



**BEBAUUNGSPLAN NR. 40,
„HESEPE- MITTE“, 3. ÄNDERUNG
- VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB -**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bearbeiter: Ulrike Brake

INHALTVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	2
2. Anlass der Planung	2
3. Rechtsgrundlagen.....	2
4. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
5. Rahmenplanung.....	3
5.1. Ziele der Raumordnung	3
5.2. Flächennutzungsplan.....	4
6. Städtebauliche Ziele	4
7. Inhalte des Bebauungsplanes.....	5
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.2 Bauweise, Haustypen und überbaubare Flächen.....	5
7.3 Verkehrserschließung.....	5
8 Textliche Festsetzungen	6
8.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)	6
8.2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	6
8.3 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	6
8.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	6
8.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauGB).....	7
9.1 Dachneigungen, Dachfarben und Dachaufbauten.....	7
9.2 Doppelhäuser.....	8
10 Umweltbelange.....	8
11 Altlasten.....	9
12 Ver- und Entsorgung.....	9
12.1 Energie, Frischwasser und Schmutzwasser.....	9
12.2 Oberflächenentwässerung.....	9
12.3 Abfälle.....	9
12.4 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	10
13 Hinweise	10
13.1 Bodenfunde	10
13.2 Kampfmittelbeseitigung	10
13.3 Aufhebung bestehender Festsetzungen	11
14 Daten zum Verfahrensablauf	11

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 16. Mai 2019 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, 3. Änderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat nach erfolgter Vorberatung durch den Ortsrat Hesepe und den Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 28.11.2019 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 40 „Hesepe- Mitte“ gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Da durch die vorliegende 3. Änderung des BBP Nr. 40 „Hesepe- Mitte“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter zu erwarten sind, findet das Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und unter Kapitel 10 der Begründung ausgeführt.

Weiterhin wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB finden parallel statt.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ liegt im Ortsteil Hesepe im Bereich zwischen „Alfhausener Straße“, „Hauptstraße“, „Ernst-Reuter-Straße“ und der Bebauung an der „Fontanestraße“ und umfasst eine Fläche von 9.372 qm. Es handelt sich hierbei überwiegend um die Flächen einer ehemaligen Alten Weberei. Der Ursprungsplan Nr. 40 „Hesepe- Mitte“ ist am 6. November 1979 rechtskräftig geworden. Das Plangebiet ist bereits damals als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, da nach Aufgabe des seinerzeit noch bestehenden Betriebes der Alten Weberei eine Wohnnutzung verwirklicht werden sollte.

In der Stadt Bramsche und seinen Ortsteilen besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnraum. Im vorliegenden Plangebiet wird durch die vorgesehene Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA) die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll ergänzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen erreicht, als es Ende der 70er Jahre angedacht war.

Um den vorgenannten Bereich städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

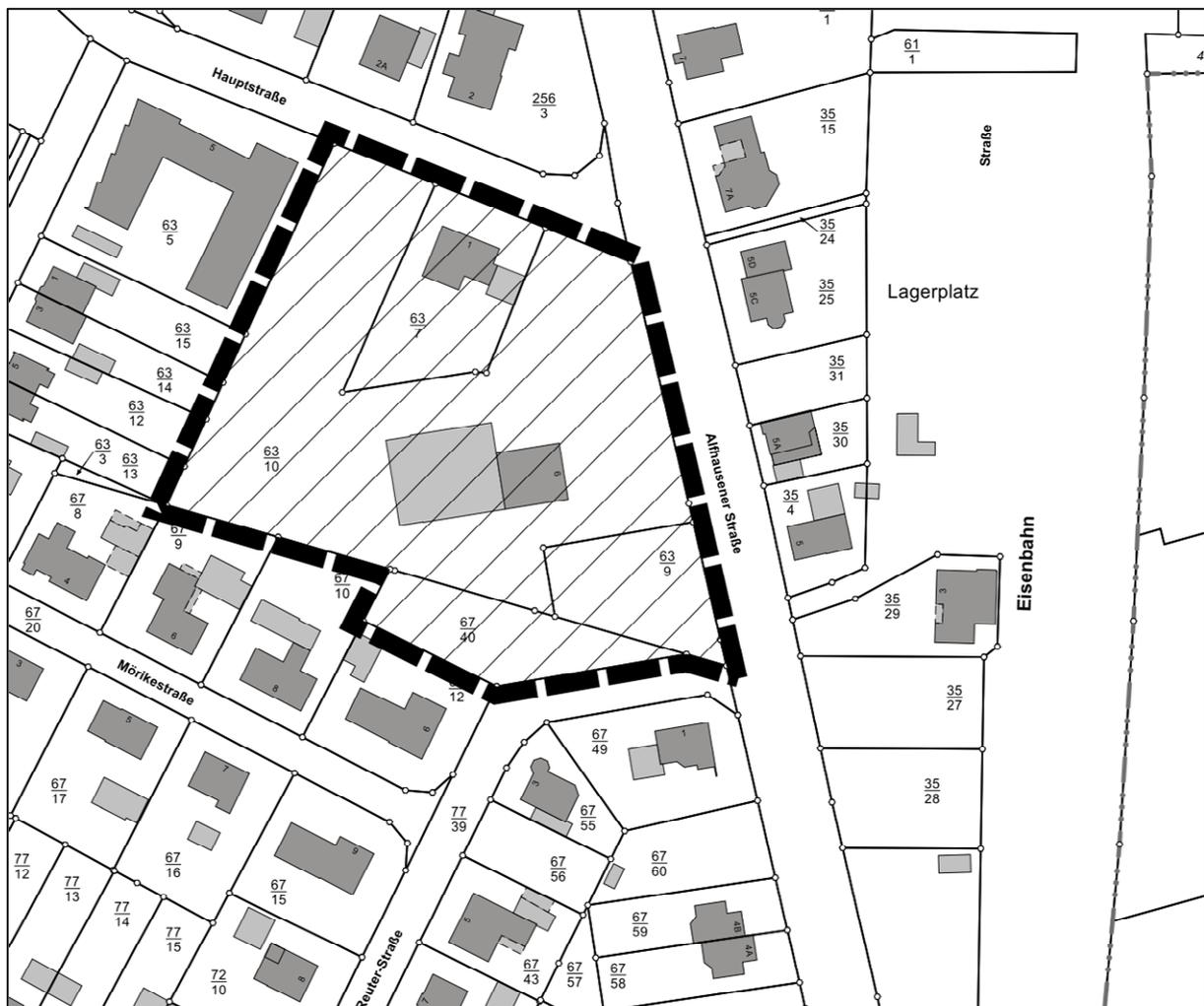
3. Rechtsgrundlagen

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 – PlanV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe- Mitte“ umfasst eine Fläche von 9.372 qm der Flurstücke 63/7, 63/9, 63/10 und 67/40 der Flur 2 in der Gemarkung Hesepe. Der Geltungsbereich liegt im Bereich zwischen „Alfhausener Straße“, „Hauptstraße“, „Ernst- Reuter Straße“ und der Bebauung an der „Fontanestraße“ und ist im folgenden Planausschnitt kenntlich gemacht.



5. Rahmenplanung

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 (RROP) 2004 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 Wohnbauflächen ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

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

5.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche (W) dar, wobei der westliche Teil des Flurstückes 63/10 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt ist (s.u.). Die Darstellung entspricht nicht der aktuellen und angestrebten Nutzung des Flurstückes, da eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit dem Planvorhaben beabsichtigt wird. Daher wird gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich angepasst, sodass der Bereich vollständig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche (ohne Maßstab)

6. Städtebauliche Ziele

Durch die vorliegende 3. Änderung des BBP Nr. 40 werden die Möglichkeiten einer Innenentwicklung durch die Errichtung weiterer Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser im Ortsteil Hesepe geschaffen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zum einen direkt über die bestehenden Straßen Hauptstraße und Alfhausener Straße und zum anderen über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße, die von der Alfhausener Straße in den inneren Bereich des Plangebietes führt. So kann der Erschließungsaufwand geringgehalten werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes orientieren sich an der vorhandenen Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Mörkestraße, Ernst-Reuter-Straße und der gegenüber der Alfhausener Straße befindlichen Bebauung.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht dem Charakter der umliegenden vorhandenen Bebauung. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Hesepe bereitzustellen, umsetzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Angesichts des Bauungskonzeptes (offene und aufgelockerte Bauweise, v.a. Einzelhäuser und Doppelhäuser) wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) beachtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einer GFZ von 0,8 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden, wobei die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt ist. Dies entspricht einer vertraglichen baulichen Nutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld.

7.2 Bauweise, Haustypen und überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die hinzutretende Bebauung soll in Bezug auf den Bestand aufgelockert in Erscheinung treten. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern greift die Bestandssituation auf, sodass die Bebauung nicht störend auf das Siedlungsgefüge wirkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Durch die Festlegung der Tiefe der überbaubaren Flächen wird die vorhandene Bebauung gesichert und eine weitere städtebaulich geordnete Bebauung ermöglicht. So verlaufen die Baugrenzen im Bereich der neuen Stichstraße in einem Abstand von 3,00 m zur Planstraße und haben eine Bautiefe von 17,00 m, wodurch ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben ist. Entlang der Haupteerschließungsstraßen (Alfhausener Straße und Hauptstraße) ist die Baugrenze auf 5,00 m zurückgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht mit der Bestandsbebauung zu erzielen.

7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von den bestehenden Straßen Hauptstraße und Alfhausener Straße. Von der Alfhausener Straße führt eine innere Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m in das Plangebiet. Die neue Stichstraße ist nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt.

Der Anschluss an den übergeordneten Verkehr ist über die Alfhausener Straße in südlicher Richtung über die Bramscher Straße (Richtung Bramsche) und in nördlicher Richtung zur B 68 gesichert.

8 Textliche Festsetzungen

8.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe der Schmutzwasserkanäle in der jeweiligen Erschließungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen. Die bereits vorhandenen Kanaldeckelhöhen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug auf die Kanaldeckelhöhe in der jeweiligen Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Die maximale Firsthöhe ist im gesamten Plangebiet auf 9,00 m begrenzt.

8.2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die GRZ darf von den Hauptkörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Einzelhäusern von 50 % auf 20 % beschränkt. Bei Doppelhäusern ist eine Überschreitung von 50 % möglich.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von sog. Schottergärten (Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserundurchlässige Folie oder Vlies) gem. §19 (1) und (4) Nr. 3 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.

Das festgesetzte Verhältnis zwischen überbaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturhaushaltes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksflächen Rechnung.

8.3 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

8.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur gebäudebezogenen Begrenzung von Wohneinheiten bei Einzelhäusern. Die Zahl der möglichen Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Dadurch soll ein städtebaulich geordnetes Bild entstehen und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden. Der Charakter der überwiegend mit Einfamilienhäusern geprägten Umgebung wird so berücksichtigt. Durch die Möglichkeit einer

zweiten Wohneinheit wird gleichzeitig der Konzeption eines Mehrgenerationenhauses Rechnung getragen.

8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauGB)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Ordnung innerhalb des Gebietes und stellt zugleich sicher, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden können und Nachbargrundstücke, die in der Regel der Ruhe und Erholung dienen, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m³, die gem. § 60 Abs.1 Niedersächsische Bauordnung NBauO genehmigungsfrei sind.

8.6 Schotter- und Steingärten

Textliche Festsetzung § 3:

Anrechnung von Schotter- und Steingärten auf die Grundflächenzahl gem. §19 (1) und (4) Nr. 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von sog. Schottergärten (Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserundurchlässige Folie oder Vlies) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.

Die Begrifflichkeiten Schotter- und Steingärten werden wie folgt definiert: Schottergärten sind Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserdurchlässige Folie oder Vlies. Dabei machen Steine, Schotter und Kies unterschiedlicher Größe einen wesentlichen Teil der Bodenbedeckung aus. Bepflanzung ist spärlich bis gar nicht vorhanden.

9 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1 Dachneigungen, Dachfarben und Dachaufbauten

Ein wesentliches Ziel von Örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Bauvorhaben gestalterisch in die bestehende Bebauung einzubinden. Insbesondere die Farbe der Dächer und die Dachneigung sind von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen aufgrund der Fernwirkung der Dachlandschaft.

Im Plangebiet soll die Dachausbildung der Hauptgebäude in Form von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad erfolgen, um die vorhandene Dachlandschaft aus der Umgebung fortzuführen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stören. Die Dachfarbe wird auf die Verwendung von einer roten, braunen und schwarzen-anthrazit Dacheindeckung begrenzt, um das Vorhaben gestalterisch optimal in die Umgebung einzubinden.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als untergeordnete Bauteile Flachdächer und begrünte Dächer zulässig. Begrünte Dachflächen können teilweise oder vollständig mit Vegetation bedeckt sein und in extensiver oder intensiver Art begrünt werden.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Dachgauben) soll gewährleisten, dass eine einheitliche Dachlandschaft entsteht und ein angemessenes Verhältnis zur Dachgröße erzielt wird. Hierzu dürfen Höhe und Breite der Dachaufbauten bestimmte Maße nicht überschreiten. Gleichzeitig muss genügend Abstand zum First und zum Rand der Giebelwand eingehalten werden.

9.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind grundsätzlich hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung, sowie der Fassade/Verblendung gleich zu gestalten. Das Gebäude soll aus städtebaulichen Gründen als Einheit in Erscheinung treten.

10 Umweltbelange

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. 40 „Hesepe-Mitte“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

Demnach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.

Im Vorfeld von Umbau-/Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag o-der sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass durch die Bautätigkeiten keine besonders oder streng geschützten Arten wie z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und

deren Lebensstätten geschädigt oder zerstört werden. Daher ist eine fachkundige Person (z. B. Biologen, Ökologen) mit der Begutachtung der abzureißenden Gebäude und der zu rodenden Gehölze im Vorfeld der Baumaßnahmen zu beauftragen. Werden geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch den Gutachter festzulegen und mit dem zuständigen Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden verletzte Tiere der geschützten Arten gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

11 Altlasten

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Sack + Temme GbR, Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie, Osnabrück) wurde die Kontamination des Untergrundes infolge der ehemaligen Nutzung als Weberei überprüft, da einige Webstühle über den Nutzungszeitraum mit Schmieröl und -fetten gewartet wurden. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Grundwassergefährdung und auch eine Gefährdung für die zukünftige Wohnnutzung nicht abzuleiten ist.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Energie, Frischwasser und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz.

Das gesamte Plangebiet kann bei Planverwirklichung an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Sollten weitere Planstraßen erforderlich werden, müssen die notwendigen Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum der Gemeindestraßen und —wegen verlegt werden.

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisationsleitung der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gemäß den geltenden Richtlinien gereinigt. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

12.2 Oberflächenentwässerung

Eine gutachterliche Beurteilung des Untergrundes und deren Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den Anschluss an den öffentlichen Regenkanal.

In der Alhausener Straße steht für die Ableitung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Straße und der Grundstücke ein Kanal DN 400 zur Verfügung. Über diesen Regenwasserkanal wird bereits ein angrenzendes Einzugsgebiet entwässert. Nach der heutigen Berechnungsmethodik für eine schadlose Ableitung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers reicht der vorhandene Kanal in dem Einzugsbereich nicht mehr aus. Daher sind auf der Umsetzungsebene (Realisierung von Bauvorhaben) bauliche Rückhalteeinrichtungen sowohl für die Straßenentwässerung als auch der privaten Grundstücke vorzusehen.

12.3 Abfälle

Die Müllentsorgung erfolgt über die Alhausener Straße, wo die Mülltonnen am Tag der Leerung stehen müssen, weil die geplante Stichstraße nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Der Standort ist in der Planzeichnung mit einem M gekennzeichnet. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfall-

entsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

12.4 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister.

Laut Information des Landkreises Osnabrück bezüglich der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann derzeit aus dem vorhandenen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m³/Std. bei einem Versorgungsdruck von 3,0 bar bereitgestellt werden.

13 Hinweise

13.1 Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13.2 Kampfmittelbeseitigung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe Karte Seite 13 der Begründung):

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbildauswertung

Für die in das Eigentum der Stadt Bramsche übergehenden Wohnbauflächen wird nach dem Ankauf kurzfristig eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Privaten Bauherren wird auf der Umsetzungsebene (Realisierung von Bauvorhaben) eine Luftausbildung empfohlen.

Sollte bei Erdarbeiten Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) zu informieren.

13.3 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe- Mitte“ treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft.

14 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.05.2019
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	19.11.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	_____

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe- Mitte“, 3. Änderung hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom 13.01.2019 bis einschließlich 14.02.2019 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Hesepe- Mitte“, 3. Änderung gemäß § 10 (4) BauGB zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt Bramsche am _____ vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Hesepe- Mitte“, 3. Änderung, wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den _____

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den _____

(Siegel)

Der Bürgermeister

