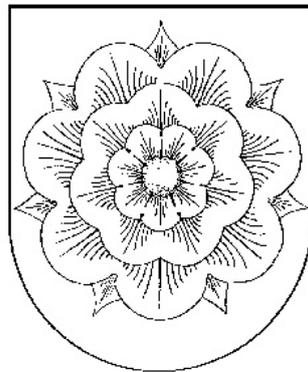

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 173

" Am Markt "

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung

Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten

Planung - Bauleitung - Bauabrechnung

Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobilfunk: 0176 / 993 78 391

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
3.0 Raumordnung, Regionalplanung und Flächennutzungsplan	4
4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans	5
5.0 Anlass und Ziel der Planung	6
6.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	8
6.3 Öffentliche Verkehrsfläche Marktplatz	8
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	9
7.0 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	9
7.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	9
7.2 Ausschluss der straßenseitigen Wohnnutzung und Größe der gewerblichen Nutzung im westlichen Urbanen Gebietsteil (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)	9
7.3 Ausschluss einer Nutzungsart von allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO	10
7.4 Ausschluss von ausnahmsweise in Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zulässigen Tankstellen	10
7.5 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	10
7.6 Garagen, Tiefgaragen und deren Rampen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)	11
7.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	11
7.8 Abweichende straßenseitige Abstandsflächenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 NBauO)	11
7.9 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 Abs.6 BauNVO)	12
7.10 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl im MU-Gebiet (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	12

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. mit § 84 Abs. 3 NBauO)	14
7.11 Zulässigkeit von Dacheinschnitten (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)	14
7.12 Höhe der Baukörper (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)	14
7.13 Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f und § 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)	14
8.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	15
8.1 Archäologische und paläontologische Bodenfunde	15
8.2 Bodenschutz	15
8.3 Kampfmittelbeseitigung	15
8.4 Artenschutz	15
9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)	15
10.0 Erschließung	16
11.0 Ver- und Entsorgung	16
12.0 Brandschutz	16
13.0 Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutz	16
14.0 Ergebnisse der Offenlage	16
15.0 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	17
16.0 Verfahrensvermerke	17

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 173 "Am Markt" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

In seiner Sitzung am 26.11.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, und der Begründung haben vom 07.12.2020 bis einschließlich dem 20.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.183 qm und erfüllt damit dieses Zulassungskriterium.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Bebauungsplanaufstellung wurde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Ebenso bestanden aufgrund der Innenstadtlage keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes konnte daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB war darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch Kompensationsmaßnahmen waren nicht erforderlich.

Soll im beschleunigten Verfahren der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Speziell der Aspekt der Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstättenstandort stellt ein wesentliches Ziel der Planung dar und bildet daher auch eine wesentliche Grundlage für die Zulässigkeit dieser Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ebenso wurde aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des angestrebten Bauvorhabens sollte zunächst, obwohl bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich, eine Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung erfolgen, in der insbesondere das von Investorensseite projektierte Bauvorhaben an der Südseite des Marktplatzes vorgestellt werden sollte. Aufgrund der steigenden Zahl an Corona-Neuinfektionen in Bramsche und im gesamten Landkreis Osnabrück konnte die geplante Bürgerinformationsveranstaltung nicht stattfinden. Die Stadtverwaltung hatte aufgrund der steigenden Fallzahlen beschlossen, ihre Maßnahmen zur Coronavirus-Eindämmung zu verschärfen. Auch alle anderen öffentlichen Veranstaltungen im Bramscher Rathaus, die noch in diesem Jahr stattgefunden hätten, wurden coronabedingt abgesagt.

Als Ausgleich dafür wurde der gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auslegungszeitraum des Bebauungsplanes von einem Monat auf sechs Wochen verlängert. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell gültigen Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der aktuell gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung.

3.0 Raumordnung, Regionalplanung und Flächennutzungsplan

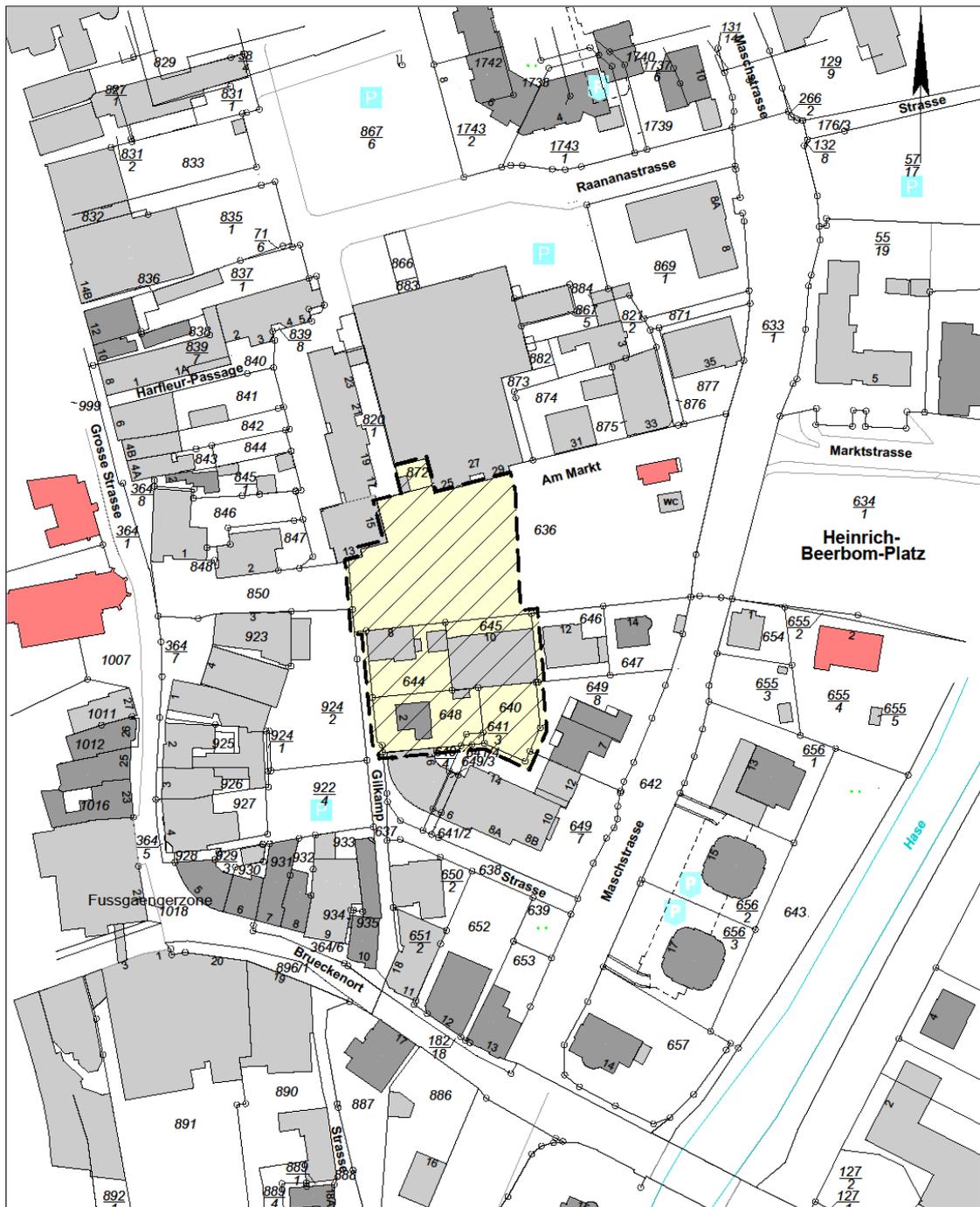
Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 stuft das Mittelzentrum Bramsche darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ein (Ziel D 1.6 02).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche sind die privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ (M) und der Marktplatz als „Öffentliche Verkehrsfläche“ dargestellt. Die „Gemischte Baufläche“ umfasst auf Bebauungsplanebene die Gebietskategorien „Mischgebiet“ (MI), „Urbanes Gebiet“ (MU) und „Kerngebiet“ (MK). Im Bebauungsplan sind die Bauflächen als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt und entsprechen damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Baufläche“ ist flächenmäßig so gering, dass sie keine Änderungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes auslöst. Der Bebauungsplan erfüllt daher das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Flurstücke 640, 641/3, 644, 645, 648 und eine kleine Teilfläche des Flurstücks 872 nördlich des Marktplatzes sowie den westlichen Teil des Flurstücks 636 (Marktplatzfläche Stadt Bramsche) der Fluren 3 und 4 der Gemarkung Bramsche mit einer Gesamtgröße von ca. 4.183 qm. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

- ohne Maßstab -

5.0 Anlass und Ziel der Planung

Mit Datum vom 31.07.2008 hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“, sowie den Bebauungsplan Nr. 132 „Innenstadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Die Bebauungspläne Nr. 131 und Nr. 132 gingen ursprünglich aus Sanierungsbebauungsplänen des Sanierungsverfahrens „Südwestliche Altstadt“ hervor. Seinerseits war es Ziel, die Sanierungsziele umzusetzen und eine Angebotsplanung im Hinblick auf die bis zum Ende des Sanierungsverfahrens noch nicht umgesetzten städtebaulichen Ziele zu entwickeln.

Ein wesentliches Sanierungsziel war seinerzeit die Gestaltung des Marktplatzes sowie die Realisierung einer angemessenen Marktplatzrandbebauung.

Im nördlichen Bereich des neugeschaffenen Marktplatzes konnte die Marktplatzrandbebauung im Rahmen der Stadtsanierung „Südwestliche Altstadt“ im Wesentlichen realisiert werden. Im südlichen Bereich konnte die Bebauung entlang des Gilkamps bis zur Maschstraße im Rahmen der Stadtsanierung abgeschlossen bzw. nach Abschluss des Verfahrens ergänzt werden. Bis zum heutigen Tag ist es aber nicht gelungen, einen Teil der südlichen Randbebauung zu realisieren. Folglich sind bis dato aus städtebaulicher Sicht Mängel vorhanden, die dazu geführt haben, dass keine zeitgemäße Nutzung mehr stattfinden kann. Dazu gehört der Leerstand der ehemaligen Druckerei sowie der Leerstand und städtebauliche Missstand im Eckbereich Marktplatz/Gilkamp.

Mit Datum vom 07.10.2019 ist durch die Volksbank Bramgau ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 131 „Innenstadt I“ bei der Stadt Bramsche eingegangen. Ferner ist der Bauverwaltung im Vorfeld eine Vorentwurfsplanung über die Bebauung des südlichen Marktplatzrandes eingereicht worden. Dieses Baukonzept wurde seitens der Bauverwaltung im zuständigen Stadtentwicklungsausschuss am 19.09.2019 vorgestellt. Der Vorentwurf ist positiv aufgenommen worden.

Ferner ist in der Ausschusssitzung ein Vorentwurf zur Umgestaltung des Marktplatzes - hier die eigentliche öffentliche Fläche - vorgestellt worden. Bei erster Inaugenscheinnahme und Prüfung durch die Bauverwaltung war festzustellen, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne in den betroffenen Teilbereichen überarbeitet werden müssen, um das ehemalige Sanierungsziel sowie eine positive Gestaltung der heutigen Situation erreichen zu können.

Dies betrifft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt I“ insbesondere den Eckbereich „Marktplatz/Gilkamp“ im Hinblick auf das festgesetzte Kerngebiet (MK) bezüglich der geplanten Wohnnutzung, der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der möglichen Vollgeschosse. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ betrifft es die geplante E-Bike-Ladestation nördlich des Marktplatzes, deren benötigte Fläche mit einem Teil auf der dortigen privaten MK-Fläche und mit dem anderen Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt.

Dieser Sachverhalt führte zu der Entscheidung, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der beide Teilbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne umfasst.

6.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Eckbereich Marktplatz/Gilkamp wird anstelle des bestehenden Kerngebiets ein „Urbanes Baugebiet“ mit vier Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Des Weiteren werden Traufhöhen und höchste Gebäudehöhen vorgeschrieben. Für das Gebäude 1 (Am Markt 8) gelten eine maximale Traufhöhe von 13,60 m und eine höchste Gebäudehöhe von 17,00 m. Für das Gebäude 2 (Am Markt 10) wird die maximale Traufhöhe mit 12,60 m und die höchste Gebäudehöhe mit 15,60 m festgesetzt.

Zur genauen Bestimmung der zulässigen Trauf- und höchsten Gebäudehöhe wurde im Nahbereich des Baufeldes ein eingemessener Bezugshöhenpunkt HP (Schachtdeckel) mit der Höhe 46,19 m im Bebauungsplan verankert. Der genaue Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Aufnahme eines „Urbanen Baugebiets“ in die Baunutzungsverordnung wurden die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinden erheblich erweitert. So wird in der Definition des MU im § 6a Abs. 1 BauNVO im Gegensatz zu anderen Gebietstypen beschrieben, dass es der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen neben nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen dienen soll. Insbesondere die Wohnnutzung wird den anderen Nutzungen ohne Einschränkungen gleichgestellt. Die Festsetzung des MU bietet die Möglichkeit der flexiblen Nutzung, deren Mischung sich in einzelnen Gebäuden, aber auch bei der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Situation ergeben kann. Da die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, ermöglicht die MU-Festsetzung auch die Errichtung reiner Wohnhäuser und zwar - anders als in MK- und MI-Gebieten - planungsrechtlich sicher.

Anmerkung: Das geplante Bauvorhaben weist im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit einer Größe von ca. 165 qm Bruttogeschossfläche (gemäß vorliegender aktueller Geschossflächenberechnung) auf. Ansonsten sind 44 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4.573 qm (einschließlich Dachgeschoss) vorgesehen.

§ 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt als Obergrenze für „Urbane Gebiete“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Während im festgesetzten MU-Gebiet mit 2,4 die höchstzulässige GFZ nicht erreicht wird, überschreitet die festgesetzte GRZ von 1,0 die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Höchstgrenze.

Daher wird von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, der besagt, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MU-Gebiet aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind (siehe auch die Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 7.10 in dieser Begründung).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausgangspunkt der Planung ein MK-Gebiet ist, welches schon seit der ersten Innenstadtbebauungspläne der Stadt Bramsche die Ausnutzung einer GRZ von 1,0 ermöglichte. Diese ist auch in vielen Bereichen der Innenstadt mit MK-Festsetzungen realisiert worden. Vor diesem Hintergrund bedeutet eine GRZ von 1,0 im MU-Gebiet keine unzulässige Überschreitung und es muss berücksichtigt werden, dass das geplante Bauvorhaben seinen Standort an zentraler Stelle - Am Marktplatz - in der Innenstadt von Bramsche hat.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist jedoch durch Maßnahmen sicherzustellen oder es müssen Umstände vorliegen, die diese Überschreitung ausgleichen. Diese Maßnahmen zur Sicherung und/oder die ausgleichenden Umstände sind im Bebauungsplan zu nennen. Die entsprechenden Ausführungen dazu werden in dieser Begründung im Rahmen der Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 7.10 gegeben.

Städtebaulich begründet sich die vorgenommene Festsetzung einer Überschreitung der Obergrenze der GRZ auf dem besonderen Anliegen dieser Bebauungsplanaufstellung, einen Standort für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung zu schaffen und planungsrechtlich abzusichern. Der Standort bietet eine besondere Attraktivität in Bezug auf die kurzen Wege zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen. In diesem Teilbereich steht damit die Stärkung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion im Vordergrund. So verfolgt die Stadt Bramsche seit Jahren ausdrücklich als wesentliches Ziel der Stadtsanierung und der generellen Stadtentwicklungsplanung, das vorhandene Flächenpotential durch Aktivierung von bebaubaren Flächen für eine attraktive Wohnbebauung im Bereich der Bramscher Innenstadt verfügbar zu machen.

6.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Für den Bereich des MU-Baufeldes gilt die geschlossene Bauweise und entspricht damit der Festsetzung im noch rechtsgültigen MK-Gebiet.

Des Weiteren wird für dieses Baufeld die Dachform festgesetzt. Für das Gebäude 1 (Am Markt 8) ist ein Flachdach oder Pultdach zulässig mit einer Mindestdachneigung von 0° Grad und einer Maximaldachneigung von 15° Grad. Für das Gebäude 2 (Am Markt 10) ist ein Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 15° Grad und einer Maximaldachneigung von 25° Grad vorgesehen. Ergänzend wird hierzu die Stellung der baulichen Anlage (= Hauptfirstrichtung) vorgegeben.

Der Sicherung der städtebaulich bedeutsamen Gebietsstruktur dient im MU-Baufeld die gewählte Kombination von Baulinien für die städtebaulich relevanten, straßenseitige Baufluchten und von Baugrenzen für die rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen der überbaubaren Flächen, die ausreichend Gestaltungsspielraum für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens lassen.

An der Straßenseite „Gilkamp“ ist zusätzlich zur Baulinie eine Baugrenze mit Gültigkeit ab dem ersten Obergeschoss vorgesehen. Die festgesetzte Baulinie verläuft hier ca. 2,0 m hinter der Grundstücksgrenze. Dies hat den Vorteil, dass das sehr schmale Straßenprofil des „Gilkamps“ auf Straßenniveau eine deutliche Aufweitung des Lichtraumprofils erfährt. Durch die zusätzliche Baugrenze kann das geplante Bauvorhaben zumindest ab dem ersten Obergeschoss an die Grundstücksgrenze herangeführt werden.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche Marktplatz

Die öffentliche Verkehrsfläche ist wie im derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Innenstadt II“ als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Sie setzt sich zusammen aus dem inneren Bereich mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ und einer äußeren umlaufenden Zone mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger“.

Die Führung der Abgrenzungssignatur „Unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ wurde im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung leicht verändert und insbesondere an den Flächenbedarf des im Rahmen der geplanten Marktplatzneugestaltung vorgeschlagenen Brunnenstandorts angepasst.

Des Weiteren wird die kleine Teilfläche an der Nordseite des Marktplatzes mit dem Standort der geplanten E-Bike-Ladestation ebenfalls als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, um der E-Bike-Ladestation eine einheitliche planungsrechtliche Festsetzung zu geben. Für diese Fläche gilt damit auch das vorausgehend angeführte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Weitergehende Aussagen zur Markplatzgestaltung bzw. zu einzelnen Funktionsbereichen des Markplatzes werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen und bleiben einer diesbezüglichen Gestaltungs- und Ausbauplanung vorbehalten, die als Plankonzept bereits bei der Stadt Bramsche vorliegt.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

In das MU-Baufeld wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit aufgenommen, um die Benutzbarkeit der Feuerwehrezufahrt zum Innenhof von der Straße „Gilkamp“ aus planungsrechtlich dauerhaft zu sichern.

7.0 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

Hinweis:

Gemäß § 2 Abs. 7 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

7.2 Ausschluss der straßenseitigen Wohnnutzung und Größe der gewerblichen Nutzung im westlichen Urbanen Gebietsteil (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Im westlichen Urbanen Teilgebiet ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten "Am Markt/Gilkamp" eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Des Weiteren sind mindestens 155 qm der zulässigen Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Siehe auch die entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Die Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, damit nicht in dieser städtebaulich herausragenden Ecksituation am Marktplatz nur Wohnungen entstehen und hier zumindest in der Erdgeschosszone eine gewerbliche Nutzung – vorgesehen ist eine Geschäftsnutzung – planungsrechtlich gesichert werden kann. Diese Geschäftsnutzung ist in Bezug zu der geplanten Markplatzgestaltung zu sehen und insbesondere in Hinblick auf den direkt vorgelagerten Brunnenstandort.

7.3 Ausschluss einer Nutzungsart von allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Urbanen Gebietsbaufeldern (MU) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3) und der sonstigen Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung - und dies wurde in den vergangenen Jahren auch durchgängig erreicht -, die Innenstadt von Bramsche zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen zu entwickeln. Durch die Zulassung von Sex-Shops, Bordellen und Nutzungen aus dem vorgenannten Spektrum der Vergnügungsstätten wäre nicht auszuschließen, dass der betreffende Gebietsteil sich zu einem Charakter wandelt, der dieser vorgenannten Zielsetzung nicht mehr entspricht.

Das Zulassen von Sex-Shops, Bordellen und vorgenannten Vergnügungsstätten könnte den Charakter des betroffenen Innenstadtquartiers in unerwünschter Weise verändern und dessen städtebaulich-funktionale Entwicklung im Sinne einer qualitativ hochwertigen und langfristig stabilen Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstruktur negativ beeinträchtigen. Dieses Entwicklungsszenario soll über den Ausschluss vorgenannter Nutzungen gar nicht erst zum Tragen kommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann der Ausschluss zulässiger Nutzungen nur unter Rechtfertigung besonderer städtebaulicher Gründe erfolgen. Diese sind durch die übergeordneten Zielsetzungen der Stadtentwicklung gegeben.

7.4 Ausschluss von ausnahmsweise in Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zulässigen Tankstellen

In dem festgesetzten Urbanen Baugebiet (MU) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).

Tankstellen erzeugen im Rahmen ihres Betriebes (An- und Abfahrten bei Tag, in den späten Abendstunden, evtl. auch Nachtbetrieb, generell lange Öffnungszeiten) Lärm-, Abgas- und Geruchsemissionen, die erheblich störende Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in ihrem Umfeld hätten.

Sie würden des Weiteren einen negativen, hemmenden Einfluss auf die Ausschöpfung von Potentialen in Bezug auf neue Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen im Gebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen ausüben. Eine Zulassung von Tankstellen würde daher den Zielsetzungen der Stadtentwicklung für den Innenstadtbereich von Bramsche entgegenstehen

7.5 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen kann über eine Länge von max. 20% der durch das Vorhaben an der Baulinie entstehenden Gebäudefront als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7.6 Garagen, Tiefgaragen und deren Rampen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Rampen sind gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung basiert auf dem Außenanlagenplan der Objektplanung. Mit ihr soll planungsrechtlich gesichert werden, dass der Außenanlagenplan auch genauso umgesetzt wird. Des Weiteren verhindert sie, dass über die vier im Rahmen der Außenanlagenplanung vorgesehenen Senkrecht-Stellplätze direkt am Markt weitere Stellplätze in der dortigen Vorgartenzone entstehen können.

7.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Klarstellung der Zulässigkeit auf der Grundlage der Regelungen der BauNVO. Sie berücksichtigt, dass an die Nutzung und die bauliche Ausprägung in Folgejahren Anforderungen gestellt werden könnten, die derzeit noch nicht absehbar sind.

7.8 Abweichende straßenseitige Abstandsflächenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 NBauO)

Abweichend von § 5 Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden die Tiefen der straßenseitig erforderlichen Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,2 H herabgesetzt und die Regelung der Mindestdiefe von 3,0 m kommt nicht zur Anwendung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht, dass aus städtebaulichen Gründen die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung verringert werden können. Ziel der Planung und städtebaulich gewollt ist, dass auf dem Eckgrundstück „Am Markt/ Gillkamp) im Wege der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung ein Gebäude entsteht, welches gemäß Bauentwurf an der Straßenseite „Gillkamp“ eine Traufhöhe von 12,55 m aufweist, die zur Verfügung stehende Breite im Abschnitt „Gillkamp“ aber nur ca. 4,50 m beträgt. Bis zur Straßenmitte dürfte die straßenseitige Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 1 NBauO damit nur 2,25 m bzw. bei geringfügiger Überschreitung ca. 2,5 m betragen. Bei 12,55 m Traufhöhe würde aber bei 0,5 H eine straßenseitige Abstandsfläche von gerundet 6,30 m benötigt werden.

6,30 m würde darüber hinaus bedeuten, dass ein Teil der Abstandsfläche bereits auf dem westlichen Nachbargrundstück läge. Das Bauvorhaben wäre damit allein aufgrund der 0,5 H - Regelung nicht wie geplant realisierbar bzw. nur über eine komplexe Baulastregelung umsetzbar. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bramsche von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht und die straßenseitig erforderlichen Abstandsflächen auf 0,2 H reduziert.

Viele Städte mit historischen Stadtgrundrissen und engen Straßenräumen sind mit der vorgenannten Problematik konfrontiert, wenn sie eine Innenstadtentwicklung unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung und Flächenaktivierung betreiben wollen und haben daher eigenständige Ortssatzungen zur straßenseitigen Abstandsflächenregelung erlassen. Eine solche Satzung besteht bei der Stadt Bramsche nicht, was die vorausgehend erläuterte Festsetzung erforderlich macht.

7.9 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 Abs.6 BauNVO)

Die konstruktiv bedingte Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist auf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

Sollte die Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen integraler Bestandteil der festgesetzten höchsten Gebäudehöhe sein, hätte diese um ca. 1,0 m erhöht werden müssen. Hätte nun der Bauherr entschieden, das Gebäude ohne diese Anlagen zu errichten, hätte ihm das die Möglichkeit eröffnet, den Hauptbaukörper noch einen Meter höher auszulegen. Die vorgenannte Festsetzung schließt das aus. Auch ist zu berücksichtigen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen je nach Anlagentyp unterschiedliche Aufbauhöhen aufweisen (Unterkonstruktion, Stärke/Neigung der Paneele). Es hätte daher dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum eingeräumt werden müssen. Die getroffene Festsetzung trägt hier zur Eindeutigkeit bei und bringt Klarheit, dass die höchste Gebäudehöhe sich nur auf den Baukörper selbst bezieht.

7.10 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl im MU-Gebiet (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO wird Gebrauch gemacht. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MU-Gebiet wird aus städtebaulichen Gründen von einer GRZ 0,8 auf eine GRZ 1,0 erhöht, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Hierzu folgende Ausführungen

Zum Thema gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gewerbelärm: In der Gebietskategorie "Urbane Gebiete" soll die gewerbliche Gesamtbelastung durch anlagenbezogene Geräusche die Richtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten, was den geltenden Richtwerten für Mischgebiete entspricht. Besonders Handel und Gastronomie können davon profitieren. Sie sind aber auch verpflichtet, diese Richtwerte einzuhalten; wenn nicht, wären Betriebseinschränkungen die Folge. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wenn die vorgenannten Richtwerte eingehalten werden, auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Verkehrslärm: Dem Belastungsfaktor Verkehrslärm kommt eher eine untergeordnete Bedeutung zu, da der Hauptemittent „Maschstraße“ mehr als 50 m vom Geltungsbereich entfernt liegt, und vorhandene Wohngebäude an der Maschstraße (als Mischgebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt) den Geltungsbereich zusätzlich abschirmen.

Für den Marktplatz mit seiner typischen Marktplatznutzung und das westliche Umfeld des Geltungsbereichs gilt, dass aufgrund der Innenstadtlage (z.B. Parkplatznutzung westlich „Gillkamp“) eine Grundbelastungspegel an Verkehrsemissionen vorliegt, der als innenstadttypisch zu charakterisieren und damit als Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht herangezogen werden kann. Weiterhin liegt für das geplante Bauvorhaben ein Schallschutznachweis vor.

Zudem entsteht durch die geschlossene Bebauung ein für Innenstadterhältnisse relativ ruhiger Innenbereich, der den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Zum Thema nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:

Das Urbane Baufeld im Geltungsbereich hat eine Größe von 2078 qm, weist keinerlei ökologisch bedeutsame Qualitäten auf und ist aufgrund seiner geringen Größe sowie seiner Lage im Intensivnutzungsbereich der Innenstadt nicht geeignet, durch die geplante Neubebauung nennenswerte zu berücksichtigende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auszulösen. Die geplante intensive Nachverdichtung auf kleiner Fläche bewirkt allerdings einen deutlich höheren Versiegelungsgrad als er im früheren Bestand gegeben war. Als Umstände, die diese Überschreitung ausgleichen, können folgende, vorgesehene Maßnahmen des Bauherren aufgeführt werden: Die Heizung erfolgt über Geothermie, Gebäude wird im KfW 40+ Standard errichtet, Photovoltaikanlagen mit maximaler Ausnutzung der Dachflächen gemäß Energiekonzept, Dachflächen von Nebenanlagen wie Carport, Fahrradstellplätze, Müllabstellplätze sind mit einem Gründach (extensive Begrünung) geplant.

Aus Sicht der Stadt Bramsche sind die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend, um den Anforderungen des § 17 Abs. 2 zu genügen.

Ergänzend sei angemerkt, dass das neue Baulandmobilisierungsgesetz kurz vor der Verabschiedung steht. Wesentlicher Bestandteil ist die Neufassung des § 17 BauNVO. Durch die Änderung des bestehenden § 17 BauNVO werden die bislang darin geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt. Die bisherige Regelungssystematik, nach der die Einhaltung der Obergrenzen in der Bauleitplanung den Regelfall darstellt und ein Überschreiten die im Rahmen strikter Grenzen begründungspflichtige Ausnahme bildet, wird zugunsten eines größeren Entscheidungsspielraumes der Gemeinden verändert. Diese sollen anhand der zugrundeliegenden planerischen Konzeption oder der vorhandenen Bestandssituation auch regelhaft höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen dürfen als die Werte in der Tabelle zu § 17 BauNVO. Ein Ergebnis ist, dass die Begründungspflicht entfällt.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. mit § 84 Abs. 3 NBauO)

7.11 Zulässigkeit von Dacheinschnitten (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr. 4.3 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche kommt nicht zur Anwendung und wird durch folgende Regelung ersetzt: Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie Bestandteil der vertikalen Gliederung des Gebäudes sind und es sich um Bauelemente des Gebäudes handelt, die sich ohne Unterbrechung über alle Geschosse erstrecken (z.B. Loggien, Balkone).

Bei den vorgesehenen Dacheinschnitten handelt es sich nicht um losgelöste Elemente in einer ansonsten homogenen Dachlandschaft, sondern um integrale Bestandteile der vertikalen Fassadengliederung. Die Anwendung von Nr. 4.3 der Gestaltungssatzung würde in das schlüssige Konzept der Fassadengestaltung eingreifen und zu keiner Verbesserung der Fassadenwirkung führen. So führt die Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche unter Nr. 6.1 aus, dass Gebäudefassaden in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen sind, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Dies wird durch die vorgenannte Festsetzung sichergestellt.

7.12 Höhe der Baukörper (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr. 5.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche kommt nicht zur Anwendung. Die Höhe der Baukörper wird allein durch die Festsetzung der höchsten Gebäudehöhe in der Planzeichnung bestimmt.

Die Stadt Bramsche seit Jahren ausdrücklich als wesentliches Ziel der Stadtsanierung und der generellen Stadtentwicklungsplanung, das vorhandene Flächenpotential durch Aktivierung von bebaubaren Flächen für eine attraktive Wohnbebauung im Bereich der Bramscher Innenstadt verfügbar zu machen und dabei die Möglichkeiten einer Nachverdichtung auszuschöpfen. Dabei darf die besondere Attraktivität des Standortes für eine Wohnnutzung in Bezug auf die kurzen Wege zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen nicht außer Acht gelassen werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Ausschöpfung vorhandener Nachverdichtungspotentiale war absehbar, dass sich die gestalterische Festsetzung Nr. 5.1 der Gestaltungssatzung zur Höhe der Baukörper - „Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.“ - einschränkend auf die angestrebte und an dieser Stelle städtebaulich sinnvolle hohe Ausnutzung auswirken würde. Sie wurde daher für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

7.13 Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 , § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f und § 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr.11.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt und wird durch folgende Regelung ersetzt: Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, auch wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

(Siehe auch § 248 BauGB "Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie".) Die für diesen Bebauungsplan neugefasste gestalterische Festsetzung ermöglicht eine erweiterte und damit effizientere Nutzung der Sonnenenergie vor dem Hintergrund der immer notwendiger werdenden Maßnahmen zum Klimaschutz - insbesondere auch in der Stadtentwicklung.

8.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

8.1 Archäologische und paläontologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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 vier 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.

8.2 Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000)r (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

8.4 Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind in Inhalt und Formulierung identisch mit der "Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Bramsche", die als geltendes Ortsrecht vom Rat der Stadt Bramsche am 03.11.2005 beschlossen worden ist. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" werden entgegenstehende Festsetzungen der "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" außer Kraft gesetzt und durch die vorausgehend dargelegten gestalterischen Festsetzungen Nr. 7.11, Nr. 7.12 und Nr. 7.13 ersetzt. Bezüglich der sonstigen Inhalte der Örtlichen Bauvorschriften wird an dieser Stelle auf die Planzeichnung verwiesen.

10.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im und im Umfeld des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert.

11.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

12.0 Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGB) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt.

13.0 Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Umweltsituation in diesem kleinräumigen Bereich durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert und insbesondere keine negativen Umweltauswirkungen, die als erheblich einzustufen sind, ausgelöst werden.

Hinweis:

In Planungs- und Zulassungsverfahren ist die Artenschutzprüfung vorgeschrieben, sobald Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen bzw. die Habitatbedingungen im Eingriffsraum diese vermuten lassen. Solche Hinweise liegen für diesen Bebauungsplan nicht vor. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes flächendeckend gelten und in ihren Ergebnissen nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren unterliegen. Dies gilt z.B. auch für Gebäudeabriss und Gebäudesanierungen.

Wichtig ist, dass zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) die Baufeldräumung für die Erschließung des Standortes nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung und in diese Begründung aufgenommen worden.

14.0 Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig gemacht hätten. Ergänzende Hinweise und Anregungen des Landkreises Osnabrück wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in die Begründung eingearbeitet. Anregungen und Hinweise der sonstig beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Versorgungsträger, werden bei der Umsetzung der Planung - z. B. bei den Baumaßnahmen - zeitnah berücksichtigt. Private Einwände oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

15.0 Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" - mit örtlichen Bauvorschriften - treten die Teilbereiche der folgenden Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

- o Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 131 "Innenstadt I"
- o Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 132 "Innenstadt II"

16.0 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Am Markt“, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, und die zugehörige Begründung wurde ausgearbeitet durch das:

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobil: 0176 / 993 78 391

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im Februar 2021


.....

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Am Markt“, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, hat dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung am 24.02.2021 vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

(Siegel)

STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister