt. Beurteilung zu entnehmen.

10.3 Gesamtbeurteilung Lärm

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

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen und der Bahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden, siehe hierzu Punkt 5.2 dieser Begründung.

11 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	30.775 m ²
Mischgebiete (MI), davon	30.685 m ²
MI 1: 15.625 m ²	
MI 2: 15.060 m ²	
Straßenverkehrsflächen	15.330 m ²
Geltungsbereich gesamt:	76.790 m²

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altstandort ehemaliges Reifenlager

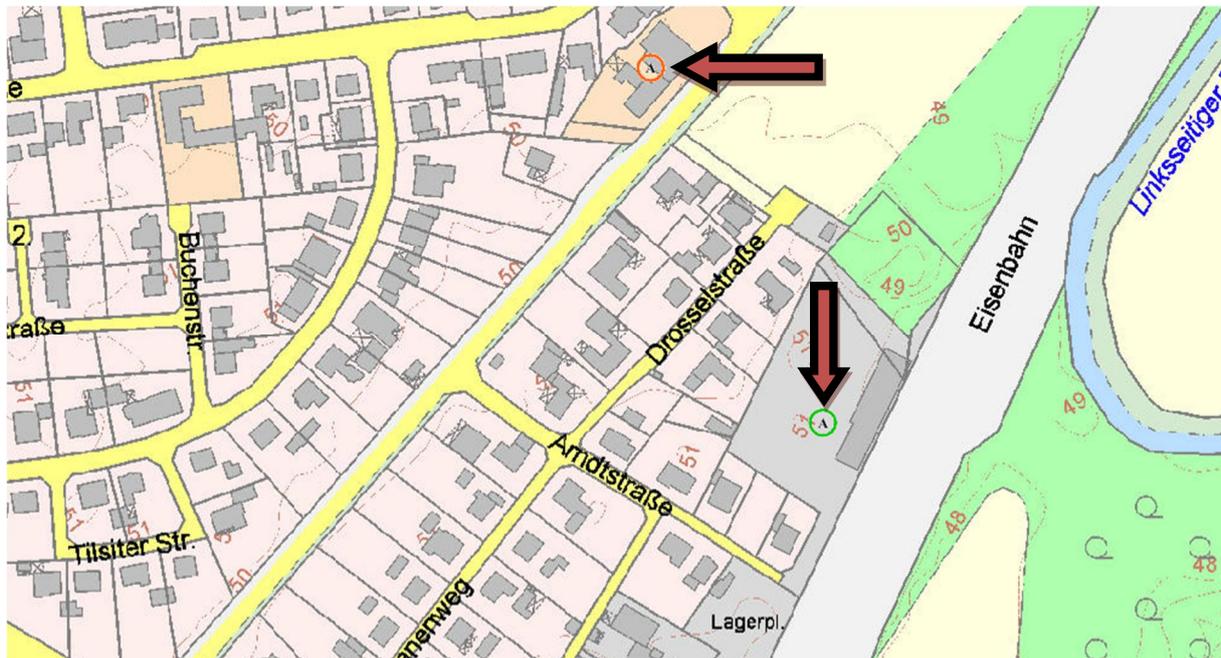


Abbildung 18: Auszug digit. Umwelatlas Landkreis Osnabrück - ehem. Reifenlager

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

3. *Ehemalige Altlastenfläche - Arndtstraße 11, Flurstücke 55/53 und 55/126*
Nach Aufgabe und Beräumung des hier ursprünglich vorhandenen Reifenhandels und Reifenlagers und Beräumung dieser Flächen mit anschl. Bodenauffüllung ist entsprechend dem Gutachten Sack und Temme (Gutachten Nr. 1209-2102 v. 09. Januar 2013) im Falle einer künftigen Wohnbebauung auf diesen Flächen eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden erforderlich, welcher dann den Vorsorgewerten der BBodSchV zu genügen hat. Eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich.

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

12.2 Sonstige Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden und befanden sich bisher gewerblich genutzte Grundstücke (siehe Entwurf der ersten Auslegung - dort festgesetzte Gewerbegebiete):

Es liegen der Stadt keine Informationen über ggf. auf diesen Flächen vorhandene Altlasten oder Altablagerungen vor.

12.3 Bodenfunde

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird mitgeteilt:

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

12.4 Kampfmittel

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

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er durch Strauchbewuchs oder Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel. 0511/1063000 zu benachrichtigen.

12.5 Benachbarte Bahnlinie

Folgende Hinweise der Bahn sind zu beachten:

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 Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.

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.

Die von der Bahn einwirkenden Immissionen sind in den durchgeführten schallt. Berechnungen ermittelt und berechnet worden; die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

12.6 Bodenordnung und Realisierung

Für die Realisierung der Planung sind voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand noch im östlichen Bereich des Plangebietes sowie im östlichen Ast des Fasanenweges erforderlich.

Hierzu ist noch Grunderwerb erforderlich, dazu sind noch entsprechende Grunderwerbsverhandlungen vorgesehen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2017-12-07

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung mit den im Anlagenverzeichnis aufgelisteten Anlagen und Fachbeiträgen, der Umweltbericht sowie der Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ haben dem Rat der Stadt Bramsche beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 07.12.2017 vorgelegen.

Bramsche, 11.12.2017

.....
Der Bürgermeister