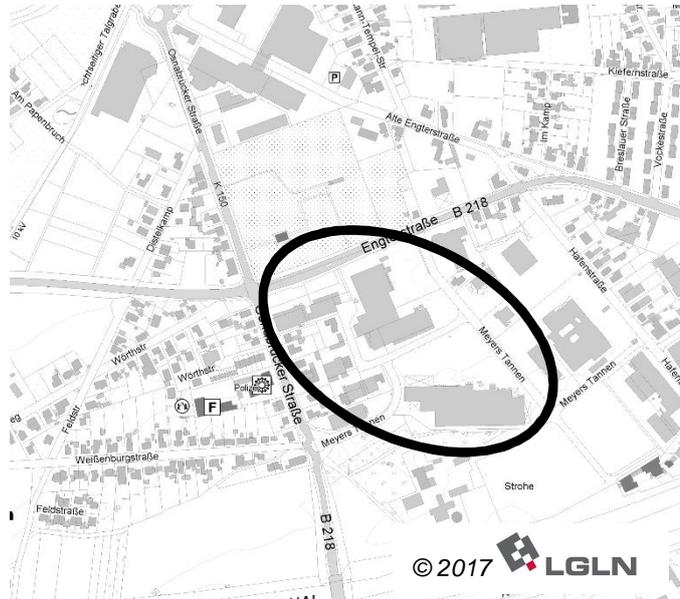




**Stadt Bramsche**

**Landkreis Osnabrück**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und  
Osnabrücker Straße“  
mit örtlicher Bauvorschrift**



**Begründung  
gemäß § 4a (3) BauGB**

Proj. Nr.:  
Datum:

216565  
2018-04-26

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	4
2	Verfahren .....	4
3	Geltungsbereich.....	5
3.1	Lage und Abgrenzung.....	5
3.2	Bestand .....	6
4	Planungsvorgaben .....	7
4.1	Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung .....	7
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm .....	7
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
4.1.3	Fazit.....	10
4.2	Örtliche Planungen .....	11
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	11
4.2.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	12
4.2.3	Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche .....	14
5	Geplantes Vorhaben .....	14
5.1	Auswirkungsanalyse Erweiterung Aldi und Postenbörse in Bramsche .....	15
6	Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.1.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 .....	16
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet SO 2 .....	16
6.1.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3.....	16
6.1.4	Gliederung der sonstigen Sondergebiete .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Bauweise, Baugrenzen .....	19
6.4	Verkehrsflächen.....	19
6.4.1	Straßenverkehrsflächen .....	19
6.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ .....	20
6.4.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Ein- und Ausfahrten.....	20
6.4.4	Stellplätze .....	20
6.5	Schalltechnische Vorgaben.....	20
6.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	21
6.7	Erhaltung von Bäumen .....	21
6.8	Errichtung einer Mauer .....	21
7	Städtebauliche Daten.....	22
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	22
9	Ver- und Entsorgung.....	22
10	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	23

11	Hinweise .....	25
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	26

## ANLAGEN

- UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018-04-24
- Schalltechnische Beurteilung (Bericht-Nr.: 216565.02), IPW 2018-01-15

---

### **Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2018-04-26  
Proj. Nr. 216565

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 / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ ist seit dem 15.04.2005 rechtskräftig. Mit ihm wurden für den Bereich zwischen „Hafenstraße“ und „Osnabrücker Straße“ und südlich der „Engter Straße“ (B 218) Mischgebiete, Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist der Antrag auf Erweiterung bestehender Betriebsstätten (Lebensmitteldiscounter und Postenbörse) im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“ / „Engterstraße“. Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätten zu ermöglichen, soll die bestehende Bebauung abgerissen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung angrenzender Nachbargrundstücke in die Umgebung eingefügt werden. In diesem Zuge soll die Erschließungssituation grundlegend geändert werden.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ erforderlich.

Parallel führt die Stadt Bramsche die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtgebiet“ durch.

## 2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ beschlossen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden großflächige Einzelhandelsnutzungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 qm zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVP i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 unterliegen.

Daher ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird demgemäß in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 12.12.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und in der Zeit vom 14.11.2017 bis einschließlich 14.12.2017 die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung, Umweltbericht und den übrigen Fachgutachten sind daraufhin alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer

eines Monats vom 26.02.2018 bis einschließlich 29.03.2018 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

In diesem Verfahrensschritt hat im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung ein Erörterungsgespräch zu den Themen Verkaufsflächenobergrenzen und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe zwischen der Stadt Bramsche, dem Landkreis Osnabrück und der IHK stattgefunden.

Daraufhin wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 um die übrigen zum Einzelhandelsstandort „Meyers Tannen“ gehörenden Grundstücke (sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 des Ursprungsplanes) ergänzt, um die Verkaufsflächenzahlen insgesamt neu zu definieren und im Ergebnis der raumordnerischen Abstimmung entsprechend festzusetzen.

Das Plangebiet umfasst somit die Teilgeltungsbereiche 1 und 2, wobei im Teilgeltungsbereich 2 nur die textlichen Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten gegenüber der Ursprungsplanung verändert werden. Damit wird den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen. Zudem wird jedem (tatsächlich vorhandenen) Einzelhandelsbetrieb an seinem Standort ein SO-Teilgebiet zugeordnet, jeweils mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche, um die hierzu geltenden Vorgaben der Rechtsprechung und des BauGB zu beachten.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wird gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich.

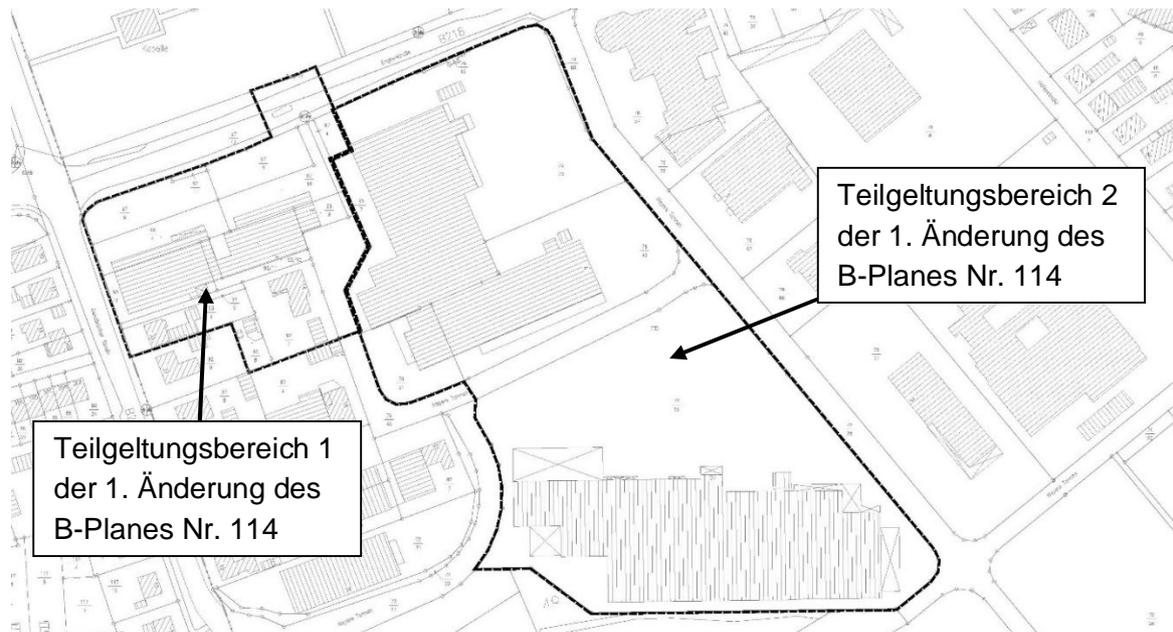
### **3 Geltungsbereich**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des bebauten Siedlungsbereiches von Bramsche, südlich der Innenstadt von Bramsche.

Der etwa 1 ha große Teilgeltungsbereich 1 liegt im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“ / „Engterstraße“ und umfasst einen bereits vollständig bebauten Bereich (Wohn- und Geschäftshäuser sowie Parkplatzflächen).

Der Teilgeltungsbereich 2 (etwa 3,8 ha) grenzt im Osten unmittelbar an und umfasst die Grundstücke der dort vorhandenen Einzel-/Großhandelsstandorte. Es handelt sich ebenfalls um einen vollständig bebauten Bereich.

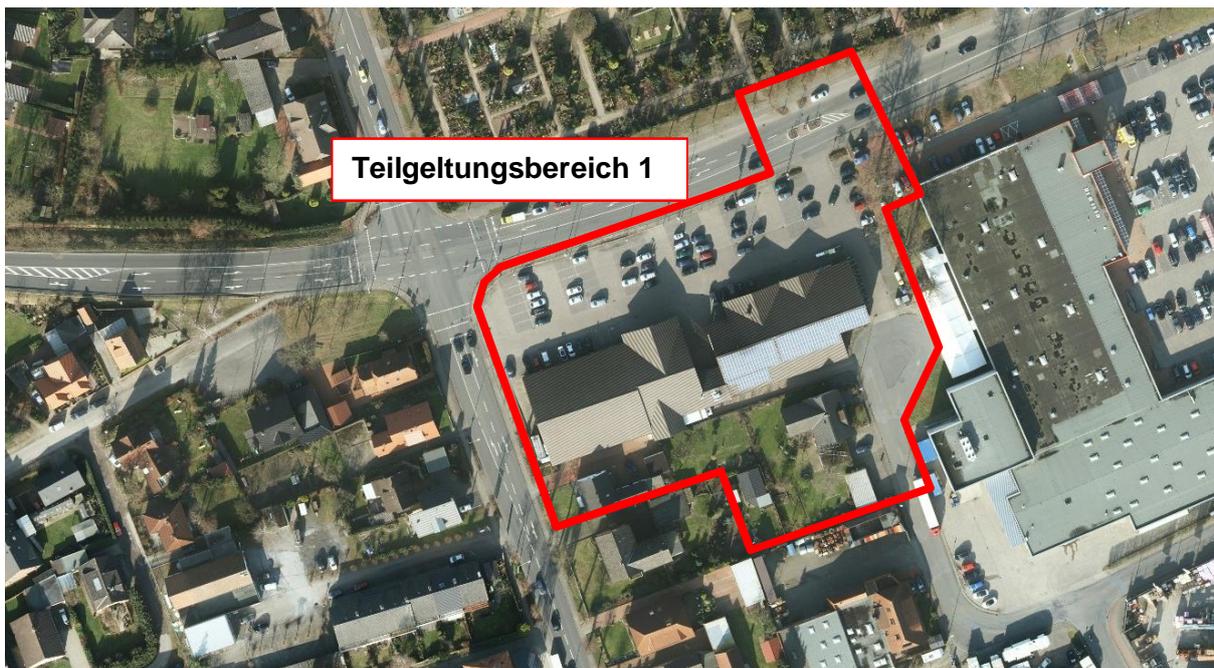


Geltungsbereich (© April 2018  LGLN, unmaßstäblich)

### 3.2 Bestand

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst die bestehenden Betriebsstätten von Aldi und Postenbörse mit Parkplatzflächen sowie drei südlich angrenzende Wohngrundstücke. Zudem sind Abschnitte der Verkehrsflächen „Meyers Tannen“ und „Engterstraße“ (B 218) sowie ein kleiner Teilbereich des östlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebes, in denen Veränderungen erforderlich sind, in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und derzeit bereits fast vollständig bebaut.



Luftbild mit Teilgeltungsbereich 1 (© 2015  LGLN, unmaßstäblich)

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die bestehenden Betriebsstätten von Famila und Hagebaumarkt/Bauking mit Parkplatzflächen sowie ein Abschnitt der Verkehrsfläche „Meyers Tannen“. Das Plangebiet ist voll erschlossen und derzeit bereits vollständig bebaut.



Luftbild mit Teilgeltungsbereich 2 (© 2015  LGLN, unmaßstäblich)

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

#### 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Bramsche als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (s Pkt. 2.3 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

#### **4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 für den Landkreis Osnabrück mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 sollen bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Osnabrück die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (s. Pkt. D 1.2 01 RROP).

Die Stadt Bramsche gehört zum Ordnungsraum des Landkreises Osnabrück. Hierin ist die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten und zu verbessern. Im Ordnungsraum ist das Schwergewicht der künftigen Entwicklung auf die qualitative Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Umweltbedingungen zu legen (s. Pkt. D 1.4 01 - 03 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Lk Osnabrück 2004 mit Teilfortschreibungen 2010 und 2013 (unmaßstäblich)

Gemäß RROP 2004 hat die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums und damit zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Bramsche ist zudem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft, da sich die besonderen, vielfältigen Vorteile einer schwerpunktmäßigen Entwicklung für die Wirtschaft, Bevölkerung und Allgemeinheit erst ab einer gewissen Größenordnung der Siedlung in vollem Maße entfalten (s. Pkt. D 1.6 01, 02 RROP 2004).

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP Teilfortschreibung 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes „Meyers Tannen“. Für den Standort „Meyers Tannen“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von 11.200 qm abgestimmt und vertraglich. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Veränderungen innerhalb der jeweiligen vorhandenen zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente raumordnerisch vertraglich und planerisch abgesichert.

Dieser Einzelstandort erfüllt eine Nahversorgungsfunktion für die Altstadt und die Gartenstadt in Bramsche. Da die Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten in Konkurrenz zum Versorgungskern stehen, wird eine Ausweitung dieser Sortimente raumordnerisch nicht als vertraglich eingestuft. Über die derzeitige Nutzung des Vollsortimenters, des Discounters und des Sonderpostenmarktes hinaus und auch bei späteren Nutzungsänderungen sollen nur nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche wird als raumordnerisch nicht vertraglich eingestuft.

Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns des Zentralen Ortes und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden. Bei einer bestandsorientierten Erweiterung (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> VKF) ist die raumordnerische Verträglichkeit gutachtlich nachzuweisen und in Abstimmung mit der Plangemeinde vom Träger der Regionalplanung zu entscheiden (s. Pkt. D 1.6 05 RROP 2010).

Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Engterstraße“ (B 218) ist im RROP 2004 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt (s. Pkt. D 3.6.3 RROP 2004).

### 4.1.3 Fazit

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebsstätten eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Sonderpostenmarktes geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass eine Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Für die Stadt Bramsche liegt ein Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept vor. Zur Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde eine Auswirkungenanalyse erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben „Aldi und Postenbörse“ zentrale Versorgungsbereiche weder in ihrer Funktionsfähigkeit noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Am 27. März 2018 hat im Kreishaus des Landkreises Osnabrück ein Erörterungsgespräch bezüglich der raumordnerischen Beurteilung zwischen der Stadt Bramsche, dem Landkreis Osnabrück und der IHK stattgefunden.

Es sind gemäß RROP Teilfortschreibung 2010 insgesamt 11.200 qm Verkaufsfläche für den Einzelhandelsstandort „Meyers Tannen“ zulässig. Dies gilt unabhängig davon, dass der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit bereits mehr zulässt und die Verkaufsfläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 noch erhöht werden wird.

Ziel ist es, den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu entsprechen und in diesem Zusammenhang eine positive raumordnerische Beurteilung zu erreichen. Daher wurde Einigkeit darüber erzielt, dass anhand der vorliegenden Baugenehmigungen der tatsächliche Bestand der Verkaufsflächen ermittelt wird. Hierbei ist zu beachten, dass der Baustoffhandel als Großhandelsbetrieb, die bestehenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nicht mit einzurechnen sind.

Nach entsprechenden Recherchen konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass die Obergrenze von 11.200 qm Verkaufsfläche für „Meyers Tannen“ unter Beachtung der möglichen bestandsorientierten Erweiterung um max. 10 % sowie der geplanten Erweiterung von Aldi und Postenbörse eingehalten wird. Danach wird zukünftig eine Gesamtverkaufsfläche von 11.830 qm innerhalb des Einzelhandelsstandort „Meyers Tannen“ zugelassen und festgesetzt.

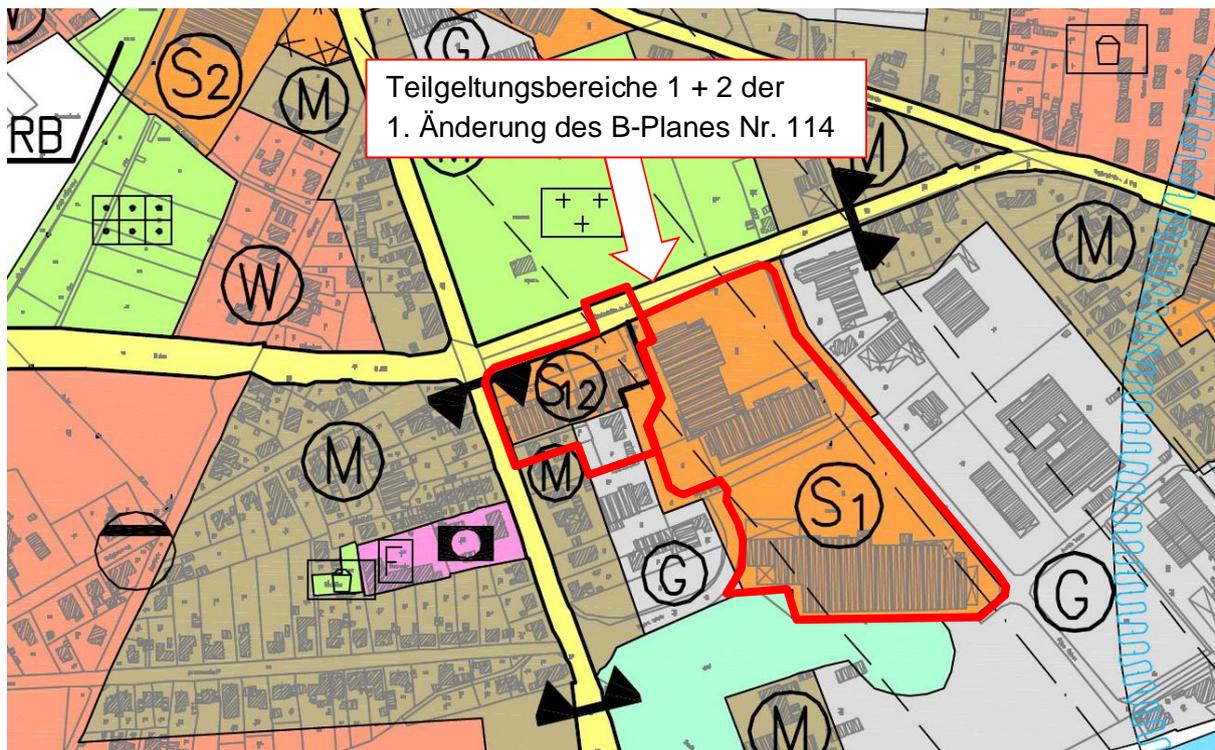
Dem entsprechend wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 (= Teilgeltungsbereich 1) um die Grundstücke von „Familia“ und „Hagebaumarkt“ erweitert (= Teilgeltungsbereich 2), um die Verkaufsflächen insgesamt neu definieren zu können.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss. Im Gegenteil wird insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten unterstützt.

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Örtliche Planungen

### 4.2.1 Flächennutzungsplan



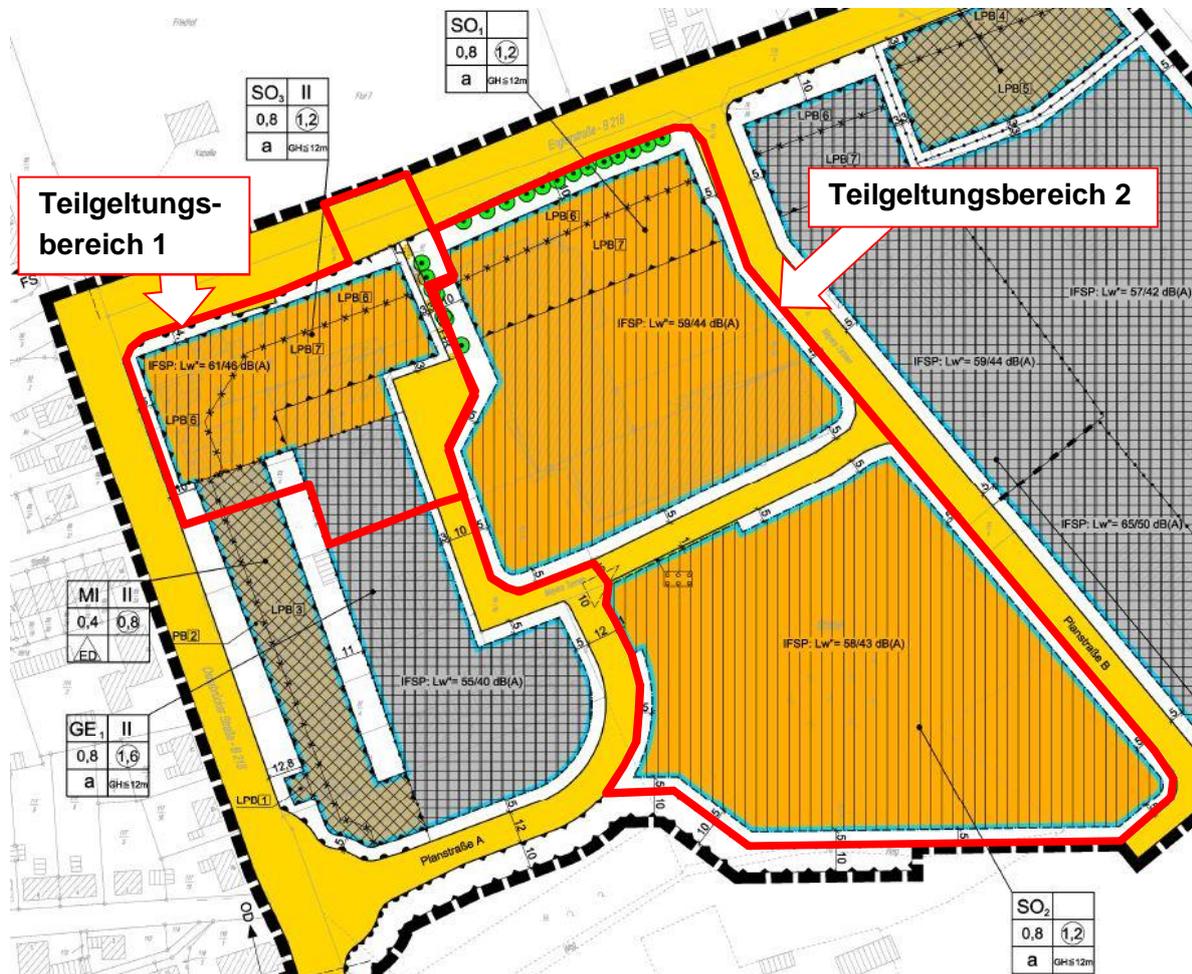
Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Bramsche (unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel, Postenmarkt“, Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel/Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter, Verbrauchermarkt“, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Straßenverkehrsfläche dar.

Für die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung werden die gemischten und gewerblichen Bauflächen in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel- und Non Food-Discounter“ gemäß § 1 (1) BauNVO geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser geänderten Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

## 4.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (Ursprungsplan) ist seit dem 15.04.2005 rechtskräftig.



Rechtskräftiger B-Plan Nr.114 „Zw. Hafenstr. und Osnabrücker Str.“ mit Änderungsbereich (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ wird der nordwestliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant. Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich als Art der Nutzung „Mischgebiet“ (MI), „Gewerbegebiet“ (GE<sub>1</sub>) und „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel“ (SO<sub>1</sub> und SO<sub>3</sub>) fest.

Für das „Mischgebiet“ (MI) sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4) + 50 % Überschreitung (= 0,6)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- begrenzte Baufenster (Baugrenzen)
- Einschränkungen in Bezug auf Geruchsemissionen
- Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig; Einzelhandelsbetriebe sind begrenzt

Für das „Gewerbegebiet“ (GE<sub>1</sub>) sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,6)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
- max. Gebäudehöhe (GH 12 m)
- abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zulässig) mit großzügigem Baufenster (Baugrenzen)
- Einschränkungen in Bezug auf Geruchsemissionen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig

Für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO<sub>1</sub> + SO<sub>2</sub>) sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,2)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,8) + Überschreitung (= 1,0)
- max. Gebäudehöhe (GH 12 m)
- abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zulässig) mit großzügigem Baufenster (Baugrenzen)
- Einzelbäume zum Erhalt
- Einschränkungen in Bezug auf Geruchsemissionen
- Begrenzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen

Für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO<sub>3</sub>) sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,2)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,8) + Überschreitung (= 1,0)
- max. Gebäudehöhe (GH 12 m)
- abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zulässig) mit großzügigem Baufenster (Baugrenzen)
- Einschränkungen in Bezug auf Geruchsemissionen
- Begrenzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen

Es sind zudem Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie flächenbezogene Schalleistungspegel und Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zu Dachform und Werbeanlagen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für den Teilgeltungsbereich 1 unwirksam. Für den Teilgeltungsbereich 2 werden lediglich die textlichen Festsetzungen zum SO 1 und SO 2 geändert. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für diesen Bereich gelten unverändert weiter.

### **4.2.3 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche**

Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche war als gesamtstädtische Untersuchung Gegenstand des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 1999.

Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen, der neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 BauGB) sowie der Überlegungen zur Innenstadtweiterung im Rahmen der Stadtsanierung wurde von der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH für die Stadt Bramsche eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts erarbeitet (Hamburg 2009).

Im Ergebnis wurden Ziel- und Maßnahmenempfehlungen für die einzelnen Standortbereiche in der Stadt Bramsche definiert sowie zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt (Innenstadt Bramsche und Nahversorgungszentrum Gartenstadt). Darüber hinaus wurden drei große Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels festgelegt (Struwen Eck, Meyers Tannen und Fachmarktzentrum „Engter Straße“).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sonderstandortes „Meyers Tannen“. Der Schwerpunkt der einzelhandelsseitigen Weiterentwicklung am Standort Meyers Tannen sollte auf den periodischen Bedarfsbereich (Versorgungseinkauf) und ggf. auf nicht-zentrenrelevante Nutzungen gelegt werden.

Auch hier gilt es die Angebotsstruktur komplementär zur Innenstadt auszurichten. Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente (im betreffenden B-Plan sind Non-Food-Sortimente auf 1.000 qm begrenzt) sollte auch hier zur Stabilisierung der Innenstadtentwicklung nicht weiter ausgebaut werden.

Um nachzuweisen, ob durch das Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen eintreten können, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, März 2016).

## **5 Geplantes Vorhaben**

Es ist geplant, die bestehende Bebauung innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 abzureißen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung angrenzender Nachbargrundstücke in die Umgebung einzufügen.

Es soll eine attraktive und zeitgemäße Ausgestaltung und Orientierung dieses Nahversorgungsbereiches der Stadt Bramsche erreicht werden.



Lageplan zum „Abbruch und Neubau eines Aldi-Marktes“, db-bau GmbH, 2017

## 5.1 Auswirkungsanalyse Erweiterung Aldi und Postenbörse in Bramsche

Von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde für das konkrete Vorhaben (Erweiterung Aldi und Postenbörse) eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (Hamburg, März 2016, s. Anlage). Es war zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche) in der Stadt Bramsche sowie im Umland in ihrer Funktionsfähigkeit betroffen sind und demnach städtebaulich negative Auswirkungen eintreten können.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Erweiterung des Aldi-Marktes auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche und der Postenbörse auf max. 950 qm Verkaufsfläche zentrale Versorgungsbereiche weder in ihrer Funktionsfähigkeit noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Bramsche. Das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot werden erfüllt bzw. eingehalten.

Damit ist das Gesamtvorhaben umsetzbar.

## **6 Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1**

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Es ist weiterhin großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.400 qm zulässig. Davon entfallen 4.200 qm auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit Non-Food Anteilen, 170 qm auf Fachshops und 30 qm auf einen Backshop.

Darüber hinaus werden auch zukünftig Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen. Insgesamt wurde lediglich eine eindeutigere, der Landes- und Regionalplanung entsprechende, Gliederung gewählt.

#### **6.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2**

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Es ist weiterhin großflächiger Einzelhandel „Baumarkt mit Gartencenter“ und ein Baustoffhandel zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche wird allerdings von 7.150 qm auf max. 5.250 qm verringert. Im Ursprungsplan wurde nicht zwischen Verkaufsflächen für den Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter) und den Flächen des Baustoffhandels unterschieden. Da der Baustoffhandel aber tatsächlich ein Großhandelsbetrieb ohne Verkauf an Endverbraucher ist, sind diese Verkaufsflächen (1.900 qm) nicht mit anzurechnen.

Zum Schutz der Innenstadt und damit dem zentralen Versorgungsbereich sind für diese Bereiche relevante Sortimente innerhalb des SO 2 ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch zukünftig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen.

An dem tatsächlich genehmigten Bestand ändert sich dadurch nichts. Insgesamt wurde lediglich eine eindeutigere, der Landes- und Regionalplanung entsprechende, Gliederung gewählt.

#### **6.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3**

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 3 (SO 3a + SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Hierdurch wird auch weiterhin die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Nutzungen gewährleistet.

Für das konkrete Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätten (Lebensmittel-discounter und Sonderpostenmarkt) ist es erforderlich südlich angrenzende Nachbargrundstücke mit in das sonstige Sondergebiet einzubeziehen. Die ursprünglich festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete für diesen Bereich werden überplant und damit aufgehoben.

Durch die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes SO 3 wird im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätten ermöglicht.

Die Größe der Verkaufsflächen wird im sonstigen Sondergebiet entsprechend den Vorgaben aus der Auswirkungsanalyse „Erweiterung Aldi und Postenbörse“ der GMA GmbH vom März 2016 beschränkt. Danach sind ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 qm (SO 3a) und ein Non Food Discounter mit max. 950 qm Verkaufsfläche (SO 3b) zulässig. Damit wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Aldi-Marktes um ca. 475 qm und der Postenbörse um ca. 370 qm ermöglicht. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass dadurch keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche entstehen.

Zum Schutz der Innenstadt und damit dem zentralen Versorgungsbereich sind für diese Bereiche relevante Sortimente innerhalb des SO 3 ausgeschlossen.

Daneben sind im SO 3b auch zukünftig ein Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30 qm und ein Gastronomiebetrieb zulässig.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 (Ursprungsplan) werden neben den vorgenannten Hauptnutzungen auch weiterhin zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 3 (SO 3a + SO 3b) zugelassen.

#### **6.1.4 Gliederung der sonstigen Sondergebiete**

##### **Geruchsemissionen**

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes mit Gerüchen aus den östlich gelegenen Industriebetrieben und dem südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen die Belastung nicht relevant erhöhen.

Die Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 (Ursprungsplan) übernommen.

##### **Schallemissionen**

Für den Teilgeltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW 2018, s. Anlage). Es wurde der Gewerbelärm berechnet und unter Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastung beurteilt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wurde festgestellt, dass die zulässigen, berechneten Teilbeurteilungspegel aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 114, 1. Änderung tags und nachts nicht überschritten werden. Die geplanten Anlagen dürfen daher aus schalltechnischer Sicht tags und nachts wie dargestellt betrieben werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm der genannten Betriebe sind nicht zu erwarten.

Die mögliche Kontingentierung wurde nicht in vollem Maße ausgeschöpft. Es wurden zudem auch keine Zusatzkontingente für einzelne Richtungen vergeben. Hierdurch bleibt ein gewerbliches Entwicklungspotential in diesem Bereich erhalten.

Die Spitzenpegelrichtwerte werden ebenfalls nicht überschritten.

Aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten innerhalb des Plangebietes.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden für den Teilgeltungsbereich 1 gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Gebäudehöhe (GH) getroffen. Die Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 (Ursprungsplan) übernommen.

Für die sonstigen Sondergebiete wird danach eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Es wird auch zukünftig gemäß § 17 (2) BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen ermöglicht. Danach kann das Plangebiet zu 100 % versiegelt werden. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet überwiegend durch Verkehrsflächen begrenzt und somit eine Flächenausdehnung kaum möglich ist. Der Versiegelungsgrad ist innerhalb des bestehenden sonstigen Sondergebietes bereits nahezu erreicht.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch weiterhin eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Diese Anforderungen können durch den hohen möglichen Ausnutzungsgrad erfüllt werden.

Als Höhenbegrenzung wird auch weiterhin eine 2-geschossige Bebauung (SO 3) und die max. zulässige Gebäudehöhe (SO 1 + SO 3) festgesetzt. Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“ / „Engterstraße“ wird die Gebäudehöhe im SO 3 dabei von max. 12 m auf max. 8 m reduziert. Das konkrete Vorhaben ist damit ebenfalls umsetzbar. Durch die getroffenen Festsetzungen werden auch zukünftig unterschiedliche Dachformen mit größtmöglichen Ausnutzungen bei Flachdächern ermöglicht. Maßgebend für die Höhe ist immer der höchste Punkt des Gebäudes/Gebäudeteils.

Ausnahmsweise darf die max. zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete, technisch bedingte Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Abluftkamine, etc. überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Betriebe regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

Für die sonstigen Sondergebiete wird weiterhin eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dadurch kann das zulässige Bauvolumen abschließend bestimmt werden.

### 6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 (Ursprungsplan) übernommen.

Es wird weiterhin eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zugelassen werden können. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist für das sonstige Sondergebiet und zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens auch zukünftig erforderlich.

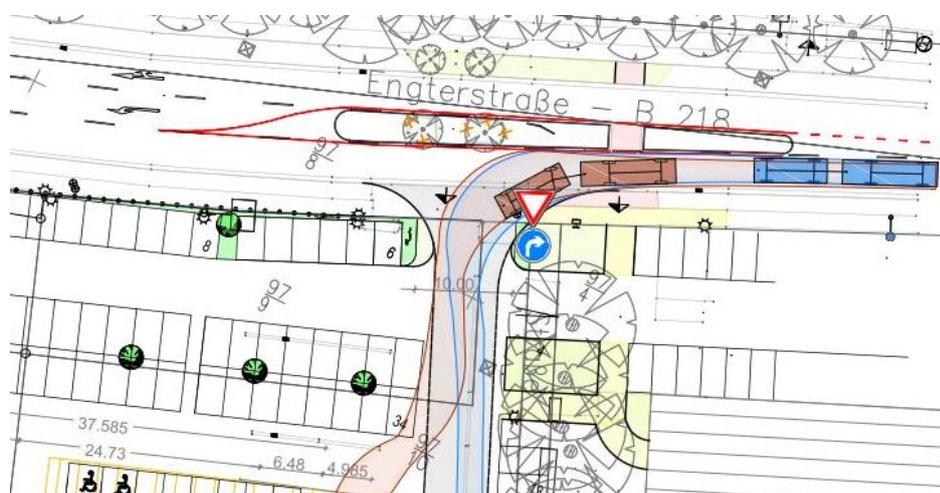
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist so gewählt, dass zum einen eine relativ hohe Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung besteht. Zum anderen wird dadurch aber auch die Lage der überwiegenden Stellplatzfläche im nördlichen Plangebiet vorgegeben.

### 6.4 Verkehrsflächen

#### 6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Verkehrsführung im Bereich „Meyers Tannen“ / Grundstück „Aldi und Postenbörse“ geändert werden. Es ist geplant auf den Wendehammer der Straße „Meyers Tannen“ zu verzichten, dafür aber die Straße „Meyers Tannen“ über den bisherigen Wendepunkt hinaus mit Anbindung an die „Engterstraße“ (B 218) fortzuführen (s. Lageplan in Kap. 5 der Begründung).

Für die Umplanung/Erweiterung der Straße „Meyers Tannen“ sowie die erforderlichen Veränderungen im Einmündungsbereich zur „Engterstraße“ (Verschiebung der Querungshilfe für Fußgänger) wurde der Entwurf einer Straßenplanung erstellt (IPW 2017, s. Abbildung unten). Entsprechend dieser Planung sind die erforderliche Flächen für die Änderungen in der Verkehrsführung im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.



Lageplankonzept zum „Neubau eines Einkaufszentrums“,  
IPW 2017 (Auszug unmaßstäblich)

#### **6.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 als Verbindung zwischen dem Wendepplatz „Meyers Tannen“ und der „Engterstraße“ festgesetzte Fuß- und Radweg“ entfällt zugunsten der insgesamt vorgesehenen Änderungen in der Verkehrsführung. Eine Verbindung ist zukünftig durch die Verlängerung der Straße „Meyers Tannen“ zur „Engterstraße“ gegeben.

#### **6.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Ein- und Ausfahrten**

Die Anlieferung des Sonderpostenmarktes ist zukünftig von der „Osnabrücker Straße“ aus geplant. Um den Verkehrsfluss auf der stark befahrenen „Osnabrücker Straße“ dadurch nicht zu behindern, werden eine Ein- und eine Ausfahrt festgesetzt, die in Fahrtrichtung Norden genutzt werden können.

Für die übrigen Bereiche des sonstigen Sondergebietes wird weiterhin ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass weitere Zufahrten im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“/„Engterstraße“ entstehen und so der Verkehrsfluss beeinträchtigt würde.

#### **6.4.4 Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 können innerhalb und außerhalb des Baufensters hergestellt werden.

Die Zuordnung der Einstellplätze zu den einzelnen Sondergebietsbereichen SO 3a und SO 3b ist vertraglich zwischen den unterschiedlichen Betreibern der Einzelhandelsbetriebe zu regeln.

### **6.5 Schalltechnische Vorgaben**

Für den Teilgeltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW 2018, s. Anlage). Es wurde der Straßenverkehrslärm im Plangebiet beurteilt.

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen „Osnabrücker Straße“ und „Engterstraße“ beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden tags in Randbereichen des Plangebietes überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet auf Grund der innerstädtischen Lage und aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Daher wird passiver Lärmschutz für die Büros der gewerblichen Gebäude im Plangebiet vorgeschlagen.

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 als Grundlage für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 ermittelt. Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche IV und V sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Eingrünung des Plangebietes, insbesondere der Stellplatzanlage, gegenüber den nördlich und westlich verlaufenden Verkehrsflächen sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken anzupflanzen. In diesen Bereichen sind zusätzlich mindestens acht hochstämmige Linden zu pflanzen. Hierdurch erfolgt eine Begrünung des Gebietes, was zu einer gestalterischen Aufwertung führt.

## **6.7 Erhaltung von Bäumen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 sind entlang des Fuß- und Radweges sieben Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Hiervon liegen zwei innerhalb des Änderungsbereiches. Im Zuge der Änderung der Verkehrsführung in diesem Bereich (Durchfahrt vom Aldi-Parkplatz zum Familia-Mitarbeiterparkplatz) muss der nördlichste dieser Bäume entfallen. Der verbleibende Einzelbaum wird weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

## **6.8 Errichtung einer Mauer**

Die Anlieferung des Sonderpostenmarktes ist zukünftig von der „Osnabrücker Straße“ (B 218a) aus geplant. Dabei soll eine Fahrgasse zwischen zukünftigem Gebäude der Postenbörse und der „Osnabrücker Straße“ entstehen. Diese Fahrgasse soll über zwei Zufahrten nur vorwärts rein und vorwärts raus befahren werden.

Um zu verhindern, dass die Anlieferungsgasse widerrechtlich als Zufahrt zu den Stellplätzen genutzt werden kann und der Verkehrsfluss auf der stark befahrenen Bundesstraße möglicherweise gestört wird, soll am nördlichen Ende der Fahrgasse eine Mauer errichtet werden.

## 7 Städtebauliche Daten

<b>Geplante Nutzung des Teilgelungsbereiches 1</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + Überschreitung = 100 % des Nettobaulands)</li> </ul> </li> </ul>	<p>197</p> <p style="text-align: right;">197</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + Überschreitung = 100 % des Nettobaulands), davon <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>8.430</p> <p style="text-align: right;">8.430 (141)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenverkehrsflächen</li> </ul>	<p>1.646</p>
<b>Summe</b>	<b>10.273</b>

## 8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“.

Im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe kommt insbesondere der Einrichtung von Werbeanlagen besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher ist die Dimensionierung und Farbgebung von Werbeanlagen geregelt.

## 9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Bramsche ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

### Unabhängige Löschwasserversorgung

Am 17. April 2018 hat ein Ortstermin mit Vertretern der Stadt Bramsche, des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Minden, des Landkreises Osnabrück und der Feuerwehr Bramsche stattgefunden.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ die unabhängige Löschwasserversorgung über den in unmittelbarer Nähe vorhandenen „Mittellandkanal“ sichergestellt werden kann. Alle Beteiligten

sind sich darüber einig, dass die im Ursprungsplan vorgesehene feste Entnahmestelle im Bereich des Mittellandkanals nicht hergestellt werden muss. Zum einen würde eventuell die Dammanlage gefährdet zum anderen ist das Einfrieren einer festen Entnahmestelle bei hohen Minustemperaturen auch nicht zu verhindern.

Da die Zuwegung zum Mittellandkanal sowohl von der „Hafenstraße“ über die Dammauffahrt, als auch zusätzlich von der Zufahrt Sportverein „Ruderheim“ und eine dritte Zufahrt über die Zuwegung vom Hof „Meyer zu Strohe“ gegeben ist, besteht auch keine Erforderlichkeit einer zusätzlichen Herrichtung einer Auffahrt/Zufahrt.

Vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wird der Stadt Bramsche eine förmliche Erlaubnis für die Wasserentnahme zwischen den Brückenbauwerken über der B 218 (Brücke Nr. 29) und B 68 (Brücke Nr. 28) erteilt.

### **Regen- und Schmutzkanalisation**

Das Plangebiet ist bzgl. der Regen- und Schmutzkanalisation erschlossen, es sind hier jedoch Einleitbeschränkungen zu berücksichtigen.

Die mögliche Einleitmenge für Oberflächenwasser richtet sich nach den vorhandenen Anschlüssen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers / Regenwassers ohne eine vom Grundstückseigentümer zu erstellende Rückhaltung für eine schadlose Ableitung nicht vollständig sichergestellt werden.

In Abhängigkeit der versiegelten Flächen und der vorhandenen Regenwasseranschlüsse ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt im öffentlichen Regenkanal einzuleiten.

Es sind vom Grundstückseigentümer die vorhandenen baulichen Einrichtungen wie Rückhalt-einrichtungen, Staukanal, Rohrspeicher, Rückhaltebecken zu überplanen oder auszutauschen.

Die veränderten wasserrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen, die schadlose Rückhaltung und gedrosselte Einleitung im öffentlichen Kanal ist durch eine Berechnung nachzuweisen. Auf Grund der geringen Anschlusstiefen der Regenkanalisation ist ggf. eine Regenwasserhebeanlage erforderlich.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange**

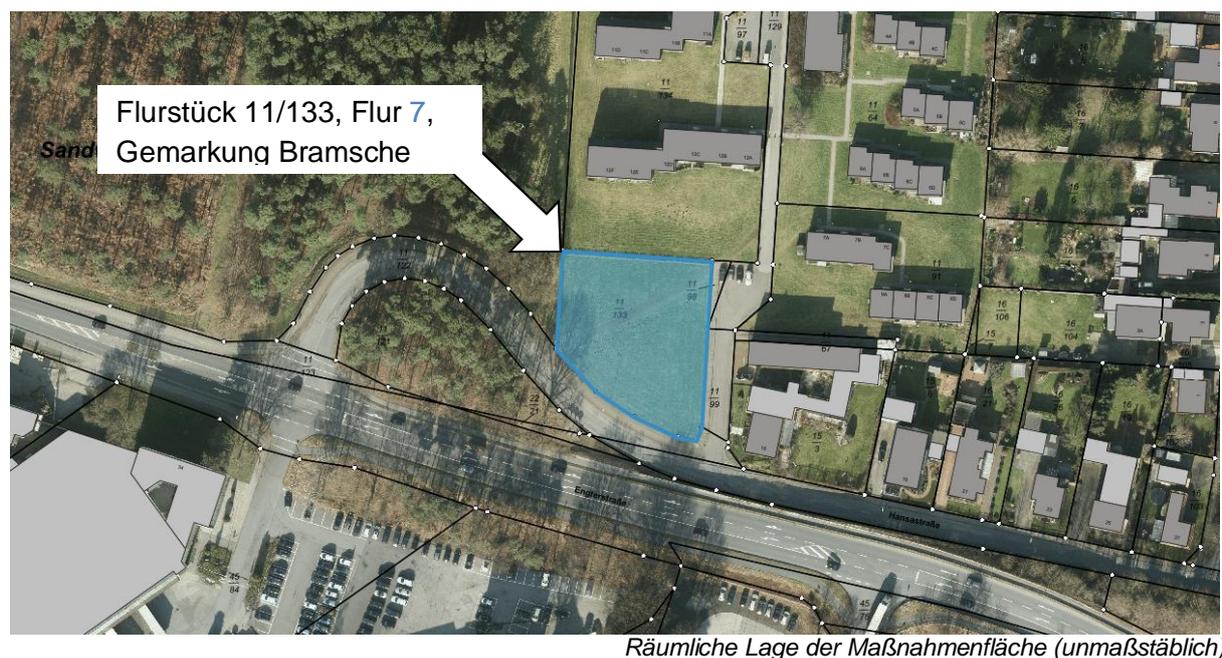
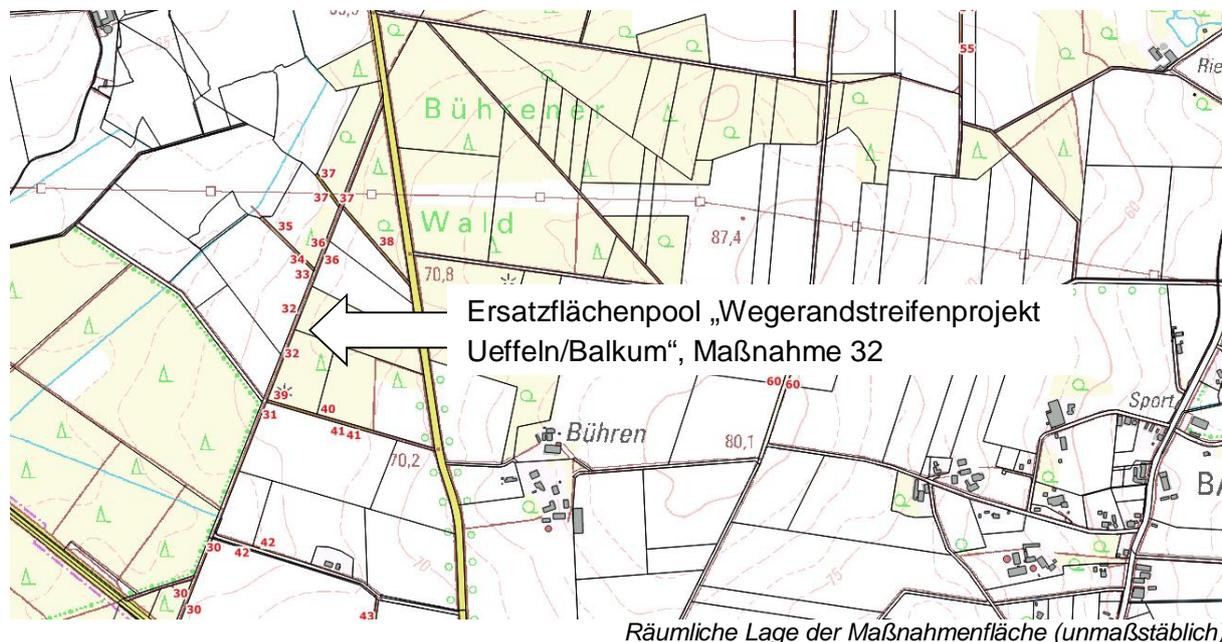
Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist für den Teilgeltungsbereich 1 ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2018, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die anzupflanzenden Hecken und Einzelbäume entlang der „Engter Straße“ und der „Osnabrücker Straße“.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 733 Werteinheiten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes. Zum einen durch die Maßnahme 32 innerhalb des Ersatzflächenpools „Wegerandstreifenprojekt Ueffeln/Balkum“ und

zum anderen durch Pflanzung von 4 heimischen, hochstämmigen Laubbäumen im Stadtgebiet Bramsche.



Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Dezember 2017 eine Ortsbegehung des Untersuchungsgebietes mit gutachterlicher Ersteinschätzung. Im Zuge der Biotoptypenkartierung bzw. der einmaligen Ortsbegehung wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt.

Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich möglich ist.

Die im Umweltbericht empfohlene Hinweise zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Bramsche in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

Für den Teilgeltungsbereich 2 werden keine umweltrelevanten Festsetzungen getroffen bzw. geändert.

## **11 Hinweise**

### **Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

### **Telekommunikationslinien der Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de> ). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neubeantragungen und Änderungen von Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

### **Zufahrt zur Bundesstraße 218 „Engter Straße“**

Die Zufahrt zur Bundesstraße 218 ist so zu gestalten, dass sie nur rechts rein und rechts raus befahren werden kann und darf (wie heute auch). Sie ist entsprechend zu beschildern.

Sollten hier Verkehrsverstöße zu beobachten sein, so hat die Stadt Bramsche die vorhandene Mittelinsel nach Vorgabe der Straßenbauverwaltung baulich so zu verlängern, dass ein widerrechtliches Benutzen der Zufahrt weitestgehend unterbunden werden kann.

## **12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-04-26

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann

Die Begründung ist zusammen mit dem erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Bestandteil des erneuten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a (3) BauGB.

Bramsche, .....

.....  
Der Bürgermeister