STADT BRAMSCHE

Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartenerstraße“, 4. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:	**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
Aufgestellt:	**Oktober 2019**
Bearbeiter:	**Ines Liebsch**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren ... 1

2 Anlass der Planung ... 1

3 Ziele der Planung ... 2

4 Städtebauliches Konzept (Siegerentwurf) ... 2

5 Rechtsgrundlagen ... 3

6 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 3

7 Übergeordnete Planung ... 4

7.1 Ziele der Raumordnung ... 4

7.2 Flächennutzungsplan ... 4

8 Bestandsaufnahme ... 5

9 Grundlagen für die Abwägung ... 5

9.1 Beteiligungsverfahren ... 5

9.2 Belange von Natur und Landschaft ... 6

9.3 Verkehrliche Anbindung ... 6

10 Inhalte des Bebauungsplanes ... 6

10.1 Art der baulichen Nutzung ... 6

10.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7

10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen ... 9

10.4 Verkehrsfläche ... 9

10.5 Grünfläche ... 9

10.6 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen ... 10

11 Gestalterische Festsetzungen ... 10

12 Immissionsschutz ... 10

13 Ver- und Entsorgung ... 11

14 Textliche Hinweise ... 12

15 Städtebauliche Übersichtsdaten ... 13

16 Daten zum Verfahrensablauf ... 13

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss nach Vorberatung im Ortsrat Bramsche und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt für den Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Nachverdichtung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen. Gemäß § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden und es besteht keine Kompensationsplicht. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen wird auf eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss wird der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2 Anlass der Planung

Die Stadt Bramsche ist im Eigentum eines rd. 6.180 m² großen Grundstückes an der Breslauer Straße (Teilfläche des Flurstücks 11/107, Flur 7 in der Gemarkung Bramsche), das sich rd. 1,5 km südöstlich der Innenstadt im Stadtteil Gartenstadt befindet. Das in Rede stehende Grundstück wurde nach dem II. Weltkrieg mit sechs Mietshäusern bebaut, um Flüchtlinge aus dem ehemaligen deutschen Ostgebiet unterzubringen. Nach einer Entmietung wurden die baufälligen Gebäude vor wenigen Jahren abgebrochen. Das Grundstück liegt derzeit brach, lediglich ein Teilbereich wird als öffentlicher Spielplatz genutzt.

Im Rahmen eines Investorenwettbewerbes möchte die Stadt Bramsche das freiliegende Grundstück nunmehr veräußern und einer verdichteten Wohnbebauung zuführen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes soll eine Neuordnung und Nachverdichtung vorgenommen werden. Insgesamt soll über den Investorenwettbewerb und dessen spätere Umsetzung ein positiver städtebaulicher und wohnungspolitischer Impuls auf dieser Fläche gesetzt werden.

Nach der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumprognose für die Stadt Bramsche bis 2035 der CIMA Institut für Regionalwirtschaft steigt die Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhäusern in Bramsche um 38 % steigen. Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser liegt bei ca. 500 Wohneinheiten (WE) und Ersatzbedarf liegt bei ca. 100 WE. Das CIMA-Gutachten empfiehlt daher der Stadt eine wesentlich stärkere Fokussierung auf den Geschosswohnungsbau als bisher. Das Angebot außerhalb des klassischen Einfamilien- und Doppelhauses ist begrenzt, da es wenig Bauflächen für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau gibt. Diese Angebotslücke gibt es insbesondere auch in zentraler Lage und auf dem Mietwohnungsmarkt. Mit dem Wettbewerb kann die Stadt auf die Nachfrage reagieren und einen zeitgemäßen Wohnstandort entwickeln.

Mit der Betreuung des Wettbewerbes wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Bremen beauftragt, die den Investorenwettbewerb in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bramsche zu Beginn des Jahres 2019 durchgeführt hat. Das Preisgericht hat im Juni 2019 den Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros PLAN.CONCEPT gemeinsam mit dem Bauunternehmen Scholle GmbH & Co. KG aus Osnabrück als Sieger gekürt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes schafft.

3 Ziele der Planung

Bei der Planung sind folgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zu berücksichtigen, die bereits im Zuge der Wettbewerbsauslobung formuliert wurden:

- Gegenstand der Planung ist eine hochwertige Nachverdichtung in attraktiver Lage durch die Schaffung von neuem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht.
- Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau, um das Flächenpotenzial umfänglich auszuschöpfen und der Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhaus Rechnung zu tragen.
- Es soll günstiger und attraktiver Wohnraum insb. für Singles, junge Familien und Senioren entstehen. Ziel ist es, neben freifinanzierten auch geförderten Wohnraum zu errichten, um sozial schwächer gestellte Menschen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Hinsichtlich Gebäudetypen und Wohnungsgröße ist eine sinnvolle Mischung sicherzustellen, um Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen anzubieten.
- Zur Sicherung der Wohnqualität soll sich die hinzutretende Bebauung angemessen in die Bestandssituation integrieren. Die Umgebung bildet die Bezugsgröße für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Bebauung. Die Wohnbebauung soll in neuer Interpretation und mit modernem architektonischen und städtebaulichen Anspruch fortsetzen werden.
- Großzügige und attraktive Grün- und Freiräume sorgen für eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. In die Planung ist ein Spielplatz zu integrieren.
- Für eine optimale Ausnutzung der Fläche ist die Erschließung neuzuordnen. Der private Anliegerverkehr bzw. die Zufahrtssituation sind innerhalb des zu beplanenden Grundstückes abzuwickeln. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen.
- Um die Schutzansprüche der Wohnnutzung gegenüber des Verkehrslärms (Engterstraße – B 218) sicherzustellen, sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

4 Städtebauliches Konzept (Siegerentwurf)

Das Architekturbüro PLAN.CONCEPT aus Osnabrück stellt gemeinsam mit dem Bauunternehmen Scholle GmbH & Co. KG den Siegerentwurf des Investorenwettbewerbs. Die Leitidee ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers „Breslauer Höfe“ im verdichteten Geschosswohnungsbau. Die städtebauliche Konzeption sieht zwei unterschiedliche Gebäudetypen vor, welche durch Grün- und Freiflächen miteinander verbunden sind und einen angemessen Bezug zur Bestandssituation darstellen.

Im Norden des Grundstückes ist der Bau von drei Stadthäusern mit drei Vollgeschossen einschl. Staffelgeschoss geplant, die über eine neue Stichstraße erschlossen werden. Die hinzutretende Bebauung soll aufgelockert in Erscheinung treten, um sich optimal in das vorhandene Siedlungsgefüge zu integrieren, welches sich in diesem Bereich durch eine kleinteilige-

re Einfamilien- und Doppelhausbebauung zusammensetzt. Es entstehen rd. 15 Wohneinheiten (5 WE pro Gebäude) in unterschiedlicher Größenordnung, um Wohnraum für unterschiedliche Nutzgruppen anzubieten. Die erforderlichen Stellplätze sind über Garagen im Erdgeschoss bzw. Außenstellplätze abgewickelt. Die drei Stadthäuser sind um einen Platz gruppiert und öffnen sich zur Nachbarbebauung.

Die Bebauung im Süden sieht zwei U-förmige Baukörper, die das neue Wohnquartier zur lärmintensiven Engterstraße abschirmen, vor. Es sind jeweils zwei Gebäudeteile über einen Laubengang miteinander verbunden, wobei die Laubenganghäuser jeweils versetzt zueinander stehen. Pro Gebäude entstehen 22 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die das Baugrundstück vollständig unterbaut. Die Tiefgarage befindet sich zu 1,40 m oberhalb der Geländeoberfläche. Die Dachflächen der Tiefgarage werden zu attraktiven Innenhöfen gestaltet.

Als Verbindungsglied zwischen den einzelnen Baukörpern entstehen in der Mitte des Plangebiets großzügige Grün- und Freiflächen in Form von öffentlichen Spiel- und Begegnungsräumen. Die Freiräume dienen als erweiterter Lebensraum für die Bewohner und haben eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität durch eine attraktive Gestaltung. Neben einem Spielplatz entsteht in diesem Bereich ein Stadtplatz, der den Bewohnern als Treffpunkt dient und einen Übergang zur Umgebung schafft.

Die Dachausbildung erfolgt als Flachdach mit einer extensiven Begrünung. Für die Gestaltung der Fassaden wird ein ortsübliches Material aus Klinkerfassade und Besenstrich-Putzfassade verwendet. Die Staffelgeschosse werden in Holzrahmenbau erstellt.

5 Rechtsgrundlagen

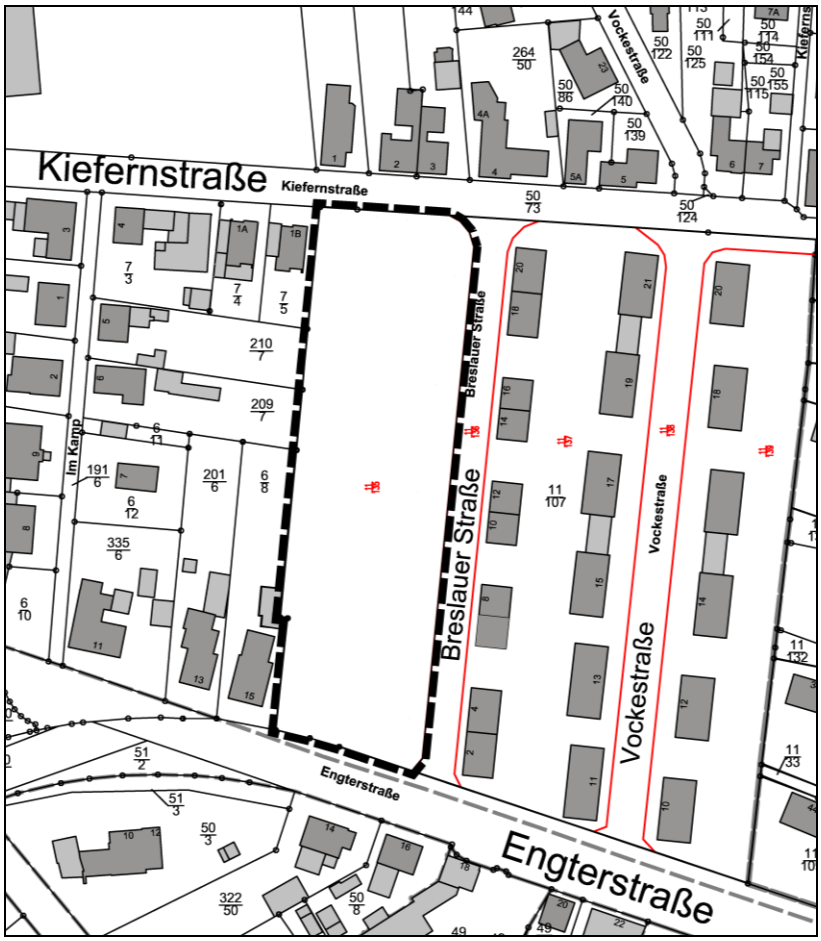
Rechtliche Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

6 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ umfasst den westlichen Teil des Flurstückes 11/107 der Flur 7 in der Gemarkung Bramsche. Der Geltungsbereich in einer Größenordnung von rd. 6.180 m² wird

- im Norden durch die Kiefernstraße,
- und Osten durch die Breslauer Straße,
- im Süden durch die Engterstraße und
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich kenntlich gemacht.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab, genordet)

7 Übergeordnete Planung

7.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) des Landkreises Osnabrück legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft wird und zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Mit der Planung wird das Angebot an Wohnraum ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Im RROP 2004 wird das Plangebiet von einer Hauptwasserleitung (D 3.9.2) in West-Ost-Ausrichtung durchquert. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Engterstraße, die als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 01) ausgewiesen ist.

Dem Plangebiet wird im RROP 2004 ansonsten keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

7.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Darstellung entspricht der zukünfti-

gen Nutzung als Wohnbauland. Auch der im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz wird in die neue Planung integriert.

8 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in attraktiver Lager im Bramscher Stadtteil Gartenstadt, die sich durch die Nähe zur Innenstadt und einer guten infrastrukturellen Versorgung auszeichnet. Es ist ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur, Freizeiteinrichtungen sowie kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Es handelt sich um eine durchgrünte Umgebung, die durch große Gärten gekennzeichnet ist. Ein Anschluss an das Straßen- und Schienennetz ist vorhanden.

An das Grundstück grenzt von drei Seiten Wohnbebauung, wobei die unmittelbar im Osten angrenzende Bebauung durch Mehrfamilienhäuser in Form von größeren Zeilenbauten geprägt ist. Die Bebauung in der nördlichen und westlichen Umgebung zeichnet sich dagegen vorwiegend durch eine kleinteiligere Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern mit zum Teil großzügigen Gartenbereichen aus.

Das zu beplanende Grundstück ist vollständig geräumt und liegt derzeit brach. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz mit Zugang über die Kiefernstraße, die von altem Baumbestand gesäumt ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ aus dem Jahr 1978 setzt überwiegend eine Wohnbebauung, sowie einen Spielplatz an der Kiefernstraße fest. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine großzügige Raumnutzung möglich. Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist derzeit zwingend eine Zweigeschossigkeit einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Ein- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 4,00 bzw. 7,00 m zur Breslauer Straße, wobei die Gebäude zwingend auf einer Baulinien zu errichten sind. Für die Umsetzung Wettbewerbsergebnisses ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Ferner liegt der Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung (s. Kap. 11). Es handelt sich um die „Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gelände zwischen Engterstraße und Malgartner Straße“ der Stadt Bramsche vom 29.03.1979. Bestandteil der o.g. ÖBV ist ein „Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 45“ – Anlage 1 zur Örtl. Bauvorschrift. Die Gestaltungssatzung beinhaltet Vorgaben zur Ausgestaltung der Fassade und zur Dachausbildung, die den Ansprüchen an eine modernen Architektur nicht gerecht werden, deshalb wird die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

9 Grundlagen für die Abwägung

9.1 Beteiligungsverfahren

Unter Anwendung des § 13a BauGB wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit dann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung innerhalb einer Frist zu geben. Der Planentwurf liegt mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich aus und kann auf der Website der Stadt Bramsche heruntergeladen werden. Ort und Dauer der Offenlegung werden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestanteil der Abwägung und werden in den Bebauungsplan und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet, sofern diese planerisch und städtebaulich vertretbar sind.

9.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im beschleunigten Verfahren besteht außerdem bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Ausgleichspflicht.

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen, die mit der Grundflächenzahl rechnerisch bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ als versiegelte Fläche berechnet und kompensiert wurden. Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind weiterhin anzuwenden. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das zur Bebauung anstehende Grundstück weist im nördlichen Bereich Baumbestand auf, der zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche fällt. Im Bebauungsplan werden vier Ahornbäume parallel zur Kieferstraße zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Bei Bautätigkeiten ist eine Beschädigung der Bäume zu vermeiden. Abgängige Bäume müssen artgleich nachgepflanzt werden. Ferner ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes die Schaffung von großzügigen und attraktiven Grün- und Freiräumen, die den Bewohnern als Begegnungs- und Bewegungsraum dienen und den ökologischen Eingriff auf ein vertretbares Maß reduzieren.

9.3 Verkehrliche Anbindung

Die äußere Haupterschließung erfolgt über die Breslauer Straße, die im Süden in die B 218 mündet. Damit besteht einerseits eine sehr gute Verkehrsverbindung in Richtung Innenstadt. Andererseits sind die B 218 sowohl die B 68 (Osnabrück – Cloppenburg) als auch die Bundesautobahn 1 schnell zu erreichen. Für eine bessere Ausnutzung des Grundstückes ist eine neue innere Erschließung in Form einer Stichstraße vorgesehen, die von der Breslauer Straße in das Plangebiet führt.

10 Inhalte des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, umsetzen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen im nördlich und südlich gelegenen Baufeld wird zwischen WA 1 und WA 2 unterschieden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

9.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird für das nördlich gelegene Baufeld (WA 1) eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, um eine bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ist ein entsprechendes Bauvolumen für drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich. Aufgrund der geplanten kleinteiligeren Bebauung in Form von Stadthäusern wird die Obergrenze der GFZ von 1,2 nicht vollständig ausgeschöpft.

Im Bereich WA 2 ist eine 3-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) und eine GFZ von 1,2 zulässig, wodurch eine optimale bauliche Ausnutzung für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Form kompakter Baukörper sichergestellt ist. Die GRZ der Hauptkörper darf gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bis maximal 0,42 überschritten werden. So wird die Obergrenze der GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiet um den Wert 0,02 geringfügig überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze ist aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO sind durch die Planung erfüllt. Die geringfügige Überschreitung der GRZ resultiert insbesondere aus der angestrebten verdichteten Bebauung durch Geschosswohnungsbau und der geplanten Tiefgarage, welche durch eine großzügige und attraktive Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet und in der (unmittelbaren) Umgebung ausgeglichen werden kann. Die Argumentation orientiert sich an der Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler 2019: Baunutzungsverordnung, Verlag: Kolhammer) von Fickert/Fieseler, in der die Autoren explizit die ausgleichende Wirkung von Frei- und Grünflächen im Plangebiet oder im unmittelbaren Anschluss daran, die öffentlich-rechtlich gesichert und für die Bewohner des Gebietes zugänglich sein sollen, benennen. Neben Grün- und Freiflächen werden als ausgleichende Maßnahme auch immissionsgünstige Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche genannt, die Bestandteil der vorliegenden Planung sind. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes folgt die Stadt der Argumentation, dass die Schaffung bzw. Aufwertung der Grün- und Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches einen Ausgleich zur Verdichtung darstellt.

Bei der Planung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung auf einem brachliegenden Grundstück in zentraler Lage. Durch die Innenentwicklung in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen können wertvolle Außenbereichsflächen geschont werden. Ferner kann mit dem Vorhaben der steigende Bedarf nach Wohnungen im Mehrfamilienhaus bedient werden. Ziel ist es, vor allem günstigen und attraktiven Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen, z.B. durch eine Mischung aus freifinanziertem und geförderten Wohnungsbau und unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Zugleich handelt es sich um einen attraktiven Standort, der verkehrlich gut angebunden ist und eine gute Nahversorgung und Infrastruktur aufweist. Insgesamt hat das Grundstück aufgrund seiner Lage großes Potenzial

für eine wohnbauliche Entwicklung, das die Stadt über einen Investorenwettbewerb forcieren will. Die Überschreitung der GRZ ergibt sich aus der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung und optimierten Nutzung des begrenzten Baulandes, um der weiterhin großen Nachfrage nach (günstigen) Wohnraum gerecht zu werden. Die Fläche eignet sich für eine Verdichtung, da bereits angrenzend Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise vorhanden ist und der Neubau die Lärmimmissionen für die rückwärtige Bebauung abschirmen kann. Der Geschosswohnungsbau erfordert den Nachweis einer großen Anzahl an Stellplätzen (Stellplatzbedarf grundsätzlich 1,5 St./WE), die im südlichen Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden, die 1,40 m oberhalb des Geländes liegt. So wirkt der ruhende Verkehr nicht störend auf das Siedlungsgefüge. Im Rahmen eines vom Investor vorgelegten Mobilitätskonzeptes wird der Stellplatznachweis in diesem Bereich auf 1,2/WE herabgesetzt.

Die Dachflächen der Tiefgarage werden zu attraktiven Innenhöfen gestaltet, die den Laubenganghäusern zugeordnet sind und den ökologischen Eingriff kompensieren. Dazu dient auch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die sich in der Mitte des Plangebietes befindet und eine Verbindung der einzelnen Baukörper darstellt. Durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung soll eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität entstehen, die in öffentlicher Hand nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers vorenthalten ist. In diesem Bereich wird ein neuer Spielplatz angelegt, sowie ein Stadtplatz gestaltet, der den Menschen als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen kann und den Wohnraum nach außen erweitert. Ferner wird die bauliche Dichte durch ein attraktives Wohnumfeld kompensiert, welches sich auf die gesamte Gartenstadt, die sich durch eine durchgrünte Siedlungsstruktur auszeichnet, bezieht.

Im Zuge der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses werden neben der Gestaltung der privaten Innenhöfe und der öffentlichen Grünfläche auf dem zu beplanenden Grundstück auch die angrenzenden Straßenräume der Breslauer Straße und der Vockestraße, sowie die Gartenbereiche der städtischen Wohnungen überplant und aufgewertet. Ein Fachbüro für Freiraumplanung wurde mit der Erarbeitung eines ganzheitlichen Freiraumkonzeptes beauftragt, um neben den neu anzulegenden Flächen im Plangebiet auch die Überplanung der unmittelbar angrenzenden Straßenräume und städtischen Freiflächen vorzunehmen. Die umfassende Gestaltung der Außenanlagen tragen so wesentlich zu einer hohen Wohnqualität bei, so dass neue Wohnquartier auch einen positiven Impuls für die Umgebung setzt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geringe Überschreitung der GFZ nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten, da der Siegerentwurf ein umfassendes Freiraumkonzept umfasst, welches in den angrenzenden Straßenräumen und Freiflächen fortgeführt wird.

Die (geringe) Überschreitung ist im Wesentlichen durch qualitätsvolle Außenanlagen und ein hochwertiges Wohnumfeld ausgeglichen und ist städtebaulich vertretbar.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des vorhandenen Regenwasserkanals in der Breslauer Straße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD gekennzeichnet.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe definiert, um das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung verträglich in das vorhandene Siedlungsgefüge einzubinden. Gleichzeitig ist eine abgestufte Höhenentwicklung in Richtung der angrenzenden, eher kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung festgesetzt. So ist die Gebäudehöhe im Bereich WA 1 auf maximal 12,00 m begrenzt. Für die zur B218 ausgerichtete Bebauung (WA 2) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 13,50 m zulässig, da die geplante Tiefgarage 1,40 m über die Geländeoberfläche tritt, wobei die Höhe eines Vollgeschosses nicht erreicht wird. Die Bebauung an der Engterstraße dient zugleich als Abschirmung des Verkehrslärms.

10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze als auch zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur geplanten Stichstraße. Die großzügigen überbaubaren Bereiche und die Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglichen eine Bebauung in der Tiefe, um das Flächenpotenzial für eine verdichtete Bauweise in Form von Geschosswohnungsbau umfänglich ausschöpfen zu können.

10.4 Verkehrsfläche

Von der Breslauer Straße führt eine Stichstraße mit einer Breite von 4,50 m in den nördlichen Bereich des Plangebietes, wodurch eine kleinteiligere Gliederung und bessere Ausnutzung des Grundstückes möglich ist. Durch die Stichstraße kann das Grundstück auch in der Tiefe bebaut werden, ohne dass eine sog. Hinterliegerbebauung entsteht, die von der Stadt nicht gewollt ist. Die Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt. Die Erschließung der drei Stadthäuser erfolgt gebündelt über die neue Verkehrsfläche.

Die Abwicklung des privaten Anliegerverkehrs bzw. die erforderliche Zufahrtssituation werden innerhalb des Plangebietes organisiert. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen (Stellplatzschlüssel 1,5 St./Wohneinheit bzw. 1,2). Im nördlichen Teil des Plangebiets wird der ruhende Verkehr über Garagenstellplätze im Erdgeschoss bzw. über Außenstellplätze an den Haueingängen abgewickelt. Die Stellplätze sind über die Stichstraße zugänglich. Um den Stellplatzbedarf für die Bebauung im Süden Rechnung zu tragen, entsteht eine Tiefgarage, deren Zufahrt über eine an der Breslauer Straße gelegener Rampe erfolgt.

Für den Bau der Erschließungsstraße, einschl. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Beleuchtung schließt die Stadt einen Erschließungsvertrag mit dem Wettbewerbssieger. Der Erschließungsvertrag regelt, dass die Straße auf eigene Kosten herzustellen ist und der Stadt nach Abnahme kostenlos übertragen wird.

10.5 Grünfläche

In zentraler Lage im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz bzw. Quartiersplatz ausgewiesen. Der südliche Teil der Grünfläche dient der Anlage eines Spielplatzes, um attraktive Außenflächen für die Zielgruppe der Familien zu schaffen. Damit wurde der Standort des bereits vorhandenen Spielplatzes lediglich verlagert. Die Standortwahl ist bewusst an zentraler Stelle im Zentrum des neuen Wohnquartiers gewählt worden, damit er als Treffpunkt funktionieren kann. Der geplante Quartierplatz ist ein Treffpunkt der Bewohner, der mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden soll. Für den öffentlichen Freiraum soll bei der Umsetzung eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Die als Grünfläche gekennzeichnete Fläche bleibt in öffentlicher Hand.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Dach der Tiefgarage eine intensive Begrünung erhält, die den Bewohnern als Grün- und Bewegungsflächen dient. Die Flachdächer der Wohngebäude erhalten außerdem eine extensive Begrünung, um die ökologische Belastung gering zu halten.

10.6 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen

Das zur Bebauung anstehende Grundstück weist im nördlichen Bereich Baumbestand auf. Bei den Bäumen handelt es sich um vier Ahornbäumen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind. Die beiden Birken fallen aufgrund ihrer Art nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche und sind nicht explizit zu erhalten.

11 Gestalterische Festsetzungen

Die vom Rat der Stadt Bramsche am 29.03.1979 als Satzung beschlossene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gelände zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ einschl. Anlage 1 - „Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 45“ wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ ersatzlos aufgehoben. Die Gestaltungssatzung ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 03.02.1980 – Az.: 310b – 24 001/1 – 59 014 – gemäß § 97 NBauO in Verbindung mit § 11 BbauG genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung am 29.12.1980 im Amtsblatt für den Landeskreis Osnabrück Nr. 26 in Kraft getreten.

Die derzeit gültige Gestaltungssatzung trifft für das Plangebiet Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung der Fassade und der Dachausbildung mit der Möglichkeit einer geringen Dachneigung. Demnach sind ausschließlich Klinkerbauten und Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 34° zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen nicht der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung in neuer Interpretation und moderner Architektur.

12 Immissionsschutz

Die Berechnungen im Zuge einer schalltechnischen Beurteilung (Büro *Ingenieurplanung Wallenhorst*) haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 45, 4. Änderung „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind erforderlich.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet am Tag teilweise und nachts überwiegend überschritten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Bundesstraße 218 (B 218) resultierenden Schallimmission gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen ist hier ausreichend zu gewährleisten.

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen:

<u>Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:</u>

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 70 / 61 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 den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	**Teilbereich**			
			1	2	3	4
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Alle Fassaden	Alle Stockwerke	V	IV	III	II

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilberei-chen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Än-derung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche:

- Außenwohnbereiche (AWB) sind an der Südfassade (zur B 218) bis zu einem Abstand von 65 m nicht zulässig. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als rote Linie kenntlich gemacht.
  An den übrigen Gebäudeseiten dürfen diese beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung vorgesehen werden, soweit eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
  - Die Anordnung von AWB ist ohne weiteren Nachweis möglich, sofern diese auf der von der genannten Straße abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, ab Abständen von 23 m (EG) bzw. 31 m (Obergeschosse) vorgesehen werden.
  - Die Anordnung von AWB ist möglich, sofern nachgewiesen wird, dass durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden bzw. andere bauliche Lösungen (als schallabschirmende Maßnahmen), ein ausreichender Schallschutz erreicht wird, so dass insgesamt die Tages-Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) nicht überschritten werden.

Emittierende Nutzungen durch umliegende Gewerbeflächen sind aufgrund der Entfernung als nicht relevant einzustufen. Bei der Betrachtung der Lärmsituation durch Gewerbe werden sog. Immissionsorte außerhalb der Gewerbeflächen bestimmt, an denen die gesetzlich vorgegebenen Werte einzuhalten sind. In der Regel handelt es um das nächstgelegene Wohngebäude. Wenn die Werte an diesen Immissionsorten eingehalten sind, dann ist auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitung der Werte zu erwarten.

13 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sind durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. In der Breslauer Straße sind Strom- und Gasleitungen, sowie Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Die Entsor-

gung des Niederschlagswassers erfolgt über den Anschluss an den Regenkanal bzw. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück. Die Abfallbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung. Insgesamt wird der Bau bzw. die Ergänzung der Anlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt nach den einschlägigen technischen Regeln und in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück bei der Ausführungsplanung bzw. Genehmigung.

14 Textliche Hinweise

Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Engterstraße (B 218) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Magartener Straße“ werden entgegenstehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Magartener Straße“ außer Kraft gesetzt.

15 Städtebauliche Übersichtsdaten

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Wohnbaufläche:		5.221 m²
WA 1:	*1.838 m²*	
WA 2:	*3.383 m²*	
Öffentliche Grünfläche:		882 m²
Spielplatz:	*332 m²*	
Quartiersplatz:	*550 m²*	
Verkehrsfläche:		76 m²
Geltungsbereich insgesamt:		**6.179 m²**

16 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB __.__.____

Beschluss über die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB __.__.____

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB __.__.____

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am __.__.____vorgelegen.

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

_____
Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

_____
Der Bürgermeister