



Bebauungsplan Nr. 99
„Südlich des Mittellandkanals“
mit örtlichen Bauvorschriften
3. Änderung
Verfahren nach § 13 BauGB

Begründungsentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Aufgestellt: Januar 2021
Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13 BauGB.....	1
2 Anlass und Ziele der Planung	1
3 Rechtsgrundlagen	2
4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
5 Rahmenplanung	3
6 Grundlagen für die Abwägung	3
6.1 Beteiligungsverfahren	3
6.2 Belange von Natur und Landschaft.....	4
6.3 Verkehrliche Anbindung.....	4
7 Inhalte des Bebauungsplanes	4
7.1 Teilbereich I - Linksabbiegespur	4
7.2 Teilbereich II - Wendeanlage	4
8 Ver- und Entsorgung.....	6
9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	6
10 Städtebauliche Übersichtsdaten	7
11 Daten zum Verfahrensablauf	7

1 **Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südliches des Mittellandkanals“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Gegenstand der Planung ist die Anpassung bzw. Neuordnung der Erschließung aufgrund veränderter Grundstücksverhältnisse im südlichen Bereich des Industriegebietes Engter, östlich der Landesstraße 78.

Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch das Änderungsverfahren nicht berührt werden. Die Erschließung des Industriegebietes wird durch die neuangelegten Zufahrten für einzelne Grundstücke nicht grundlegend verändert. Das Erschließungskonzept für den Industriestandort bleibt in seiner Gesamtheit erhalten. Das Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

2 **Anlass und Ziele der Planung**

Das Industriegebiet Engter (östlich der L 78) ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ (rechtskräftig seit 1999) gesichert. Seitdem wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 99 wurde als Überplanung und sinnvolle Erweiterung des Industriegebietes im Hafensbereich am Mittellandkanal aufgestellt. Für das Gebiet östlich der L 78 ist insgesamt eine industrielle Nutzung (GI) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Entwicklung und Vermarktung des Industriegebietes ist weitestgehend abgeschlossen. Lediglich im südlichen Bereich (Flurstücke 7/56, 7/57, 7/58, und 7/60, Flur 11, Gemarkung Engter) des Industriestandortes sind noch Flächen von rd. 3,2 ha unbebaut, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt Bramsche verkauft die in Rede stehenden Flächen nunmehr an einen ansässigen Gewerbebetreibenden, der bereits im Besitz angrenzender Industrieflächen ist und an diesem Standort expandieren möchte.

Mit dem Verkauf der Flächen befindet sich der gesamte südliche Bereich des Industriegebietes im Eigentum eines Betriebes. Dadurch ergeben sich großflächige Grundstückszuschnitte, die eine Anpassung der Verkehrserschließung ermöglichen. Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 99 war diese Entwicklung nicht abzusehen. Neben der Rücknahme und der Überplanung nicht mehr benötigter Verkehrsflächen wird am südlichen Ende der Heywinkelstraße eine neue Wendeanlage angelegt. Gleichzeitig entsteht für den Gewerbebetrieb eine direkte Anbindung an die L 78 / Vördener Straße, da das Betriebsgelände mit den Erweiterungsflächen nunmehr unmittelbar an die Landesstraße grenzt. Für die zusätzliche

Betriebszufahrt ist die Herstellung eines Knotenpunktes mit Linksabbiegespur erforderlich. Die Straßenbauverwaltung hat als Baulastträger bereits ihre Zustimmung für das Vorhaben gegeben. Die weitere Planung der Verkehrsanlage erfolgt in enger Abstimmung.

Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Anpassung bzw. Neuordnung der Erschließungsanlagen. Die durch den ansässigen Gewerbebetrieb erworbenen Flächen sind bereits im Bebauungsplan Nr. 99 als Industrieflächen ausgewiesen und können nach geltendem Bau-recht bebaut werden.

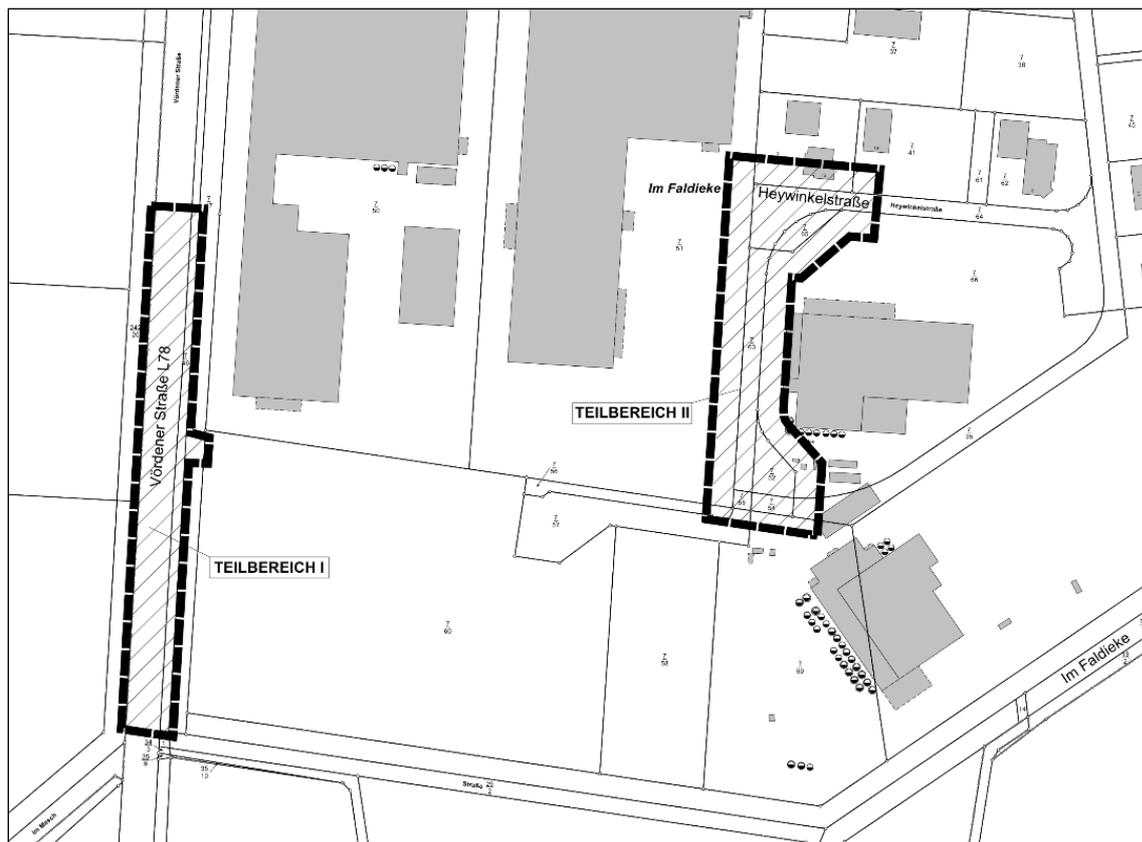
3 Rechtsgrundlagen

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 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 liegt im Bereich des Industriestandortes südlich des Mittellandkanals und östlich der L 78 / Vördener Straße im Ortsteil Engter und besteht aus zwei Teilbereichen, die räumlich nicht zusammenhängen. Bestandteil des Teilbereiches I ist das südliche Ende der Heywinkelstraße und unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen in einer Gesamtgröße von rd. 5.000 m², d.h. die Flurstücke 7/52, 7/54, 7/55, 7/63, 7/65 und Teile der Flurstücke 7/35, 7/51, 7/57, 7/58, 7/ 59, 7/64 und 7/66 der Flur 11 in der Gemarkung Engter. Der Teilbereich II umfasst einen Abschnitt der L 78 / Vördener Straße (Teile der Flurstücke 7/46 und 7/55) und hat insgesamt eine Fläche von rd. 7.000 m².

Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich mit den Teilbereich I und II durch Umrandung und Schraffur kenntlich gemacht.



5 Rahmenplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche stellt den Teilbereich I überwiegend als Verkehrsfläche und den Teilbereich II als gewerblich Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan dem Vorhaben entspricht. Insgesamt liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

6 Grundlagen für die Abwägung

6.1 Beteiligungsverfahren

Unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von einem Monat den Planentwurf einschl. Begründung im Rathaus, sowie auf der städtischen Website einzusehen und Anregungen bzw. Hinweise zur Planung zu geben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden eine Woche vor Beginn der Auslegungsfrist öffentlich bekannt gemacht. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse der formalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden nach einer fach- und sachgerechten Abwägung in die Planung eingearbeitet.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Vorhaben entspricht den rechtlichen Anforderungen an ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen, weshalb auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet wird. Es besteht keine Kompensationspflicht. Der Änderungsbereich ist mit der Grundflächenzahl rechnerisch bereits im Bebauungsplan Nr. 99 als versiegelte Fläche berücksichtigt und kompensiert worden.

6.3 Verkehrliche Anbindung

Die äußere Erschließung des Industriegebietes ist über den vorhandenen Knotenpunkt der L 78 / Vördener Straße gesichert und wird nun durch die geplante Abbiegespur ergänzt (vgl. Teilbereich I), wobei die neue Linksabbiegespur ausschließlich eine Anbindung für die Betriebsflächen des in Rede stehenden Gewerbetriebes darstellt. Es entsteht keine Ringschließung für den gesamten Industriestandort östlich der L 78.

Die innere Erschließung erfolgt über die Heywinkelstraße, die in einer Wendeanlage endet. Diese Wendeanlage wird durch die Planung vorgezogen und neuangelegt, indem ein Teil der Verkehrsfläche zurückgenommen wird und mit einer gewerblichen Nutzung überplant wird (vgl. Teilbereich II).

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Teilbereich I - Linksabbiegespur

Gegenstand der Planung im Teilbereich I ist die planungsrechtliche Absicherung der neuen Zufahrt von der L 78 / Vördener Straße auf das erweiterte Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebes, um einen direkten Anschluss an die Landesstraße zu schaffen. Dazu wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche einen Straßenabschnitt der L 78 / Vördener Straße und einen Teil eines Pflanzstreifens umfasst. Die Planung der Verkehrsanlage wird von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchgeführt. Für die Abbiegespur ist eine zusätzliche Fahrspur aus Richtung Norden auf der Landesstraße vorzusehen und eine Aufweitung des Straßenkörpers erforderlich. Die Abbiegespur führt dann auf das Grundstück des Gewerbebetriebes. Über die erforderliche Länge und Breite des Linksabbiegers sind noch Abstimmungsgespräche mit der Straßenbauverwaltung als Baulastträger zu führen.

Von Landesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten ist gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) eine 20,00 m breite Bauverbotszone einzuhalten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und nur sehr restriktiv die Errichtung von Werbeanlagen zulässt. Die Bauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung übernommen.

7.2 Teilbereich II - Wendeanlage

Im Teilbereich II kommt es zur Rücknahme einer nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsfläche. Durch den Flächenerwerb des ansässigen Gewerbebetreibenden entsteht eine große zusammenhängende Betriebsfläche, die den kompletten südlichen Bereich des Industriegebietes umfasst. Das Ende der Heywinkelstraße einschl. Wendeanlage dient nunmehr aus-

schließlich der Erschließung des Gewerbebetriebes und kann daher den neuen Eigentumsverhältnissen angepasst werden. Mit dem Verkauf ist eine kleinteilige Erschließung für den südlichen Bereich des Industriestandortes nicht mehr erforderlich.

Mit der Reduzierung der Verkehrsfläche wird die Wendeanlage um rd. 100,00 m nach Norden verlegt bzw. vorgezogen. Die neue Wendeanlage hat bei einer Straßenbreite von 8,50 m einen Durchmesser von 30,00 m und entspricht der erforderlichen Straßendimensionierung für einen Industriestandort. Die Flächen für die neue Wendeanlage sind bereits vollständig im Eigentum der Stadt Bramsche (einschl. Flurstück 7/65).



Abb. Ausschnitt aus der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 99 mit Kataster, ohne Maßstab

Die ehemalige Verkehrsfläche kann durch die Festsetzung als überbaubarer Bereich nunmehr bebaut werden und geht in das Eigentum des Gewerbebetreibenden über. Teilflächen wurden bereits durch den Betrieb angekauft und werden als LKW-Stellplatz genutzt. In der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich zum einen Gas- und Stromleitungen von den Stadtwerken Bramsche, die von Norden nach Süden verlaufen. Zum anderen liegen im südlichen Ende ein Abwasser- und Regenkanal des Abwasserbeseitigungsbetriebes. Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte zugunsten der Versorger in einer Breite von 3,00 m festgesetzt, um den Zugang der Leitungen auf Privatgrund jederzeit zu ermöglichen. Die Baugrenze ist dem Verlauf der Leitungstrassen angepasst und verläuft entlang dieser Leitungen mit einem erforderlichen Schutzabstand. Die gekennzeichneten Leitungen einschl. Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bau-

weise werden für die geringfügigen erweiterten Industrieflächen (ehemalige öffentliche Verkehrsfläche) ohne Änderungen übernommen. Auch die textlichen Festsetzungen sowie die flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben unverändert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde ein Immissionsschutzgutachten nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Es wurden flächenbezogene Schallleistungspegel für einzelne Teilflächen im Geltungsbereich ermittelt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die Grenzwerte im Änderungsbereich bei 70 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Die Belange des Schallschutzes werden durch die flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

8 Ver- und Entsorgung

Durch die Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche am Ende der Heywinkelstraße kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung der industriellen Bauflächen. Die Anschlüsse an die zentralen Gas-, Wasser- und Telekommunikationsanlagen und an das vorhandene Abwasserleitungsnetz sind vorhanden. Die Gas- und Stromleitungen der Bramscher Stadtwerke sowie der vorhandene Abwasser- und Regenkanal des Abwasserbeseitigungsbetriebes, die sich durch den Flächenverkauf auf Privatgrund befinden, werden durch Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers gesichert und zugänglich gemacht.

9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Leitungsrechte

Eine Nutzungsänderung, der mit Leitungsrechten versehenen Grundstücke in Form einer anschließenden Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Schaffung von Hindernissen im Bereich der Leitungstrassen und Schutzstreifen, die die Unterhaltungsarbeiten erschweren würden, sind auszuschließen.

Die Eigentümer der dienenden Grundstücke haben dauernd und unentgeltlich zu dulden, dass in den vom Leitungsrecht betroffenen Grundstücken Versorgungsleitungen verlegt und beibehalten werden; Personen, die mit der Unterhaltung der Leitung beauftragt sind können das Grundstück jederzeit betreten, befahren und die erforderlichen Arbeiten vornehmen.

Bauverbotszone

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 78 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

In einem Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).

Verkehrliche Immissionen

Von der Landesstraße 78 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

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 Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 außer Kraft gesetzt.

10 Städtebauliche Übersichtsdaten

Teilbereich I:	4.991 m²
Verkehrsfläche:	4.991 m ²
Teilbereich II:	6.946 m²
Industrieflächen:	5.815 m ²
GI 1	2.222 m ²
GI 2	3.593 m ²
Verkehrsfläche:	1.131 m ²
Geltungsbereich:	11.937 m²

11 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.02.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom

____.____.____ bis einschließlich ____.____.____ öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgelegen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit der Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am _____.____.____ vorgelegen.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlich des Mittellandkanals“ wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche,

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche,

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister