

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.04.2021	Ö			
Verwaltungsausschuss	29.04.2021	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften
- erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Bezugsvorlagen: WP 16-21/0626, WP 16-21/0783, WP 16-21/0783-1 und WP 16-21/0903

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt öffentlich ausgelegt. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf zwei Wochen beschränkt. Gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 174 und der schalltechnischen Beurteilung abgegeben werden.
3. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Am 26.11.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 20.01.2021 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Durch Ergänzungen in der schalltechnischen Beurteilung haben sich Inhalte im Bebauungsplan geändert, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Folgende lärmrelevante Inhalte wurden im Bebauungsplan geändert bzw. in der schalltechnischen Beurteilung ergänzend untersucht:

- In der Nachtzeit kommt es durch gewerblichen Lärm in Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, allerdings auch schon an

vorhandener Bebauung (Unnerdorpweg). Zum Schutz der Nachtruhe wird im Bebauungsplan eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum baulichen Selbstschutz festgesetzt und damit eine weitere Lösungsmöglichkeit zur Konfliktbewältigung der Lärmsituation aufgezeigt. Die Verwaltung schlägt dies vor, um den im Verfahren geäußerten Bedenken des Inhabers des Saalbetriebes nochmals –und noch weitgehender- entgegen zu kommen. In den gekennzeichneten Überschreitungsbereichen im Bebauungsplan sind Schlafräume und Kinderzimmer nur mit nicht offenbaren Fensterelementen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig. Alternativ sind verglaste Zusatzfassaden bzw. verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Balkone), die 0,5 m vor der Hauptfassade der betroffenen Fenster liegen und nicht zum Schlafen geeignet sind, allgemein zulässig. Diese Maßnahmen erfüllen den Zweck einer Lärmschutzeinrichtung vor dem Gebäude und dienen der Abschirmung dahinterliegender schutzwürdiger Aufenthaltsräume. Die vorgenannten Festsetzungen zum baulichen Selbstschutz verpflichten insb. den Investor des geplanten Bauvorhabens am Gartenweg durch geeignete Schallschutzvorkehrungen, das Gebäude vor Lärm zu schützen. Dadurch ist für den Saalbetreiber sichergestellt, dass die lärmrelevanten Anlagen und Vorgänge des Betriebes keine Überschreitungen an der Wohnbebauung verursachen und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit dienen die Festsetzungen v.a. dem Schutz und der Rechtssicherheit des Saalbetriebes. Es wird darauf hingewiesen, dass die Optimierung des Kühlaggregats auf dem Dach des Saalbetriebes weiterhin eine Alternative zu anderen Schallschutzmaßnahmen darstellt. Das schalltechnische Problem sind nicht die Feierlichkeiten im Saal, sondern das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes, was sich durch einfachen Austausch lösen ließe. Diese Lösungsmöglichkeit kann im Zuge des Genehmigungsverfahrens weiterverfolgt werden.

- Bei der Einzelbetrachtung des Neubauvorhabens im Schallgutachten wurden die Immissionspunkte dem Bebauungskonzept im Bereich des Staffelgeschosses nochmals angepasst.
- In der schalltechnischen Beurteilung wurde die Lärmsituation des Dorftreffs (Dr.-Korshenrich-Str. 8) ergänzend berücksichtigt. Von der dazugehörigen Pkw-Stellplatzanlage gehen Lärmimmissionen aus, die in einer Einzelberechnung nach der Nds. Freizeitlärmrichtlinie untersucht wurde. Da die Nutzung des Dorftreffs auf die unkritische Tageszeit von 8 Uhr bis 22 Uhr beschränkt ist, werden die Richtwerte eingehalten und Pkw-Stellplätze sind aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Die Fläche für die Stellplätze wurde nachträglich in der Planzeichnung dargestellt.

Alle Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, sind in der beigefügten Abwägungstabelle dargestellt. In der Planzeichnung wurden Hinweisen und Empfehlungen ergänzt, die im Rahmen der vor genannten Beteiligung vorgebracht wurden.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Da der Bebauungsplan bereits öffentlich ausgelegt hat und es sich um geringfügige Änderungen von lärmrelevanten Inhalten handelt, empfiehlt die Verwaltung eine **verkürzte erneute öffentliche Auslegung von 2 Wochen** vorzusehen und gleichzeitig zu beschließen, dass weitere Stellungnahmen in der erneuten öffentlichen Auslegung **nur zu geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 174 und zur schalltechnischen Beurteilung abgegeben** werden können.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 174_Abwägungstabelle_Stellungnahme Offenlegung

B-Plan 174_Begründung_Erneute öffentliche Auslegung

B-Plan 174_Planzeichnung_Erneute öffentliche Auslegung

B-Plan 174_Schalltechnische Beurteilung_Erneute öffentliche Auslegung