



**Bebauungsplan Nr. 168  
„Am Papenbruch“**

Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2)  
BauGB**

Aufgestellt: **Dezember 2019**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Drewes**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Planungsverfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>3 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>2</b>
<b>5 Übergeordnete Planung .....</b>	<b>3</b>
5.1 Ziele der Raumordnung .....	3
5.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>6 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
<b>7 Städtebauliche Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>8 Planungskonzept .....</b>	<b>7</b>
<b>9 Grundlagen für die Abwägung .....</b>	<b>8</b>
9.1 Beteiligungsverfahren .....	8
9.1.1 Frühzeitige Beteiligung .....	8
9.1.2 Öffentliche Auslegung .....	10
9.2 Belange von Natur und Landschaft .....	10
9.3 Verkehrliche Anbindung .....	11
<b>10 Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
10.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse .....	12
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe .....	14
10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen .....	15
10.4 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 N2. 2 BauGB .....	15
10.5 Ruhender Verkehr .....	16
10.6 Verkehrsfläche / Erschließung des Baugebietes .....	16
10.7 Öffentliche Grünfläche / Räumstreifen .....	16
10.8 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen .....	17
<b>11 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>

---

<b>12</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>21</b>
14.1	Energie .....	21
14.2	Schmutzwasser .....	21
14.3	Oberflächenwasser .....	21
14.4	Abfälle.....	22
14.5	Löschwasserversorgung .....	22
<b>15</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten .....</b>	<b>23</b>
<b>17</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>23</b>

## 1 Anlass der Planung

Der Kindergarten St. Martin an der Großen Straße in der Innenstadt kann aufgrund seiner Denkmaleigenschaft nicht oder nur mit überproportional hohem Aufwand an die Bedürfnisse einer modernen Kindertagesstätte angepasst werden. Eine anstehende Sanierung des Gebäudes unter Beibehaltung der Nutzung als Kindertagesstätte ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Bauverwaltung hat daher im Jahre 2017 eine Untersuchung von Standortalternativen für den Neubau eines Kindergartens vorgenommen. Dabei wurden sieben Standorte innerhalb der Innenstadt bzw. der Gartenstadt untersucht. Hauptkriterium war die Verfügbarkeit, Lage und Anbindung, ausreichende Flächengröße einschl. Erweiterungsmöglichkeiten. Nach intensiver Prüfung hat die Verwaltung ein Grundstück am Penter Weg für die Entwicklung eines neuen Kindergartenstandortes vorgeschlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 soll daher für den Neubau des Kindergartens eine Gemeinbedarfsfläche entlang der Straße „Auf dem Damm“ / „Penter Weg“ abgesichert werden mit der Zweckbestimmung - Kindergarten.

Dieser Standort erfüllt nicht nur die Auflagen für die Umsetzung eines neuen Kindergartens sondern bietet gleichzeitig genügend Fläche für die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern, um der großen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb von Bramsche nachzukommen.

Durch die Lage am Innenstadtrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet des Möbelhauses bietet es sich in diesem Bereich an, ergänzend eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung zu realisieren.

Für die Umsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt.

## 2 Planungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung- und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22.01.2019 nach Vorberatung im Ortsrat Bramsche den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ wird im Norden, Osten und Südosten an drei Seiten von Siedlungsbereichen umgeben, die planungsrechtlich durch Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen abgesichert sind. Der zusammenhängende Siedlungsbereich wird lediglich im Nordwesten entlang der vorhandenen innerörtlichen Haupteerschließungsstraße des Penter Weges durch das Vorflutbecken der Haseflutmulde unterbrochen. Unmittelbar angrenzend an das Gewässer Hase im Nordwesten und der Straße Auf dem Damm im Norden schließen sich bebauter Bereich der Innenstadt der Stadt Bramsche an. Das Plangebiet liegt somit in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und stellt damit einen klassischen Fall des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dar. Ein direkter unmittelbarer Bezug bzw. Übergang zur „freien Landschaft“ und somit zum Außenbereich besteht für das Plangebiet nicht.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen neben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 (Innenbereich) und innerhalb von Siedlungsbereichen befindliche Gebiete mit Bebauungsplänen auch solche Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche in Betracht, die brachgefallen sind oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich dabei auch auf die sog. Außenbereiche im Innenbereich und somit auch auf solche Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebende Gründe entgegenstehen und als Inselbereiche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen sind (Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13 a RN 24 ff insbesondere 27). Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Der zu beplanende Bereich ist bereits durch eine ausgebaute Straße erschlossen, die zugleich als Erschließungsstraße für das anschließende 34iger Gebiet dient.

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 Kompensationspflicht.

Dennoch sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB nach Vorberatung im Ortsrat Bramsche und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

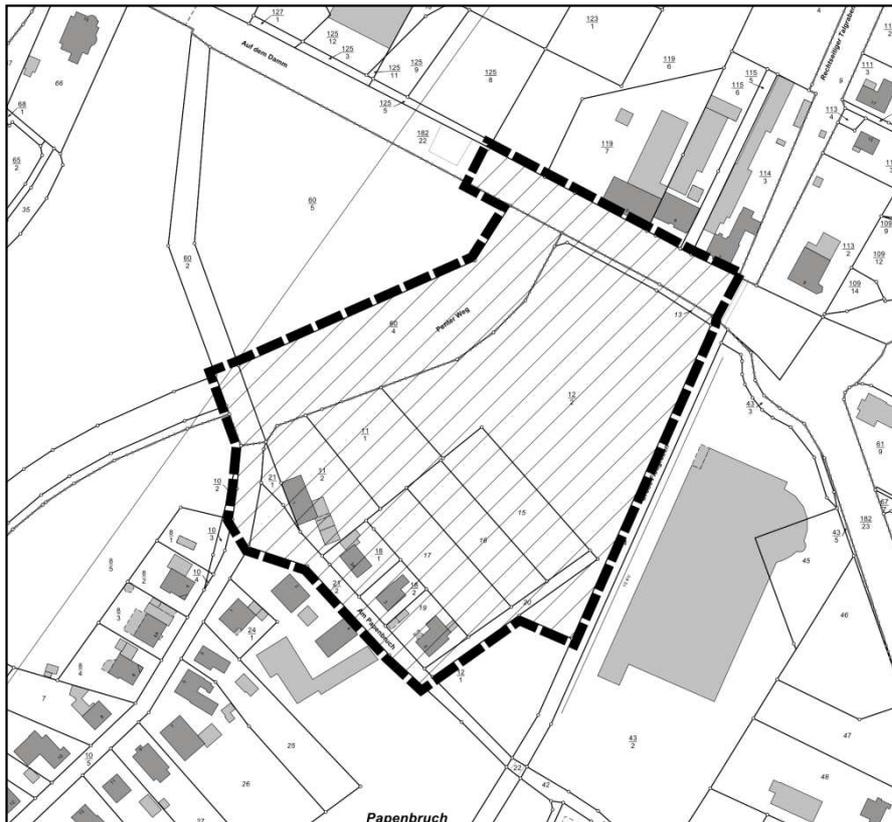
### **3 Rechtsgrundlagen**

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 Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

### **4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Innenstadt von Bramsche. Die Abgrenzung im Norden bildet die Straße „Auf dem Damm“, im Westen der „Penter Weg“ und im Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an den „Großer Flößgraben“. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße „Am Papenbruch“. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Papenbruch“ ist Teil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,89 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab, genordet)

## 5 Übergeordnete Planung

### 5.1 Ziele der Raumordnung



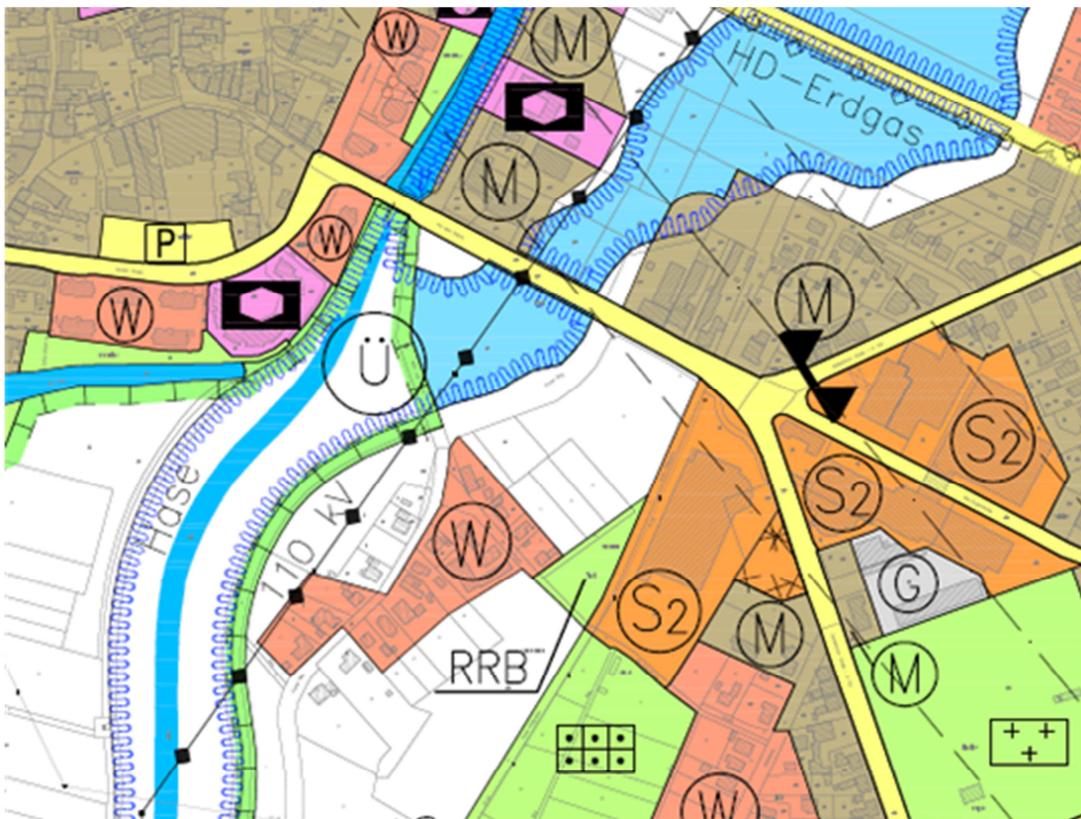
Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) des Landkreises Osnabrück legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung 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. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird die erforderliche Infrastruktur die die Ausweisung von Wohnbauflächen nach sich bringt zur Verfügung gestellt.

Im RROP 2004 wird das Plangebiet von einer 110 KV Leitung durchquert.

Dem Plangebiet wird im RROP 2004 ansonsten keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen.

Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

## 5.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Neuzeichnung 2010

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt den Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“ ist eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Mischbaufläche und im Osten an eine Sonderbaufläche an, die über Bebauungspläne abgedeckt sind.

Bebauungspläne sind gem § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei dem Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ wird das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Lt. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 6 Bestandsaufnahme



Überwiegend stellt sich das Gebiet als artenarmes Extensivgrünland dar, durchsetzt mit bodensaurem Weiden-und Faulbaumgebüsch. Näheres ist aus der Bestandsaufnahme / Kartierung des Landschaftsplanes zu entnehmen.

Im Südosten befinden sich zwei große Eichen, die das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen.

Die östliche Abgrenzung des Plangebietes bildet der „Große Flößgraben“, ein Gewässer zweiter Ordnung. Der sich anschließende hohe Sonderbau des örtlichen Möbelhauses, außerhalb des Geltungsbereiches, gibt den Maßstab einer zukünftigen möglichen mehrgeschossigen Bebauung vor.



Nördlich des Baugebietes, unterhalb der Straße „Auf dem Damm“ verläuft ein intensiv be-  
pflanzter Grünstreifen, der zu erhalten ist. Bei den Bäumen handelt es sich um Spitzahorn,  
Eschen, Stieleichen, Weiden und eine Ulme. Gleiches gilt für die alleearartige Baumanpflanzung  
beidseitig des „Penter Weges“ mit Linden.



Die vorhandene Siedlungsstruktur im Südwesten zeichnet sich durch eine lockere ein- bis  
zweigeschossige Bebauung aus, welche sich insbesondere aus Einzelhäusern mit Gartenbe-  
reichen im rückwärtigen Grundstücksbereich zusammensetzt.

Im Westen bildet die Erschließungsstraße „Penter Weg“ die Begrenzung des Geltungsberei-  
ches. Hieran schließt sich die Deichanlage des Vorfluters der Haseflutmulde an.

Im nördlichen Anschluss, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich kleinere Gewerbebetriebe. Für eine ehemalige Gaststätte in Seerandlage ist eine Pflegeeinrichtung in Planung.

## 7 Städtebauliche Ziele der Planung

Bei der Planung sind folgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zu berücksichtigen

- Baurechtliche Absicherung für die Errichtung eines sechs Gruppigen Kindergartens einschließlich Nebenanlagen und kirchlichen Büroräumen.
- Nachverdichtung in attraktiver Lage durch die Schaffung von neuem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht.
- Verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau, um das Flächenpotenzial umfänglich auszuschöpfen und der Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhaus Rechnung zu tragen.
- Schaffung von günstigem und attraktivem Wohnraum für Singles, junge Familien und Senioren. Ziel ist es, neben der Errichtung von freifinanziertem auch geförderten Wohnraum zu errichten, um auch 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 architektonischem und städtebaulichem Anspruch fortgesetzt werden.
- Vorhandene randliche Gehölzstreifen sind zu erhalten . Gleiches gilt für die zwei Eichen im Bereich des Räumstreifens entlang des Großen Flößgrabens.
- Für eine optimale Ausnutzung der Fläche ist die Erschließung neu zu ordnen.
- Der private Anliegerverkehr bzw. die Zufahrtssituation sind innerhalb des zu beplanenden Grundstückes abzuwickeln. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen.
- Um die Schutzansprüche für den Kindergarten und der Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm (Auf dem Damm) sicherzustellen, sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
- Die Abwasserentsorgung ist über Kleinpumpenanlagen abzusichern.

## 8 Planungskonzept

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 und der Neubau eines dringend benötigten Kindergartens realisiert werden, Ziel ist es, vor allem günstigen und attraktiven Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen, z.B. durch eine Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau und unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Durch die Lage am Innenstadtrand und die unmittelbare Nachbarschaft zum Sondergebiet des Möbelhauses bietet es sich an in diesem Bereich ergänzend eine verdichtete, mehr-

geschossige Bebauung zu realisieren. Der Stadt bietet sich hier die Möglichkeit, innenstadtnah und ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 50 bis 60 Wohneinheiten zu realisieren. Die Erfahrungen, die die Stadt bei der Entwicklung der Wohnbauflächen an der Breslauer Straße gemacht hat, können hier fortgeschrieben werden. Die Stadt sieht diesen Bereich als überaus wichtigen Baustein für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Randbereich der Innenstadt an.

Zugleich handelt es sich um einen attraktiven Standort, der verkehrlich gut angebunden ist und eine gute Nahversorgung und Infrastruktur aufweist. Durch den Gebäudekomplex des Kindergartens können die Lärmimmissionen für die rückwärtige Bebauung teilweise abgeschirmt werden. Der Geschosswohnungsbau erfordert den Nachweis einer großen Anzahl an Stellplätzen (Stellplatzbedarf grundsätzlich 1,5 St./WE), die in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. So wirkt der ruhende Verkehr nicht störend auf das Siedlungsgefüge. Hierfür ist eine mögliche Überschreitung der GRZ im Plangebiet erforderlich, die sich aus der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung und optimierten Nutzung des begrenzten Baulandes, um der weiterhin großen Nachfrage nach (günstigen) Wohnraum gerecht zu werden, ergibt.

Die Dachflächen der Tiefgarage sollen als begrünte Dachflächen gestaltet werden, um den ökologischen Eingriff zu kompensieren. Zusätzlich werden öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen und vorhandene Grünflächen aufgewertet. Gleichzeitig wird angestrebt, auch die Gebäudedächer im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und Mehrfamilienhausbauung in Form von Gründachausbildung umzusetzen. Entsprechende Gespräche sollen mit den späteren Investoren geführt werden. Da die Stadt Eigentümerin des überwiegenden Teils der Bauflächen wird, bestehen unmittelbare Einwirkungsmöglichkeiten auf die bauliche Gestaltung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GFZ nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.

## 9 Grundlagen für die Abwägung

### 9.1 Beteiligungsverfahren

#### 9.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Unter Anwendung des § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen werden.

Um die Bevölkerung jedoch zeitnah einzubinden, wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen in einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung, Auslegung im Rathaus und Internet, öffentlich unterrichtet.

Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Varianten von städtebaulichen Entwürfen erarbeitet, die eine mögliche Bebauung und Erschließung darstellten.

Von der Möglichkeit auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abzusehen, wurde Gebrauch gemacht.

Folgende Hinweise zu der Planung wurden von Privat vorgebracht:

- Antrag auf Reduzierung der vorgesehenen überbaubaren Fläche von 17m auf 15m, die parallel zur Vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“ festgelegt sind. – *eine Reduzierung wurde nicht vorgesehen, da im Zuge der Gleichbehandlung sowohl die überbaubare Fläche für die Altbebauung, als auch für die Neubebauung 17 m betragen sollten. Hierdurch entsteht genügend Freiraum und Flexibilität für die Anordnung der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück, die bei 15 m Bautiefe eingeschränkt würde.*
- Das als Faulbaumgestrüpp aufgenommene Gebiet besteht zum Großteil aus Weißdorn, der ein wichtiger Futterlieferant für die Vogelpopulation ist, mittig steht auch noch eine nicht erfasste Eiche. Dort ist ein Großteil der Vogelpopulation beheimatet. Jedes Jahr nistet dort mindestens eine (nicht erfasste) Nachtigall. Schwanzmeisen, Zaunkönig, Eisvogel, Rotkehlchen und Dompfaff sind auch hier zuhause, aus diesem Grunde sollte der Weißdorn erhalten bleiben. – *Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine faunistische Kartierung zur Artgruppe der Brutvögel vorgenommen. Die Brutvogelkartierung erfolgte mit 5 flächendeckenden Begehungen innerhalb des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Flächen zwischen Ende März und Mitte Juni. Im Rahmen der Kartierung konnte ein Nachweis auf das Vorkommen von Nachtigall, Eisvogel und Dompfaff nicht erbracht werden. Zusammenfassend kommt die Brutvogelerfassung zu dem Ergebnis, dass nachgewiesene Arten mit besonderer Planungsrelevanz die Flächen des Untersuchungsgebietes zur Nahrungssuche nutzen. Da es sich hier um ein Teilnahrungshabitat eines im unmittelbaren Umfeld befindlichen größeren Nahrungshabitats handelt, kommt es nach Einschätzung der artenschutzrechtlichen Prüfung zu keinem Verlust von essentiellen Nahrungshabitaten dieser Arten.*
- Eine Schleiereule und etliche Fledermäuse sind in den großen Eichen am Graben, ebenso ein Silberreiherr beheimatet. – *Ein Nachweis zum Vorkommen der Schleiereule konnte im Rahmen der Brutvogelerfassung ebenfalls nicht erbracht werden. Zum Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Die vorhandenen Frei-/Grünflächen weisen nach derzeitiger Einschätzung nur eine geringe Bedeutung, z.B. als Teil-Nahrungshabitat auf. Essentielle Nahrungshabitats und/oder Flugrouten besonderer Bedeutung werden hier nicht erwartet. Soweit im Plangebiet gelegene Gehölzbestände prinzipiell Potenzial für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse aufweisen, sind Baumfällarbeiten außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind ältere Eichen mit Quartierpotenzial vor einer Entfernung durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiersnutzung zu kontrollieren. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzung erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und der Verlust ggf. über CEF-Maßnahmen auszugleichen.*

### 9.1.2 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben, Anregungen zur Planung innerhalb einer Frist vorzubringen. 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 Töb's zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteil 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

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht zu erstellen, da das Planverfahren nach § 13a BauGB erfolgt. 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 m<sup>2</sup> keine Ausgleichspflicht.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist jedoch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der zum Ergebnis hat, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die im Plangebiet vorhandenen heimischen Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mehr als 30 cm werden weitgehend durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet mit Lärmemissionen u.a. durch angrenzende Straßenverkehrsflächen zu rechnen.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel vorhanden, welche das Plangebiet jedoch lediglich als Nahrungshabitat nutzen. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse ist möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

Die Beteiligung der Behörden findet im Zuge der öffentlichen Auslegung statt. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung gewisser Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit die Umsetzung der Planung voraussichtlich möglich ist.

### 9.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Penter Weg“ und „Am Papenbruch“. Dieser Bereich ist als Tempo 30 Zone bereits ausgeschildert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird auch im Bereich der Straße „Auf dem Damm“ eine Tempo 30 Zone festgesetzt.

Für eine bessere Ausnutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist eine neue innere Erschließung in Form einer Stichstraße mit einem ausreichenden Wendehammer vorgesehen, die von der Straße „Penter Weg“ abgehend in das Plangebiet führt.

Um einen reibungslosen Bringe- und Holverkehr zum Kindergarten gewährleisten zu können ist eine gesonderte Zu- und Abfahrt vom „Penter Weg“ zum Kindertengelände anzulegen.

Die Kreuzung „Auf dem Damm“/„Penter Weg“ ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Spitzenstunden für den Bringe- und Holdienst außerhalb der Spitzenzeiten des ankommenden Verkehr auf der Straße „Auf dem Damm“ liegen. Aus diesem Grunde treten voraussichtlich keine unzumutbaren Verkehrsprobleme am Knotenpunkt Penter Weg / Auf dem Damm auf. Zur sicheren Erreichung des Kindergartens als Fußgänger oder Fahrradfahrer wird vorgeschlagen, einen zusätzlichen Fußgängerüberweg am westlichen Knotenpunkt zu errichten.

## 10 Inhalte des Bebauungsplanes

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 (2) Nr. BauGB (Baugesetzbuch):**

Die Festsetzung von Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte – Zweckbestimmung Kindergarten - soll bauplanungsrechtlich den Bau eines neuen Kindergartens absichern, gleichzeitig jedoch andere soziale Nutzungen nicht ausschließen.

#### **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung):**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind :

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Durch diese Festsetzung lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, umsetzen. Die weiteren allgemein zuläs-

sigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und ermöglichen neben dem Wohnen das Gebiet mit anderen Nutzungen zu beleben.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des zukünftigen Wohngebietes entgegenstehen und zu Nutzungskonflikte führen könnten. Mit diesem Ausschluss wird der Wohnfunktion ein Vorrang einzuräumen.

Der Ausschluss von Tankstellen beruht darauf, dass im Rahmen ihres Betriebes (An- und Abfahrten bei Tag, in den späten Abendstunden, evtl. auch Nachtbetrieb, generell lange Öffnungszeiten) Lärm, Abgas- und Geruchsimmissionen, die erheblich störenden Auswirkungen auf bestehende und insbesondere eine stark hemmende Wirkung auf neu zu schaffende Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplanes hätten.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben bezieht sich insbesondere auf den Flächenbedarf, der für derartige Betriebe erforderlich ist. Diese Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gliederung der BauNVO für allgemeine Wohngebiete erscheint nicht mehr zeitgemäß, auch deshalb werden einzelne Nutzungen nicht zugelassen.

## 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.

Vorgesehen ist eine Abstufung der Gebäudehöhen von der Straße „Auf dem Damm“ zur vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“ bzw. vom Möbelhaus (Ostseite des Plangebietes) bis zur Straße „Am Papenbruch“.

### 10.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

#### **Gemeinbedarfsfläche:**

Ziel für dieses Gebiet ist wegen der beabsichtigten Nutzung für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten - eine geringe Festsetzungsdichte zu treffen um möglichst viel Gestaltungsfreiraum für den derzeitige stattfindenden Kindergartenwettbewerb zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dadurch dürfen bis zu 40 % der Grundstücksfläche mit dem Gebäude überbaut werden. Da neben den erforderlichen Funktionsräumen im Erdgeschoss auch noch Nebenanlagen als Abstellfläche erforderlich sind, wird gem. § 19 BauNVO (Baunutzungsverordnung) eine 50 % Überschreitung für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl trägt zum ausgewogenen Verhältnis zwischen überbauter Fläche und unbebauter Grundstücksfläche bei. Die Trägerin des Kindergartens möchte das Gelände als NATUR-SPIEL-RAUM nutzen. Das Außengelände soll naturnah gestaltet werden. Daraus resultiert für das Gestaltungskonzept ein reduzierter Einsatz von Geräten oder gezielten Bewegungselementen. Gewünscht ist die Anlegung einer Spiellandschaft mit natürlichen Gestaltungselementen. Unter diesen Aspekten kann davon ausgegangen werden, dass die zulässige Versiegelung einschließlich Nebenanlagen von insgesamt 60 % nicht ausgeschöpft wird.

Die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze beruht auf der schalltechnischen Untersuchung die eine Mindestgebäudehöhe von 7,50 m bzw. 53,50 NHN vorschreibt. Mit der Zweigeschossigkeit werden die bestehenden überwiegenden Gebäudehöhen entlang der Straße „Auf dem Damm“ aufgenommen und bilden gleichzeitig eine fließende Abstufung zu der vorgesehenen, nach Süden sich anschließenden, zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung.

Entsprechend ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Die schalltechnische Beurteilung legt ferner fest, dass das Kindergartengebäude als Riegelbebauung mit einer Mindestlänge von 84 m errichtet werden muss. Aus diesem Grunde wird keine Bauweise festgesetzt.

Auch bezüglich der Dachform werden keine Festsetzungen getroffen wodurch eine große gestalterische Freiheit hinsichtlich der Form besteht.

### **Allgemeines Wohngebiet:**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer 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.

Im gesamten Gebiet ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im überwiegenden Teil liegt diese bei zwei Vollgeschossen und bildet damit einen fließenden Übergang zu der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen „Auf dem Damm und „Am Papenbruch“

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bereichskennzeichnung WA1 und WA2 ist eine Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen. Im WA1, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Möbelhaus befindet, wird die Geschossigkeit mit III Vollgeschossen zugelassen. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ist ein entsprechendes Bauvolumen für drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich und wird die zulässige Obergrenze ausgeschöpft.

Im Bereich Wa 2 findet eine Abstufung gegenüber dem Bereich WA1 dahin gehend statt, dass in diesem Bereich lediglich eine zwei bis dreigeschossige Bebauung, mit zusätzlichem Staffelgeschoß zulässig ist. Entsprechend beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) lediglich 1,0.

Mit dieser Festsetzung erzielt man genügend Gestaltungsraum, insbesondere im direkten Bereich der Abgrenzung zwischen den Wohngebieten WA1 und WA2. Damit behält man sich die Option offen, bei einem ansprechenden städtebaulichen Konzept, in diesem Bauabschnitt eine Dreigeschossige Bebauung in einem gewissen Verhältnis realisieren zu können. Eine automatische Deckelung gegenüber dem WA 1 Bereich ist durch die geringere Geschossflächenzahl gegeben.

Mit diesen Festsetzungen wird eine optimale bauliche Ausnutzung für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Form von kompaktem Baukörper sichergestellt.

Um bei der Anordnung der Mehrfamilienhäuser im Bereich WA 1 und WA2 ausreichend Gestaltungsfreiheit zu erhalten wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Dadurch können auch Gebäude über 50 m Länge in diesem Bereich errichtet werden. Begründet wird dies durch das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Möbelhaus mit einer Länge von 110 Metern.

Innerhalb der Baugebietsbereiche WA3 bis WA5 findet eine weitere Abstufung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl statt. Während im WA3 eine zweigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichem Staffelgeschoß oder Dachgeschoß möglich ist kann im WA4 lediglich eine zweigeschossige Bebauung umgesetzt und im WA 5 nur noch eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoß oder Staffelgeschoß realisiert werden.

Entsprechend liegen die Festsetzungen der GRZ in diesen Bereichen zwischen 0,6 und 1,0. Durch diese Festsetzungen wird eine flexible Bebauung sowie Ausnutzung der Grundstücke unterschiedlicher Größenordnungen ermöglicht. Der in den umliegenden Bereichen vorherrschenden Bebauungsdichte, dem städtebaulichen Konzept sowie der Innenstadtrandlage wird damit entsprochen.

In den Plangebieten WA 3 bis WA5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind dadurch Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m und seitlichem Grenzabstand. Mit dieser Festsetzung findet eine Vermeidung extremer Gebäudelänge und damit verbundener-Riegelbebauung statt. Berücksichtigt wird dabei die in unmittelbarer Nachbarschaft sich befindende klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“.

Um bei der möglichen verdichteten Bebauung im Plangebiet den erforderlichen Nachweis von Einstellplätzen nachkommen zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich. Gem. § 19 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Aus diesem Grunde ist eine Überschreitung der Grundflächen von 0,4 auf 0,8 für die Errichtung einer Tiefgarage im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Die GRZ der Hauptkörper darf gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 % der GRZ jedoch maximal 0,8 überschritten werden. 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 Überschreitung der GRZ resultiert insbesondere aus der angestrebten verdichteten Bebauung durch Geschosswohnungsbau und der geplanten Tiefgarage, welche durch eine attraktiv gestaltete Dachbegrünung ausgeglichen werden kann. Ferner können durch den Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage erhaltenswerte Grünflächen im Plangebiet aufgewertet und als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt werden. 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.

### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe**

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 vorhandenen, eher kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“ festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die über NHN angegebene mindest Ausbauhöhe der neuen Erschließungsstraße mit 46,00 NHN anzunehmen.

Daraus -ergeben sich folgende Gebäudehöhen für die einzelnen Baugebietsbereiche:

im **WA1** max. 13,50 m von OKF Straße, höchsten jedoch 59,50 NHN

im **WA2** bei einer zweigeschossigen Bebauung von max. 11,50 m von OKF Straße, höchsten jedoch 57,50 NHN, bei einer dreigeschossigen Bebauung max. 13,50 m von OKF fertiger Straße, höchsten jedoch 59,50 NHN

im **WA3** max. 11,50 m von OKF Straße, höchsten jedoch 57,50 NHN

im **WA4** max. 9,50 m von OKF Straße, höchsten jedoch 55,50 NHN

im **WA5** max. 8,50 m von OKF Straße, höchsten jedoch 54,50 NHN

Bei den festgelegten Höhen wird davon ausgegangen, das im Bereich des WA1 bis WA3 für den Nachweis der geforderten Stellplätze eine Tiefgarage errichtet wird. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Hasevorfluters und das vorhandene Gefälle im Baugebiet wird davon ausgegangen, dass die Tiefgarage ca. 1,40 m über der Geländeoberfläche heraustritt.

Für den **Kindergarten** ist eine mindest Sockelhöhe von 46,75 NHN anzunehmen und eine mindest Firsthöhe von 54,25 NHN herzustellen.

### 10.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Um möglichst viel Spielraum bei der Entwicklung der bis zu drei geschossigen Gebäude zu erhalten, soll der überbaubare Bereich lediglich durch den einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m begrenzt werden.

Diese großzügigen überbaubaren Bereiche ermöglichen eine Bebauung in der Tiefe, um das Flächenpotenzial für eine verdichtete Bauweise in Form von Geschosswohnungsbau umfanglich ausschöpfen zu können.

Im Bereich der geplanten Bebauung im WA 3 bis WA 5 ist die Tiefe der festgesetzten Bau Fenster mit 14,00 bis 17,00 m Breite ausreichend dimensioniert, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Sie orientieren sich damit zum einem an der vorhandenen Grundstücksgröße, zum anderen an der bereits bestehenden Bebauung.

### 10.4 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für die Gemeinbedarfsfläche besteht ein aufschiebend bedingtes Baurecht. Die Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB so lange unzulässig, bis eine Schallschutzmauer entlang des südlichen Bürgersteiges der Straße „Auf dem Damm“ in einer Höhe von 1,30m und einer Länge von 74 m errichtet ist.

Für das Allgemeinen Wohngebiet ( WA 1 bis WA 5) besteht ein aufschiebend bedingtes Baurecht. Die Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB so lange unzulässig, bis die Errichtung des Kindergartensgebäudes in Form einer Riegelbebauung in einer Höhe von 7,50m, mindestens aber 54,25 NHN, in einer Länge von 84m umgesetzt ist.

Die vorgenannten aufschiebenden bedingten Baurechte beruhen auf der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Sowohl die Schallschutzmauer entlang der Straße „Auf dem Damm“ als auch die Riegelbebauung des Kindergartens sind Voraussetzungen für die Einhaltung der auftretenden Immisionen im gesamten Plangebiet.

### 10.5 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll der Ruhendeverkehr überwiegend in Form von einer Gemeinschaftstiefgarage abgedeckt werden.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der ein- bis zweigeschossigen Bebauung entlang der Straße Am Papenbruch sind in ihrem Ausmaß nicht so großzügig ausgewiesen wie bei den Mehrfamilienhäusern um hier ausreichend oberirdische Einstellplätze nachweisen zu können. In diesem Bereich wird eher davon ausgegangen, da durch die Bebauung von Hausgruppen, Einzel und Doppelhäusern aus Kostengründen auf eine Tiefgarage verzichtet wird.

Der am meisten anfallende Besucherverkehr wird im Bereich des Kindergartens erwartet, insbesondere durch den Bringe- und Holdienst der Eltern. Des weiteren sind die erforderlichen Einstellplätze für die Mitarbeiter nachzuweisen.

Zu dem vorgegebenen Schlüssel für Einstellplätze einer Kindergarteneinrichtung werden daher weitere Stellplätze auf einem separaten öffentlichen Stellplatz nachgewiesen, unterhalb des Kindergartengeländes. Dadurch kann ein reibungsloser Hol- und Bringedienst sichergestellt werden. Der Parkplatz wird entsprechend mit einer Beschilderung versehen, die die Nutzung von 6:00 bis 18:00 Uhr ausschließlich für den Kindergarten vorhält. Außerhalb dieser Zeiten stehen die Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Der am Penter Weg vorhandene Gehweg wird hierfür hinter die Parkplätze verlegt. Am nördlichen Ende der Parkplätze erfolgt ein fußläufiger Zugang zum Kindergartengelände.

### 10.6 Verkehrsfläche / Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird über eine neu zu schaffende Anbindung an den Penter Weg erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Für die Anbindung ist der daran liegende Graben zu verrohren.

Die in das Plangebiet führende Planstraße ist eine Anliegerstraße und erhält am Ende eine ausreichend dimensionierte Wemdeanlage von 20 m Durchmesser, sodass auch Müllfahrzeuge diese Straße passieren können. Der Ausbau der Straße erfolgt in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen (RASt) in einer Breite von 5,50 m und wird im Rahmen der Gestaltungs- und Ausführungsplanung näher bestimmt.

Für die verdichtete Wohnbebauung im Bereich WA1 und WA2 soll die Erschließung möglichst gebündelt über eine Tiefgarage ausgehend von der Straße „Am Penter Weg“ oder der neuen Stichstraße erfolgen.

### 10.7 Öffentliche Grünfläche / Räumstreifen

Als Puffer zwischen dem vorhandenen Graben entlang der Straße „Auf dem Damm“ und der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Ausweisung eines 10 m breiten Grünstreifens. Dieser dient teilweise als Räumstreifen und wird in den verbleibenden Bereichen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Der weiterführende Räumstreifen entlang des Großen Flößgrabens ist mit Regiosaat einzusäen und bildet somit auch einen Beitrag zur ökologischen Vielfalt. Gleichzeitig dient er für die vorhandene Vogelwelt als Nahrungshabitat.

In Südosten des Plangebietes stehen zwei Eichen, die zukünftig in eine größere private Grünfläche eingebunden werden, um die Bäume zu schützen und gleichzeitig eine attraktive

Aufenthaltsfläche für die Anwohner der Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Bei der Umsetzung soll eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Dach der Tiefgarage eine Begrünung erhält, die den Bewohnern als Grün- und Bewegungsflächen dient.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Flachdächer der verdichteten Wohngebäude eine Begrünung erhalten, um die ökologische Belastung gering zu halten.

### 10.8 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen

Das zur Bebauung anstehende Gebiet weist im südöstlichem Bereich Baumbestand auf. Bei den Bäumen handelt es sich um zwei Eichen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind. Die beiden Eichen fallen aufgrund ihrer Art und Umfang unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche und sind zu erhalten.

Die entlang der Straßen „Penter Weg“ und „Auf dem Damm“ vorhandenen Bäume prägen in diesem Bereich das Stadt- und Landschaftsbild. Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Durch die Festsetzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB soll der Erhalt dieser Bäume gesichert werden. Der vorhandene alleeartige Charakter entlang des „Penter Weges“ soll bei Abgängen durch entsprechende Ersatzpflanzungen weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

## 11 Gestalterische Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden Vorgaben zur Dachform und –aufbauten vorgenommen. Somit soll ein Einfügen in die vorhandene umliegende Wohnbebauung entlang der Straßen „Penter Wege“ und „Am Papenbruch“ gewährleistet werden.

Als Dachform soll bei den Hauptbaukörpern das geneigte Dach zulässig sein, hierzu zählen neben dem Sattel-, Walmdach einschl. Krüppelwalmdach auch das Pult- und Zeltdach.

Eine Mindestdachneigung von 25 Grad wird vorgegeben. Damit werden die Dachformen der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Am Papenbruch“ aufgenommen und gleichzeitig genügend Spielraum für die neuen Bauinteressenten gelassen.

Die Firstrichtung wird für die Baugebiete zwar nicht verbindlich festgesetzt, dennoch wird eine Südausrichtung der Gebäude empfohlen.

Dachaufbauten sind ab einer Mindestdachneigung von 25 Grad zulässig. In ihrer Längenausdehnung dürfen sie 30 % der darunterliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Mit den getroffenen Bestimmungen wird minimal in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen. Durch sie bleibt die eigentliche Dachfläche von einem geneigten Dach noch erkennbar.

Das geneigte Dach ist vorwiegend ein bereits vorhandenes Gestaltungselement im angrenzenden Bereich der vorhandenen Bebauung. Sie kann aber auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser angewandt werden. Zusätzlich ist in diesen Baugebieten - WA1 und WA2 - die Dachausbildung als Flachdachausbildung, bis höchstens 7 Grad, erlaubt. Jedoch muss in diesem Bereich eine Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB erfolgen.

Diese Dachform erscheint für die geplante Mehrfamilienhausbebauung angemessen und trägt dazu bei, die Gebäude nicht unnötig zu erhöhen.

## 12 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Auseinandersetzung mit Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes, ausgelöst durch den Verkehr auf der Straße „Auf dem Damm“ im Norden, „Osnabrücker Straße“ im Osten sowie der „B218“ im Süden.

Des Weiteren sind der innergebietliche Erschließungsverkehr sowie die Fahrbewegungen durch den geplanten Kindergarten und die öffentlichen Stellplätze zu berücksichtigen.

Eine Beurteilung des Straßenverkehrs erfolgt nach der DIN 18005 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Die Emissionen durch die Stellplatzverkehre des Kindergartens werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm1 beurteilt. Bei einer Überschreitung der geltenden Orientierungswerte werden Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen unterbreitet.

Durch die Stellung der Gebäude, Anordnung von Räumen und einer sinnvollen Kombination von passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen soll den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Das Gutachten schlägt folgende passive und aktive Maßnahmen vor, um die erforderlichen Lärmpegel im Bebauungsgebiet einzuhalten:

- Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m über Gelände
- Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h für Pkw und Lkw auf der Straße „Auf dem Damm“
- Errichtung eines Kindergartens in Form einer Riegelbebauung 84 m lang
- Festsetzungen von Lärmpegelbereichen I bis III

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für das Plangebiet ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Orientierungswerte liegen für den Straßenverkehr nach DIN 18005 bei 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts, nach TA Lärm liegen die Immissionsrichtwerte bei 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche gelten die gleichen Schutzansprüche.

Die Berechnungen im Zuge der schalltechnischen Beurteilung (Büro Wesse/s) für den Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ kommen zu folgendem Ergebnis:

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen an den Baufenstern im Bebauungsplangebiet bis zu 51 dB(A) tags und bis zu 44 dB(A) nachts. Durch den innergebietlichen Erschließungsverkehr betragen die Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die öffentlichen Stellplätze führen zu einem Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Bei einer Gesamtbetrachtung betragen die Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis zu 4 dB(A) überschritten.

Am geplanten Kindergarten betragen die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr der umliegenden Straßen bis zu 61 dB(A) tags, durch den Erschließungsverkehr bis zu 20 dB(A) tags und durch die öffentlichen Stellplätze bis zu 24 dB(A) tags. Bei einer Betrachtung des Gesamtbeurteilungspegels beträgt der Beurteilungspegel tags bis zu 61 dB(A). Am Spielplatz des Kindergartens beträgt der Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) tags. Der Orientierungswert wird tags bis zu 6 dB(A) überschritten.

Da die Orientierungswerte am Kindergarten tags und an den geplanten Baufenstern nacht-überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden mehrere Varianten von Kombinationen aus den nachfolgend genannten Möglichkeiten im Gutachten untersucht:

1. Errichtung eines Kindergartens in Form einer Riegelbebauung 84 m lang, Mindesthöhe 7,70 m bzw. Mindesten 53,50 NHN
2. Einbau eines lärmindernden Asphalts auf der Straße „Auf dem Damm“ □
3. Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h für Pkw und Lkw auf der Straße „Auf dem Damm“ □
4. Kombination aus Einbau eines lärmoptimierten Asphalts mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h für Pkw und Lkw auf der Straße „Auf dem Damm“ □
5. Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m über Gelände □
6. Kombination aus einer Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h für Pkw und Lkw auf der □ Straße „Auf dem Damm“ und Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m □ über Gelände □
7. passive Schallschutzmaßnahmen □

Die Kombination aus einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h für Pkw und Lkw auf der Straße „Auf dem Damm“, der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m über Gelände entlang südlich des Bürgersteigs von der Straße „Auf dem Damm“, in einer Länge von 75 m und einer riegelartigen Gebäudekonstruktion des Kindergartengebäudes erzielt die besten Beurteilungswerte.

Mit Berücksichtigung dieser Kombination ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags am Kindergarten sowie bis zu 54 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts an der geplanten Wohnbebauung. Die Orientierungswerte werden am Kindergarten tags eingehalten und an der geplanten Wohnbebauung nachts bis zu 3 dB(A) überschritten.

Gegenüber der Situation ohne Schallschutzmaßnahmen wird durch die Kombination eine Minderung von bis zu -7,5 dB(A) am Kindergarten sowie bis zu -1,6 dB(A) tags und -1,7 dB(A) nachts an der geplanten Wohnbebauung erreicht.

Noch größere Minderungen könnten durch den Einbau eines lärmindernden Asphalts und einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für Pkw und Lkw) erreicht werden. In Niedersachsen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Berücksichtigung der Minderungswirkung von lärmindernden Fahrbahnbelägen für Innerortsstraßen nicht möglich. Es läuft derzeit die Erprobungsphase der Straßenbeläge. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Berechnungen ist daher nicht möglich.

Die verbleibenden Überschreitungen von 1 bis 3 dB(A) im Nachtzeitraum an der geplanten Wohnbebauung sind auf den innergebietlichen Erschließungsverkehr sowie die öffentlichen Stellplätze zurückzuführen. Hier sind auf Grund der Lage keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

Aus diesem Grunde sind ergänzend passive Maßnahmen erforderlich. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster,) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Dazu werden Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass durch folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen die Umsetzung des Bebauungsplanes möglich ist:

- Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m über Gelände
- Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h für Pkw und Lkw auf der Straße „Auf dem Damm“ □

- Festsetzung des Kindergartens als Riegelbebauung □ von 84 m Länge
- Für die verbleibenden Überschreitungen werden passive Maßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen und Anordnung der Wohnräume und Außenwohnbereiche vorgesehen. □

Tabelle 1 — Lärmpegelbereiche DIN 4109 und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Auszug aus der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Erf. R'w,,,, des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB für Büroräume und ähnliches
I	30 dB(A)	
II	30 dB(A)	30 dB(A)
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	45 dB(A)

### **Orientierung der Aufenthaltsräume**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

### **Außenwohnbereiche**

Durch geeignete Maßnahmen (Lage, Wintergarten, etc.) ist sicherzustellen, dass Tags ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

### **Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Baulinien / Baugrenzen ist die Aufnahme einer Wohnnutzung oder wohnähnlichen Nutzung unzulässig, bis die Riegelbebauung errichtet wurde. Die Riegelbebauung erzielt ihre Wirkung wesentlich über die Dachflächen. Das Gebäude ist mit einer Mindesthöhe von 7,5 m und einer Mindestlänge von 87 m auszuführen. Sollte das Gebäude kürzer ausgeführt werden, ist der Baukörper durch Wände zu ergänzen.

Durch die oben genannten Festsetzungen im Bebauungsplan kann dem Schutz der Bevölkerung und Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse nachgekommen werden.

Weiterhin erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren eine verkehrstechnische Untersuchung der Straße „Auf dem Damm“ mit Optimierung der Einmündung zum „Penter Weg“, da die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartens und auch der Wohnbebauung zusätzliche Verkehre induzieren wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine zusätzliche Abbiegespur im Bereich der Straße „Auf dem Damm“ erforderlich ist, da die Verkehrsspitzen zu unterschiedlichen Zeiten auftreten (Verkehrsspitzen Autoverkehr / Verkehrsspitzen Hol- und Bringedienst Kindergarten).

Für einen reibungsfreien Ablauf der Spitzenzeiten im Bereich des Kindergartens wurde eine zusätzliche Stellplatzanlage parallel zum Penter Weg vorgesehen. Diese soll über einen Einbahnverkehr befahren werden.

## 13 Hochwasserschutz

Nach §1 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden im Rahmen ihrer allgemeinen Daseinsvorsorge einen ausreichenden Hochwasserschutz für besiedelte Flächen zu gewährleisten.

Dazu wurden im März 2019 Unterlagen mit Angaben zum Hochwasser für das HQ100 und HQ extrem mit Wasserspiegellagen der Hase vom NLWKN angefordert und ausgewertet. Im Zuge der wasserrechtlichen Berechnung wurde der vorhandene Hochwasserschutzdamm vermessungstechnisch vor Ort aufgenommen. Der Hochwasserschutzdamm liegt im Bereich des geplanten Baugebietes entlang der Straße Am Papenbruch bei rd. 46,50 m ü.NHN. Die vorgegebenen Wasserspiegellagen für das HQ Extrem liegen zwischen 45,50 m ü.NHN und 46,00 m ü.NHN. Somit liegt das überplante Baugebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Da das Baugebiet aber im Risikogebiet der Hase liegt (HQ Extrem) wird zur Sicherheit die Erschließungsstraße auf eine Höhe von 46,00 m ü.NHN und die Sockelhöhe des Kindergarten auf 45,75 m ü. NHN angelegt.

Nach DIN 1986-100 muss ein Überflutungsnachweis für die Grundstücke aufgestellt werden. Daher ist eine Aufhöhung der Grundstücke ratsam.

## 14 Ver- und Entsorgung

### 14.1 Energie

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sind durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. Innerhalb der Straßensfläche „Penter Weg“ sind Strom- und Gasleitungen, sowie Wasserleitungen vorhanden.

### 14.2 Schmutzwasser

An der Straße „Am Papenbruch“ verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung. Über diese Abwasserdruckrohrleitung wird das häusliche Schmutzwasser der Häuser Penter Weg 1 bis 15 sowie Am Papenbruch 1 bis 5 entsorgt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers im Bereich der neuen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung.

Für die Einleitung des häuslichen Abwassers in der DRL sind vom jeweiligem Grundstückseigentümer Kleinpumpwerke zu errichten und zu betreiben, um das Schmutzwasser in die öffentliche Druckwasserleitung einzuspeisen.

### 14.3 Oberflächenwasser

Nach DWA ATV 138 kann das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke theoretisch versickert werden, wenn der Grundwasserflurabstand >1,00m beträgt.

Um eine entsprechende Überdeckung zu erhalten werden die Flächen aufgefüllt. Dadurch ist die Versickerung auf den privaten Grundstücken möglich. Der Nachweis einer ausreichenden Versickerung in Form von Sickermulden, Rigolen oder einer Teichanlage ist dem Bauherren freigestellt und muss im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

Für den Oberflächenabfluss der Straße ist ein Regenkanal ausreichend groß zu dimensionieren.

Nach DWA ATV 117 muss für den Bereich der Straßenfläche, dass Oberflächenwasser über einen Regenkanal in einen Sickergrabens oder Regenrückhaltebeckens mit Drosselung abgeleitet werden. Dies ist bereits über eine wassertechnische Untersuchung im Rahmen eines Wasserrechtsantrages bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück beantragt wurden.

#### **14.4 Abfälle**

Die Abfallbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Osnabrück im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung.

#### **14.5 Löschwasserversorgung**

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt nach den einschlägigen technischen Regeln und in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück bei der Ausführungsplanung bzw. Genehmigung. In Absprache mit der örtlichen Feuerwehr werden die erforderlichen Standorte von Hydranten abgeklärt. Die unabhängige Löschwasserversorgung ist durch die unmittelbare Nachbarschaft der Hase gesichert.

## **15 Textliche Hinweise**

### **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 des Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Innbereichssatzung in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.

## 16 Städtebauliche Übersichtsdaten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Papenbruch“ ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Gemeinbedarfsfläche	4.200 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohnbaufläche	11.584 m <sup>2</sup>
davon vorh. Bebauung	3.357 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	9.312 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	848 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.045 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	918 m <sup>2</sup>
Fläche Schallschutzmauer	38 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>28.943 m<sup>2</sup></b>

## 17 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 22.01.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 21.08.2019 bis 23.09.2019

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 zum Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Papenbruch“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 168 „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)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister