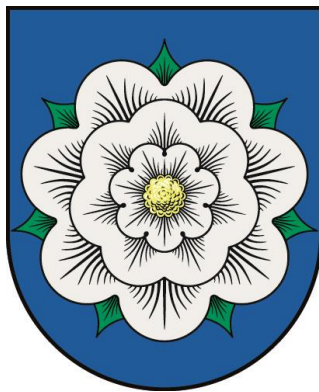




Bebauungsplan Nr. 174

„Gartenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Aufgestellt: Mai 2020

Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	2
2 Anlass und Ziele 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 Bestandsaufnahme	4
7 Grundlagen für die Abwägung	6
7.1 Beteiligungsverfahren	6
7.2 Belange von Natur und Landschaft.....	6
7.3 Verkehrliche Anbindung	6
8 Inhalte des Bebauungsplanes	7
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe	7
8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen	8
9 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 56 NBauO) ...	8
10 Immissionsschutz	9
10.1 Verkehrslärm	9
10.2 Gewerbelärm	10
10.3 Aufschiebend bedingtes Baurecht.....	11
11 Ver- und Entsorgung.....	12
12 Textliche Hinweise/Empfehlungen.....	13
13 Städtebauliche Übersichtsdaten	14
14 Daten zum Verfahrensablauf	14

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“ beschlossen. Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung 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 Kompensationspflicht. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Engter ist eine größere Freifläche (Flurstück 10/4 der Flur 12 in der Gemarkung Engter) veräußert worden. Es handelt sich um den ehemaligen Bolzplatz am Gartenweg. Der Eigentümer beabsichtigt das Grundstück in der Tiefe mit einer Wohnbebauung zu bebauen. Grundsätzlich wird die geplante Nachverdichtung städtebaulich positiv beurteilt. In der Stadt Bramsche und in ihren Ortsteilen besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnraum. Das in Rede stehende Flurstück mit einer Größe von 4.280 m² ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die unmittelbare Umgebung ist gekennzeichnet durch Wohnhäuser im Norden, einen Saalbetrieb im Osten, gewerblich genutzte Gebäude im Süden sowie eine Filiale der Kreissparkasse im Südosten. Ferner wurde das ehemalige Feuerwehrgebäude der freiwilligen Feuerwehr Engter, das teilweise zum Wohnen genutzt wird, um eine Gemeinbedarfsfläche im Erdgeschoss erweitert bzw. umgenutzt werden.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gemengelage und ausgelöst durch den jetzt konkretisierten Bauwunsch, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge des Planverfahrens können die örtlichen Rahmenbedingungen in vollem Umfang berücksichtigt werden, um eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen. Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes hinsichtlich Straßenverkehr und Gewerbelärm. Insofern ist eine schalltechnische Beurteilung Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ziel der Planung ist es, die Nutzung im Plangebiet städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Mit der Planung wird insbesondere das Angebot an Wohnraum in zentraler Lage im Ortsteil ergänzt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 liegt in der Flur 12 der Gemarkung Engter und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 16.354 m². Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Unnerdorpweg, im Osten durch die Ortsdurchfahrt L 78 (Im Alten Dorf) und die Dr. Korshenrich-Straße, im Süden durch die Bramscher Allee und im Westen durch den Gartenweg begrenzt (s. Abb. 1).

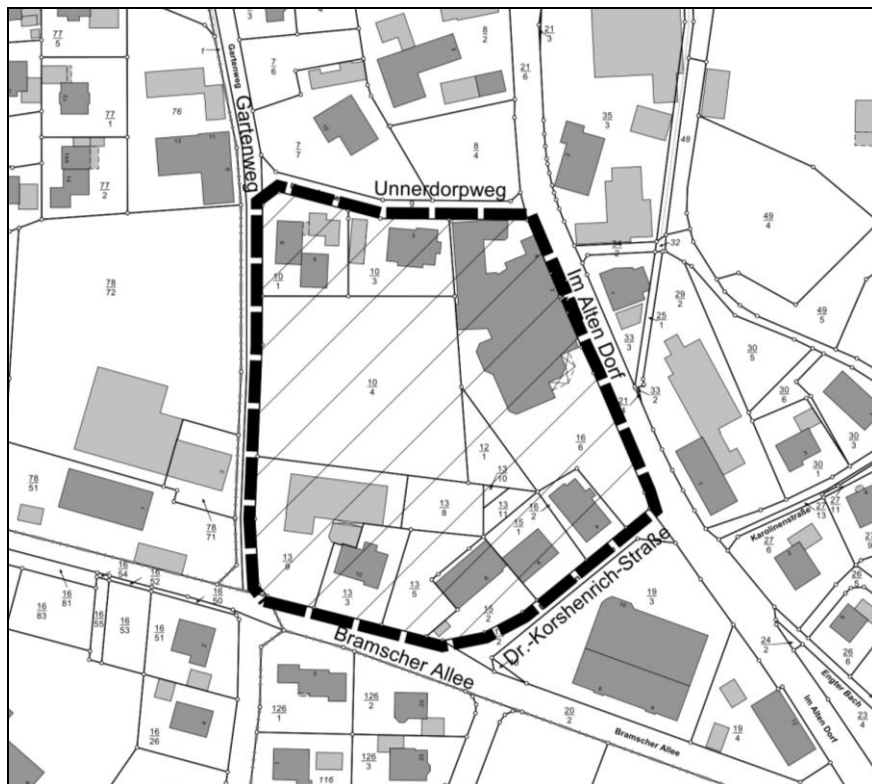


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab, genordet)

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 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen von einer Fernwasserleitung (D 3.9.1) in Nord-Süd-Ausrichtung tangiert. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Hauptwasserleitung (D 3.9.2), die aus Westen kommend auf Höhe des Geltungsbereiches in Richtung Süden verschwenkt. Östlich des Plangebietes verläuft die L 78, die als Ortsdurchfahrt eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D.3.6.3.04) ist. Dem Plangebiet ist ansonsten im RROP 2004 keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche (M) gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, wobei der südliche Teil zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gekennzeichnet ist (s. Abb. 2). Die Darstellung entspricht nicht in Gänze den angestrebten Nutzungen des Geltungsbereiches. Zum einen wird das ehemalige Feuerwehrhaus, das teilweise dem Wohnen dient, um eine Gemeinbedarfsfläche im Erdgeschoss erweitert bzw. umgenutzt. Damit entfällt die Nutzung für die Feuerwehr vollständig. Zum anderen ist mit dem Bebauungsplan für den Bereich Gartenweg/Unnerdorpweg (Flurstücke 10/1, 10/3 und 10/4) eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beabsichtigt. Dieser Bereich soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan sieht für den östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ausweisung als Mischgebiet vor, sodass es für den Bereich keinen Widerspruch zum Flächennutzungsplan gibt.

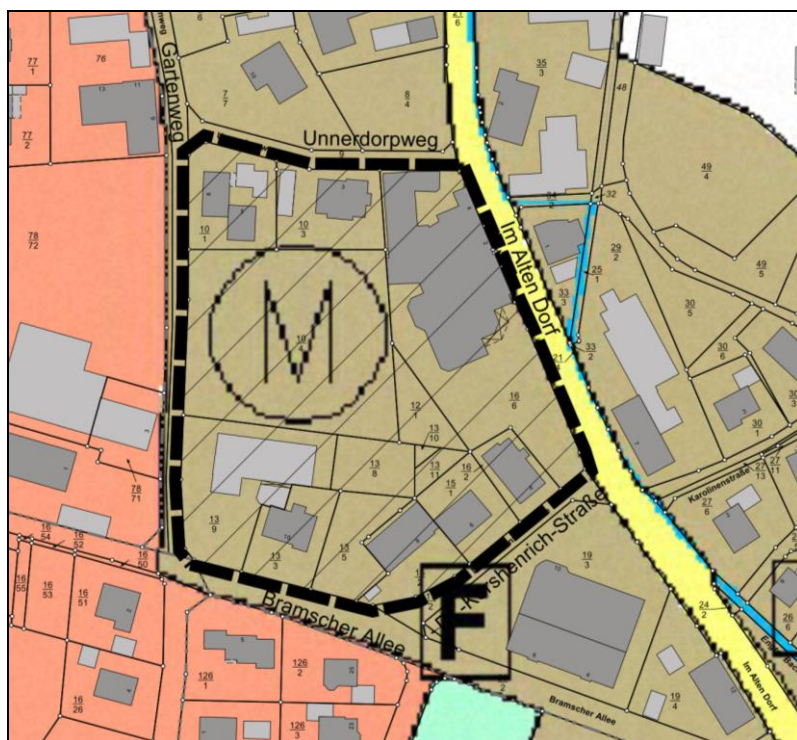


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab, genordet)

6 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Engter, ca. 6 km vom Bramscher Zentrum in südöstlicher Richtung. Engter ist innerhalb der Stadt Bramsche als das größte Nebenzentrum einzustufen. Als Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt ist Engter sowohl als Wohnstandort mit entsprechender öffentlicher und privater Infrastrukturausstattung als auch als Gewerbestandort einzuordnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine gemischte Nutzung geprägt (s. Abb. 3). Das Wohnen in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern konzentriert sich im nördlichen Teil. Es handelt sich um den von der Ortsdurchfahrt (L 78) abgewandten Bereich am Unnerdorpweg. Der Osten bzw. Süden ist gekennzeichnet durch gewerbliche Nutzungen häufig in Kombination mit einer Wohnnutzung. Neben einem gastronomischen Betrieb ist eine Filiale der Kreissparkasse und eine Naturheilpraxis dort angesiedelt. Ferner wurde das ehemalige Feuerwehrgebäude der freiwilligen Feuerwehr Engter um eine Gemeinbedarfsfläche im Erdgeschoss umgenutzt. Hier ist ein Treffpunkt für lokale Vereine und Bürger entstanden. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet weist 1 bis 2,5 Vollgeschosse auf und ist mit geneigten Dächern und in Klinkerfassade ausgebildet. Zentral im Plangebiet befindet sich eine größere Freifläche, die bisher als Bolzplatz genutzt wurde und nunmehr brachliegt.

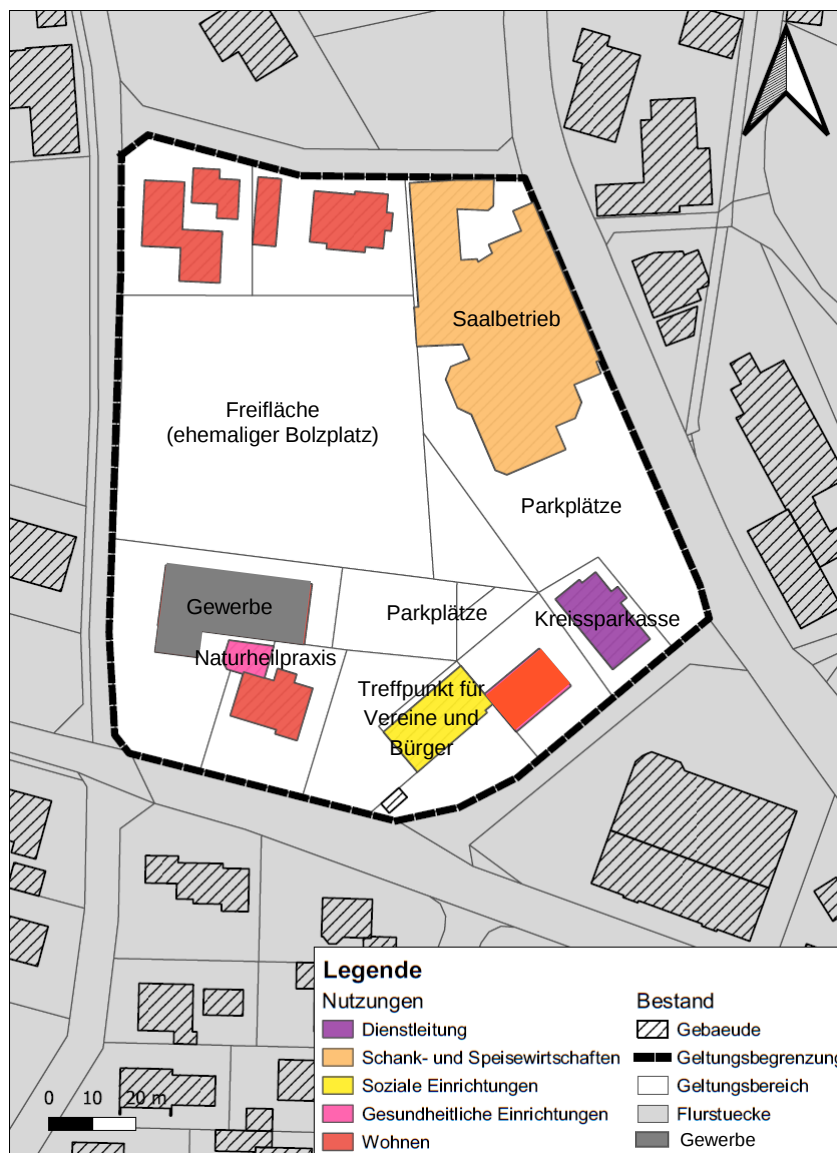


Abb. 3: Bestandsplan – Nutzungsverteilung im Geltungsbereich (ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 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 und Hinweise zur Planung zu geben. Der Planentwurf liegt mit der Begründung und der schalltechnischen Beurteilung für die Dauer eines Monats öffentlich aus und kann im Rathaus eingesehen oder auf der Website der Stadt Bramsche heruntergeladen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden eine Woche vorher in den Bramscher Nachrichten und auf der städtischen Website ortsüblich bekannt gemacht. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteil der Abwägung und werden in den Bebauungsplan bzw. in die dazugehörige Begründung eingearbeitet, sofern diese planerisch und städtebaulich vertretbar sind.

7.2 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.

Das zur Bebauung anstehende Flurstück 10/4 weist im westlichen und östlichen Randbereich Gehölzbestände auf, die aufgrund ihres Stammumfanges zum Teil unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Am Gartenweg erfüllen vier Bäume die Voraussetzungen der Satzung. Diese Bäume müssen für die Erschließung weichen und werden in enger Abstimmung mit der Stadt Bramsche durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. So ist es möglich, die Gehölze an einem neuen Standort im Plangebiet optimal in das Bauungskonzept zu integrieren und den Bäumen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für einen dauerhaften Erhalt zu geben. Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist ausschließlich in der Zeit 1.11. bis 28.02. zulässig, um erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu vermeiden. Mit dem Erhalt der Bäume müsste die Baugrenze von der Erschließungsstraße erheblich zurückgesetzt werden, sodass die Bebaubarkeit des Flurstücks zusätzlich zu den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu weiteren Einschränkungen führen würde. Ersatzpflanzungen sollen auf dem Grundstück in erhöhter Pflanzqualität erfolgen.

Auch im Osten des Plangebietes sind vereinzelt Bäume durch die Satzung geschützt. Aufgrund der Lärmimmissionen ist in diesem Bereich keine Bebauung möglich, sodass die Bäume durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Jedoch könnte die Errichtung der grenzständigen Lärmschutzmauer zur Beeinträchtigung der Bäume führen, z.B. durch erforderliche Fundamente. Dies betrifft auch die Linden im Randbereich der Flurstücke 16/6 und 12/1. Deshalb sind die Bäume während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 vor jeglicher Beeinträchtigung entsprechend zu schützen. Abgängige Gehölze müssen durch artgleiche Pflanzungen ersetzt werden.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Unnerdorpweg, die Ortsdurchfahrt (L 78 / Im Alten Dorf), die Dr.-Korshenrich-Straße, der Bramscher Allee und den Gar-

tenweg. Das Plangebiet ist allseitig an eine öffentliche Straße angebunden und weist eine optimale Verkehrsanbindung auf. Für die beabsichtigte Wohnbebauung auf dem Flurstück 10/4 ist die Erschließung über den Gartenweg sichergestellt.

Über die Ortsdurchfahrt – L 78 und die Bramscher Allee besteht eine direkte Anbindung an die B 218 und in das Zentrum von Bramsche. Die B 68 sichert die Anbindung in Richtung Osnabrück und Cloppenburg. Außerdem ist die Bundesautobahn 1 schnell zu erreichen, wodurch auch ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den östlichen und nordöstlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbebauung auf dem ehemaligen Bolzplatz zu entwickeln, umsetzen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung wird zwischen WA-1 und WA-2 unterschieden.

Der Bereich entlang der Ortsdurchfahrt, der Dr.-Korshenrich-Straße und der Bramscher Allee wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur (s. Abb. 3) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Er gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils mit verschiedenen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-1 und WA-2) wird 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, wodurch eine bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet wird. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist im WA ein entsprechendes Bauvolumen für die festgesetzten zwei Vollgeschosse möglich, was der vorhandenen Baustruktur in diesem Siedlungsbereich entspricht.

Im Mischgebiet (MI) ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 bei bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Da das Mischgebiet vom Charakter her auch gewerbliche Nutzungen unterbringt und in diesem Fall Teil des Versorgungsbereiches von Engter ist, wird eine größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

8.3 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe

Im Bereich des Gartenweges bildet die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhe der Straßenmitte (HSM) den unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe. Da in der Straße noch keine Kanalisation für das Schmutzwasser liegt, wird die Straßenmitte als Bezugspunkt herangezogen und nicht die Kanaldeckelhöhe. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,25 m über Straßenmitte anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten. Da der Gartenweg noch ausgebaut wird, ist von einer Aufhöhung der Straße um 0,15 bis 0,20 cm auszugehen, was bei der Festlegung der Überschreitung des unteren Bezugspunktes berücksichtigt wurde. Beim Bau einer Tiefgarage, die maximal 1,40 m oberhalb der Geländeoberfläche liegt, darf der untere Bezugspunkt um bis zu 0,30 m überschritten werden.

Für die anderen Erschließungsstraßen (d.h. Unnerdorpweg, Im Alten Dorf, Dr.-Korshenrichstraße und Bramscher Allee) bildet die Kanaldeckelhöhe der vorhandenen Schmutzwasser-

kanäle den unteren Bezugspunkt (HKD) für die Bestimmung der Gebäudehöhe. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch Mittelung aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen festzusetzen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten, um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe definiert, um das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung verträglich in das vorhandene Siedlungsgefüge einzubinden und in den Grundzügen einheitlich zu gestalten. Die Gebäudehöhe ist im WA-1 und WA-2 auf maximal 11,00 m und im MI auf 12,00 m begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus dem Bestand ab und fallen zur Ortsdurchfahrt zugewandten Seite höher aus.

8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Die Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze und ermöglichen, das Flächenpotenzial auf entsprechend großen Grundstücken zu nutzen und sichern zugleich die Bestandsbebauung ab.

Der überbaubare Bereich auf dem Flurstück 10/4 orientiert sich an den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (s. Kap. 10). Ursprünglich war durch den Investor geplant, dass Grundstück in gesamter Tiefe wohnbaulich zu nutzen. Da es aber durch den im Osten angrenzenden Saalbetrieb zu nächtlichen Überschreitungen des Orientierungswertes für eine WA-Nutzung in Höhe von 45 dB(A) kommt, kann das Grundstück nur in einer Tiefe von rd. 33,00 m bebaut werden. Die Baugrenze ergibt sich aus dem berechneten Überschreitungsbereich, sodass der östliche Bereich des Flurstücks 10/4 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten ist. Im Ergebnis ist dieses eine erhebliche Einschränkung für den Investor, die aber im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Bestandssicherung eines genehmigten Gewerbebetriebes erforderlich ist.

9 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Gestaltung der Dächer hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten. Die Gestaltungsvorschriften schaffen einen Rahmen für die Ausgestaltung der Dachflächen und leiten sich aus dem Bestand ab. Ziel ist es, dass sich die Dachlandschaft in den Grundzügen einheitlich gestaltet und gleichzeitig noch ausreichend Gestaltungsspielraum für individuelle Wünsche lässt.

Im Bereich WA-1 und MI werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dächer getroffen. Insbesondere entlang der Hauptstraßen bzw. ortsbildprägenden Einfallstraßen erscheint ein einheitliches Erscheinungsbild durch gestalterische Festsetzungen in den Grundzügen sinnvoll, um die Bedeutung der Straße zu betonen, die als Ortseingang in den historischen Ortskern von Engter führt. So wird in einem angemessenen Maß auf die Ausbildung der Dächer Einfluss genommen, da die Dachlandschaft ein prägendes Siedlungselement darstellt. Die gestalterischen Festsetzungen werden für die Bereiche der Bestandsbebauung getroffen, die bereits in der festgesetzten Form gestaltet sind.

Aus den oben genannten Gründen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachausbildung der Hauptkörper im Bereich WA-2 und MI mit geneigten Dächern von mindestens 20 Grad erfolgen muss. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als untergeordnete bauliche Anlagen auch Flachdächer zulässig. Die Dachfarbe ist auf die Verwendung von einer roten, braunen und schwarzen-anthrazit Dacheindeckung begrenzt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Aber es soll gewährleistet werden, dass diese einen untergeordneten Charakter einnehmen. Der ruhige Eindruck einer geschlossenen Dachlandschaft soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ziel ist es, ein harmonisches Verhältnis von Dachkörper und Dachaufbauten sicherzustellen. Pro Dachfläche ist daher die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Trauflänge begrenzt.

In dem zurückliegenden Wohnbereich des WA-2 sind keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, um Gestaltungsfreiheit für eine moderne Architektur zu schaffen, die häufig eine flachere Dachform vorsieht. Dieser von der Hauptstraße abgewandte Bereich prägt nicht vordergründig das Erscheinungsbild des Ortes. Im Gegensatz zu den anderen Bereichen des Plangebietes handelt es sich hierbei nicht um eine Überplanung von Bestandsbebauung, sondern um eine erstmalige Bebauung, die in moderner Interpretation in Erscheinung treten soll. Die Bebauung setzt einen modernen Akzent in der ansonsten einheitlich gestalteten Bebauung.

10 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für die künftigen Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA Lärm. Im Zuge einer schalltechnischen Beurteilung (RP-Schalltechnik, Osnabrück) wurde die Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr und ansässige Gewerbebetriebe untersucht.

10.1 Verkehrslärm

Von der Landesstraße 78 und der Bramscher Allee gehen Schallimmissionen aus, die nach der DIN 18005 im Nahbereich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht führen. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts für den östlichen Bereich nicht eingehalten. Für die Gebäude im Überschreibungsbereich sind passive Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen, um den Schutz der Bevölkerung vor den von den Straßen ausgehenden Schallemissionen zu gewährleisten.

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verkehrslärms:

Lärmpegelbereiche

Für die Bauflächen ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4190 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich. Es werden die Lärmpegelbereiche II bis V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen be-

stimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A)

Schutz von Schlafräumen

Da es nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Solche Lüftungen sind in den lämbelasteten MI-Bereichen über 50 dB(A) und im WA über 45 dB(A) in der Nacht erforderlich, wobei im Überschreibungsbereich des WA keine überbaubaren Bereiche festgesetzt sind und daher eine Wohnbebauung nicht zulässig ist. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht notwendig, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufweisen.

Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkone sind grundsätzlich nur in den Bereichen zulässig, in denen am Tag keine Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) im Mischgebiet vorliegt oder eine Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes die Reduzierung des Beurteilungspegels erreicht. Der Überschreibungsbereich im MI verläuft in einem Abstand von rd. 17,00 m zur L 78 (Im Alten Dorf).

Wenn im Überschreibungsbereich Balkone und Terrassen errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)). Dafür ist im Genehmigungsverfahren ein gesonderter Nachweis erforderlich.

10.2 Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wurden als relevante Lärmquelle folgende Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb der Plangebietes berücksichtigt: ein Gasthaus & Saalbetrieb, der ansässige Elektro- und Sanitärbetrieb und der Supermarkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die untersuchten Betriebe in Teilbereichen bereits heute Überschreitungen in der Nachtzeit für MI und WA hervorgerufen. Die Berechnung hat ergeben, dass es am Tag zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für WA von 55 dB(A) im Nahbereich des Saalbetriebes kommt. In der Nachtzeit liegen erhebliche Überschreitungen von über 40 dB(A) vor, die den östlichen Teil des Plangebietes großflächig betreffen. Diese werden durch das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes und durch die Abfahrten der PKW vom hinteren Parkplatz verursacht. In den Überschreibungsbereichen sind Wohngebäude nur zulässig, wenn (je nach Gebietsausweisung) Schutzmaßnahmen

getroffen werden. Auflagen gegenüber der gewerblichen Anlage (Saalbetrieb) müssen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Da auf der Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Saalbetrieb ein WA ausgewiesen werden soll, sind aktive Schutzmaßnahmen notwendig, um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erst möglich zu machen. In der schalltechnischen Beurteilung wurde anhand eines abgestimmten Bauungskonzeptes für das Flurstück 10/4 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m simuliert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand verläuft entlang der östlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 10/4 (Höhe der Stellplatzfläche). Die Höhe von 2,00 m ist ausreichend bemessen und städtebaulich vertretbar. Die Lärmschutzwand soll möglichst an der Lärmquelle ansetzen und wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden Flurstücke 16/6, 12/1 und 13/8 (Flur 12, Gemarkung Engter). Bei der Errichtung der Mauer ist auf die Gehölzbestände beidseitig der Grenze Rücksicht zu nehmen, um eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der Gehölze zu vermeiden (z.B. durch Fundamente), die zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche fallen. Die vorhandenen Gehölze sind während der Bauzeit nach DIN 18920 und RAS-LG 4 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sollten ggfls. durch artgleiche Anpflanzungen ersetzt werden.

Zusätzlich zur Errichtung einer Lärmschutzwand sind technische Änderungen am Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes notwendig, welches die Hauptursache für die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 darstellt. Eine Einhaltung der Orientierungswerte für die Nachtzeit für WA von 40 dB(A) kann erreicht werden, wenn der maximale Schalleistungspegel des Kühlaggregats 79 dB(A) nicht überschreitet und das Gerät keine Tonhaltigkeit aufweist. Der Schalleistungspegel muss durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden. Die konkreten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit Fachfirmen abzustimmen (z.B. ein Austausch des Aggregats, eine technische Aufrüstung oder eine Einhausung).

Sollte sich der bestehende Immissionskonflikt durch den Saalbetrieb im Laufe der Zeit auflösen, kann eine Überplanung des östlichen Bereiches im Rahmen eines förmlichen Änderungsverfahrens vorgenommen werden, um über die Erweiterung der Bauflächen in östliche Richtung zu entscheiden.

10.3 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Das geplante Bauvorhaben auf dem Flurstück 10/4 ist aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes an eine Bedingung geknüpft. Solange die in der textlichen Festsetzung formulierte Reduzierung des Schalleistungspegels des Kühlaggregats auf dem Dach des Saalbetriebes nicht erfüllt ist, ist die Wohnnutzung unzulässig. Im Bebauungsplan ist ein sog. aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Über die Festsetzung können einzelne Maßnahmen festgesetzt werden, deren Umsetzung zunächst erforderlich ist, um die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zu ermöglichen.

Ein reduzierter Schalleistungspegel des Kühlaggregats ist die Voraussetzung für die Errichtung des Wohnhauses auf dem Flurstück 10/4. Das aufschiebend bedingte Baurecht stellt sicher, dass die Wohnnutzung solange unzulässig ist, bis das Kühlaggregat nach den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung ausgetauscht bzw. nachgerüstet wird. Die nächtlichen Orientierungswerte werden eingehalten, wenn der Schalleistungspegel des Kühlgerätes maximal 79 dB(A) beträgt und keine Tonhaltigkeit vorliegt. Mit der Umsetzung

der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten und die Lärmvorsorge für die Anwohner ist gewährleistet.

11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser, Telekommunikation, sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt für die bestehenden Nutzungen über vorhandene Leitungsnetze. Für die neue Bebauung ist die Ergänzung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz möglich. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz vorhandener Leitungen zu gewährleisten und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich.

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Bramsche GmbH sichergestellt, die die Betriebsführung des Stromnetzes im Auftrag der Westnetz GmbH ausführt. Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Die Zuständigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserverband Bersenbrück. Für die Wasserversorgung der hinzutretenden Bebauung wird der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorgenommen.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die bestehende Bebauung ist über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der jeweiligen Erschließungsstraße angeschlossen. In dem Straßenabschnitt des Gartenweges zwischen Unnerdorpweg und Bramscher Allee befindet sich aktuell kein Schmutzwasserkanal. Für das geplante Wohnbauvorhaben auf dem bisher unbebauten Grundstück (Flurstück 10/4) ist eine Verlängerung des Kanals vom Einmündungsbereich Unnerdorpweg bis zum Vorhabengrundstück erforderlich, um die Schmutzwasserentsorgung sicherzustellen. Die Erschließung kann über den Schacht (S040122) im Einmündungsbereich Unnerdorpweg im Freigefälle erfolgen.

Oberflächenwasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück. Durch den Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, bislang unversiegelte Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund ist Rahmen eines Bodengutachtens zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die örtlichen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände in Betracht kommt.

Das Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen, Greven) hat ergeben, dass der Baugrund (Sande) gem. DIN 18130 als durchlässig einzustufen ist und damit eine Versickerung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet ist. So ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO i.V.m. § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG zu versickern.

Abfallbeseitigung / Sonderabfälle

Die anfallenden Abfallstoffe werden durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Müllentsorgung erfolgt über die jeweilige öffentliche Erschließungsstraße. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

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.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i.V.m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

12 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Ortsdurchfahrt (L 78) im Osten und der Bramscher Allee im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. 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.

4. 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.

5. 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 Pflegeschnitte 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.

13 Städtebauliche Übersichtsdaten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“ ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Allgemeines Wohngebiet:	6.290 m ²
Mischgebiet:	10.064 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	16.354 m²

14 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 16.05.2019

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 _____._____

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB _____._____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB _____._____

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“ hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am __.__.____ vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister