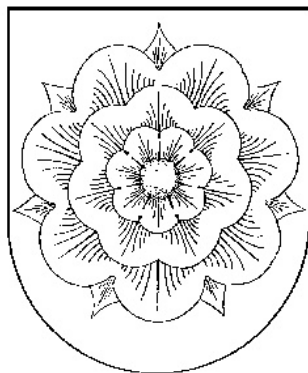

Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 131.4

" Innenstadt I - 4. Änderung "

- 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	4
5.0 Anlass und Ziel der Planung	5
6.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	6
6.2 Baulinien und Baugrenzen	9
6.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	11
7.0 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	11
7.1 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	11
7.2 Ausschluss einer Nutzungsart von 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	11
7.3 Ausschluss von ausnahmsweise in Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zulässigen Tankstellen	12
7.4 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO	12
7.5 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen	12
7.6 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)	13
7.7 Abweichende straßenseitige Abstandsflächenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 NBauO)	13
7.8 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)	13
7.9 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für die nicht überbaubaren Flächen der festgesetzten MU-Gebiete (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	14

7.10	Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	15
7.11	Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen	15
7.12	Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	16
	Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. mit § 84 NBauO)	16
7.13	Höhe der Baukörper (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)	16
7.14	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)	17
8.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	17
8.1	Archäologische und paläontologische Bodenfunde	17
8.2	Bodenschutz	17
8.3	Kampfmittelbeseitigung	18
8.4	Denkmalschutz	18
8.5	Schallschutz	18
8.6	Artenschutz	18
9.0	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)	18
10.0	Erschließung	19
11.0	Ver- und Entsorgung	19
12.0	Brandschutz	19
13.0	Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutz	19
14.0	Ergebnisse der Offenlage	19
15.0	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	20
16.0	Verfahrensvermerke	20

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 131.4 "Innenstadt I", 4. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2020 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. 131 "Innenstadt I"- 4. Änderung - 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. 131 "Innenstadt I" - 4. Änderung - 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 erfüllt 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 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB 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 Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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

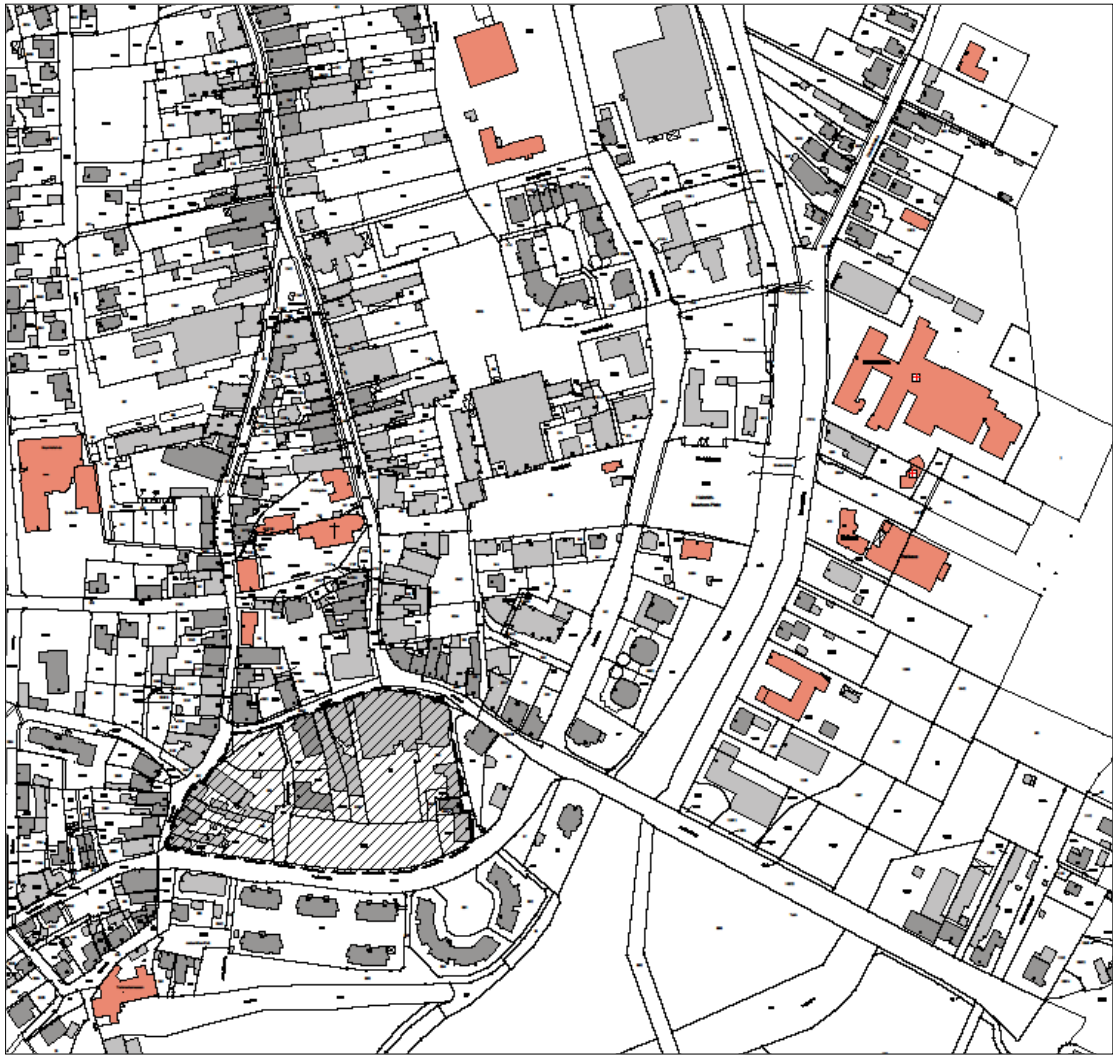
Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 stuft das Mittelzentrum Bramsche darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe 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 Parkplatz Am Storchennest als „Öffentliche Verkehrsfläche“ dargestellt. Die „Gemischte Baufläche“ umfasst auf Bebauungsplanebene die Gebietskategorien „Mischgebiet“ (MI), „Urbanes Gebiet“ (MU) und „Kerngebiet“ (MK).

In der Bebauungsplanänderung sind die Bauflächen als „Urbanes Gebiet“ bzw. als „Kerngebiet“ festgesetzt und entsprechen damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung erfüllt daher das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Flurstücke 890, 891, 889/1, 889/3, 889/4, 892/1, 892/2, 893/3, 894, 898, 899, 900/1 und 901/1, die öffentliche Grünfläche Flurstück 897 und die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstücke 903/1 (Parkplatz nördlich der Hemker Straße), 895 (Straße Am Storchennest) sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 896/2 (Kuhstraße) der Flur 4 der Gemarkung Bramsche mit einer Gesamtgröße von ca. 18.110 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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“ ist im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung der jeweilige überbaubare Bereich als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. Gemäß der Kerngebietsfestsetzung dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben.

Im Bereich des Brückenorts sowie Teilen der Kuhstraße findet in den jeweiligen Erdgeschossen sowie teilweise in den Obergeschossen eine entsprechende Einzelhandelsnutzung statt. Im weiteren Verlauf der Kuhstraße z.B. Nr. 5 teilweise und Nr. 6 sowie im weiteren, östlichen Verlauf entlang der Mühlenstraße findet im überwiegenden Teil ausschließlich Wohnen statt. Auf Grund veränderter innerstädtischer Nutzungsbedingungen sowie der hohen Anzahl der vorhandenen Baudenkmale ist es sinnvoller Weise geboten, den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches unter anderem bezüglich der Nutzungsart zu überarbeiten.

Konkreter Anlass ist, dass das Wohnhaus Kuhstraße 6 abgebrochen werden soll. Geplant ist ein maßstäblicher Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 Wohneinheiten mit 15 PKW-Einstellplätzen). Das geplante Bauvorhaben fügt sich städtebaulich an den unmittelbar angrenzenden Platz „Am Storchennest“ ein.

Für die Realisierung sind jedoch eine Änderung der Gebietskategorie, die Anpassung der Baulinie, die Neuregelung der Geschossigkeit, die Zulässigkeit von Wohnungen, die Neubestimmung von Dachform, Gebäude- und Traufhöhen sowie die Regelung der Grundstückszufahrt erforderlich.

Weiterhin wurde von den Eigentümern des Kaufhauses Böckmann signalisiert, dass dieses im südlichen Bereich umgestaltet / erweitert werden sollte. Ziel dieser geplanten Baumaßnahme wäre eine Aufwertung der Südfassade hin zur Hemker Straße. Der jetzt rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich zurzeit eine teilweise eingeschossige Bauweise vor. Insofern ist die Gliederung der Geschossigkeit an dieser Stelle mindestens zu überarbeiten.

Als Vorentwurf und erste Überlegung zur Erweiterung liegt derzeit nur eine Ansicht der geplanten Südseite vor. Diese weist eine Zweigeschossigkeit und eine Kombination aus einem giebelständigen Satteldach- mit einem Flachdachbereich auf mit Orientierung nach Süden zur Maschstraße. Ferner enthält die Vorentwurfszeichnung Angaben zu den geplanten First- und Traufhöhen. Diese Angaben sind in die getroffenen Festsetzungen eingeflossen.

Ziel der Bauleitplanung für diesen MK-Bereich ist es, die geplanten und möglicherweise auch späteren Erweiterungen über die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der Coronapandemie hat das Modehaus Böckmann seine Erweiterungsabsichten derzeit zurückgestellt, so dass genauere Planungsvorstellung nicht dargelegt werden können. Die Stadt Bramsche geht allerdings davon aus, dass der Festsetzungsrahmen so weit gefasst ist, dass mögliche Änderungen in Bezug auf die Erweiterung abgedeckt sind.

Im südlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, durch veränderte Eigentumsverhältnisse im Bereich der Liegenschaften Mühlenstr. 2, 3 und 3 a sowie Am Storchennest 2 und der Mühlenstr. 4, 5, 6 und 6 b eine Überplanung vorzunehmen. Neben dem Bestand der zahlreichen Baudenkmale ist parallel zur Straße „Am Storchennest“ über die entsprechenden Flurstücke hinweg eine angemessene Nachverdichtung zu entwickeln. Nach Angaben des Eigentümers wäre eine Bebauung als Mix aus Wohnen und Gewerbe angestrebt.

6.0 Erläuterungen zu den Hauptfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Festgesetzte „Urbane Baugebiete“

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.

In der westlichen Hälfte des Plangebiets wird vor diesem Hintergrund die bestehende Kerngebietsfestsetzung durch die Festsetzung von „Urbanen Gebieten“ ersetzt, welche im Gegensatz zu einem Kerngebiet eine Wohnnutzung generell zulässig ermöglicht.

Für das Urbane Gebiet (MU) zwischen Kuhstraße, Am Storchennest und Parkplatz werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, eine zwingend dreigeschossige Bebauung und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind sowohl Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad als auch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 11,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,00 m festgelegt.

Für den ebenfalls überbaubaren Innenbereich (Kuhstraße 4 und 5) werden folgende Festsetzungen getroffen: GRZ 0,9, GFZ 1,6, zwingend zweigeschossige Bebauung, geschlossene Bauweise. Dachformen und Dachneigungen sind mit dem umgebenden MU-Gebietsteil identisch. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt aufgrund der Zweigeschossigkeit 7,50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 m festgelegt.

Das westlich zwischen der Straße Am Storchennest und der Mühlenstraße gelegene MU-Gebiet umfasst zwei unterschiedliche Gebietscharakteristiken. Zum einen handelt es sich bei dem östlichen Teilbereich an der Straße Am Storchennest um den eigentlichen Entwicklungsbereich für eine innerstädtische Nachverdichtung, zum anderen ist der westliche Teilbereich an der Mühlenstraße geprägt durch die Gruppe baulicher Anlagen, die mit ihrer Reihe von Baudenkmälen Bestandteil des „Ensembles Mühlenstraße“ sind.

Während für den östlichen Teilbereich die Zielsetzung der Ermöglichung einer geschlossenen Bebauung mit hoher Ausnutzung, vorwiegender Wohnnutzung und Schaffung einer städtebaulich überzeugenden räumlichen Fassung des Parkplatzes Am Storchennest verfolgt wird, geht es bei dem westlichen Teilbereich um die Stärkung und Intensivierung der Wohnnutzung unter Wahrung der Denkmalqualitäten des Gebäudebestands.

So wird für das östliche Urbane Gebiet (MU) an der Straße Am Storchennest eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, eine zwingend dreigeschossige Bebauung und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind sowohl Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad als auch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 11,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,00 m festgelegt.

Es handelt sich um Festsetzungen, die mit den für das MU-Gebiet zwischen Kuhstraße und Parkplatz getroffenen Festsetzungen identisch sind. Damit werden Voraussetzungen geschaffen, dass insbesondere in Hinblick auf Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude eine einheitliche räumliche Fassung des Parkplatzes entstehen kann. Des Weiteren sichern die getroffenen Festsetzungen eine an dieser Stelle sinnvolle Nachverdichtung mit attraktiver Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen.

Für das westliche MU-Gebiet an der Mühlenstraße gelten mit Rücksicht auf die vorhandenen Denkmalqualitäten folgende Festsetzungen: GRZ 0,9, GFZ 1,6, zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß, geschlossene Bauweise, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° Grad. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 m festgelegt.

§ 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt als Obergrenze für „Urbane Gebiete“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Während in den festgesetzten MU-Gebieten die höchstzulässige GFZ nicht erreicht wird, überschreitet die festgesetzte GRZ von 0,9 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 textliche Festsetzung Nr. 7.9 in dieser Begründung).

Dies ist bei den festgesetzten MU-Gebieten der Fall, da der Ausgangspunkt der Planung MK-Gebiete waren, welche schon seit den ersten Innenstadtbebauungsplänen der Stadt Bramsche die Ausnutzung einer GRZ von 1,0 ermöglichten. Diese ist auch in vielen Bereichen der Innenstadt mit MK-Festsetzungen realisiert worden. Vor diesem Hintergrund bedeutet eine GRZ von 0,9 im MU-Gebiet keine unzulässige Überschreitung.

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. 7.9 gegeben.

Ferner ist ein besonderes Anliegen dieser Bebauungsplanänderung die Schaffung und planungsrechtliche Absicherung von Standorten für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung. Die Standorte im Geltungsbereich bieten eine besondere Attraktivität in Bezug auf die kurzen Wege zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen. In diesen Teilbereichen 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.

Im Rahmen der Offenlage hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass die umliegende Nachbarschaft eine prägende Dachlandschaft und Gebäudestruktur aufweist, die für die Innenstadt charakteristisch ist und auch durch die Gestaltungssatzung der Stadt gesichert werden sollte.

Hierzu ist anzumerken, dass der Großteil der „umliegenden Nachbarschaft“ außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt. Hier gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche nach wie vor. Bei der im Änderungsbereich liegenden Bebauung entlang der Mühlenstraße handelt es sich um Baudenkmale in einem Ensemblebereich. Gemäß Nr. 1.2 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche werden Baudenkmale durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene Genehmigung einzuholen.

Festgesetzte Kerngebiete

Die Festsetzungen der beiden Kerngebietsbaufelder am Brückenort (Standort Kaufhaus Böckmann) und nördlich an der Hemker Straße wurden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Für das Kerngebietsbaufeld an der Hemker Straße gelten folgende Festsetzungen: GRZ 1,0, GFZ 1,6, zwingend zweigeschossige, geschlossene Bauweise, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° Grad. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 m festgelegt.

Das Kerngebietsbaufeld zwischen Brückenort und Parkplatz (Bereich Böckmann) ist im derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan in drei Bauzonen mit unterschiedlichen Ausnutzungsgraden gegliedert. Für die straßenseitig umlaufende Bauzone lauten die Festsetzungen: GRZ 1,0, GFZ 2,0, zwingend dreigeschossige, geschlossene Bauweise. Im Abschnitt Brückenort sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° Grad zulässig. Die hier maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,60 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 15,00 m festgelegt.

Für den Abschnitt am Parkplatz sind neben Sattel- und Walmdächern mit 40° - 45° Grad Dachneigung auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig. Die für diesen Abschnitt maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht mit 15,00 m dem Abschnitt Brückenort.

Die straßenseitig umlaufende Bauzone definiert einen komplett überbaubaren Innenbereich, der im rechtsgültigen Bebauungsplan in eine nördliche zweigeschossig als Höchstmaß und in geschlossener Bauweise bebaubare Bauzone und eine südlich eingeschossig geschlossen bebaubare Bauzone gegliedert ist. Für beide Bauzonen ist als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen stehen der geplanten Umgestaltung/ Erweiterung des Kaufhauses Böckmann nach Süden entgegen. In dieser Bebauungsplanänderung wird daher auf eine nutzungsmäßige Gliederung des Innenbereichs verzichtet und der gesamte Innenbereich als zweigeschossig bebaubar festgesetzt.

Im Einzelnen werden für den Innenbereich folgende Festsetzungen getroffen: Kerngebiet (MK), GRZ 1,0, GFZ 2,0, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, geschlossene Bauweise, Sattel- und Walmdächer mit 40° - 45° Grad Dachneigung und Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 14,00 m bestimmt. Auf dieser Grundlage lässt sich die geplante Umgestaltung/ Erweiterung des Kaufhauses Böckmann ohne Einschränkungen realisieren.

Zur genauen und eindeutigen Bestimmung der zulässigen Trauf- und höchsten Gebäudehöhe wurde im Nahbereich jedes Baufeldes ein eingemessener Bezugshöhenpunkt HP (Schachtdeckel) im Bebauungsplan verankert und flurstücksbezogen den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Die genauen Standorte der Bezugshöhenpunkte HP 1 bis HP 5 mit ihren Bezugshöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6.2 Baulinien und Baugrenzen

Baulinien kommen dort zur Anwendung, wenn es um die Sicherung der städtebaulich bedeutsamen Gebietsstruktur geht. Es handelt sich dabei um die städtebaulich relevanten, vorwiegend straßenseitigen Baufluchten. Besonders wichtig ist ihre Anwendung bei Baubereichen mit Standorten von Baudenkmalen bzw. historischen Straßenräumen wie Mühlenstraße, Kuhstraße und Brückenort.

Baugrenzen werden als Begrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt, wenn es darum geht, ausreichend Gestaltungsspielraum für die Umsetzung geplanter Bauvorhaben zu lassen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die Baulinie entlang der Straße Am Storchennest und entlang der Nordseite des Parkplatzes durch eine Baugrenze ersetzt.

6.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende öffentliche Verkehrsflächen: Der Parkplatz nördlich der Hemker Straße mit einem nordöstlichen Wegeanschluss an die dortige Straße außerhalb des Geltungsbereichs, die Straße Am Storchennest und eine Teilfläche, die Bestandteil der Verbindung Mühlenstraße/ Kuhstraße ist.

Es handelt sich um die einzige Teilfläche, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung als reine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde, da es sich bei den Anschlussflächen der Verbindung Mühlenstraße/ Kuhstraße außerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls um reine öffentliche Straßenverkehrsflächen handelt.

Der Parkplatz nördlich der Hemker Straße und der nordöstliche Wegeanschluss sind ohne Veränderung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ in die Bebauungsplanänderung übernommen worden. Neben der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ gilt für die vorgenannte Wegeverbindung die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

Wesentliche Veränderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung für die Straße Am Storchennest. Das zum Teil sehr breite Straßenflurstück wurde in der Vergangenheit nur in einer Breite von 4,0 - 4,50 m und mit einem starken Verschwenk als befahrbarer Bereich bis zur Grenze der nördlichen öffentlichen Grünfläche ausgebaut und als reiner Fußweg mit reduzierter Breite bis zur Kuhstraße weitergeführt. Bei den verbliebenen Flächenanteilen handelt es sich im Wesentlichen um Straßenbegleitgrün. Am Nordende des befahrbaren Bereichs werden von dem dort 7,0 m breiten Straßenflurstück 3,0 m bereits privat genutzt.

Vor diesem Hintergrund entstand die Idee, die Straße an den östlichen Parzellenrand zu verlegen, sie dabei zu begradigen und neu in 4,0 m Breite neu auszubauen. Diese Maßnahme bewirkt einen Flächengewinn von ca. 324,0 qm, die dem westlich angrenzenden MU-Baufeld zugeschlagen werden können. Erst durch diese Maßnahme wird eine sinnvolle Nachverdichtung mit attraktiver Ausnutzbarkeit möglich und so konnte für dieses MU-Baufeld eine gut geschnittene überbaubare Fläche festgesetzt werden, die fast über die gesamte Länge eine mögliche Bautiefe von 17,50 m aufweist.

Die neu trassierte Straße Am Storchennest wird als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die zuzuordnende Zweckbestimmung gliedert die Straße in drei Teilabschnitte. Der südliche Teilabschnitt erhält die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, da die Zufahrt zu den geplanten Baumaßnahmen über den Parkplatz und nicht über die Hemker Straße erfolgen soll. Ab der nördlichen Parkplatzzufahrt bis einschließlich der Zufahrt zum Flurstück 894 (Kuhstraße 5) lautet die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger“. Der nördlichste Abschnitt hat die Zweckbestimmung „Fußweg“, da dieser Abschnitt als reine Fußwegverbindung den Anschluss an die Kuhstraße herstellt.

Da durch die Verlegung der Straße nah an den vorhandenen Baumbestand am Parkplatz herangerückt wird, wurde alle Bäume in diesem Teil des Geltungsbereichs einschließlich der Bäume in der nördlichen Grünfläche eingemessen und als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vermessung erbrachte allerdings auch das Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung drei Bäume entfernt werden müssen.

Auch diese Bäume wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Im Zuge der Vermessung wurde auch die durch die Grünfläche verlaufende Fußwegverbindung mit aufgemessen, so dass deren aktuelle Lage und Breite in den Bebauungsplan eingepflegt werden konnte.

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

Am westlichen Rand der Kerngebietsfläche südlich des Brückenort (Standort Böckmann) wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan verankert, welches von der Kuhstraße bis zum Anschluss an den Parkplatz reicht. Über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann die Durchlässig- und Benutzbarkeit planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

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 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 swingerclub- ähnliche 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.

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

In den festgesetzten Urbanen Baugebieten (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

7.4 Ausschluss einer Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 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.

Siehe hierzu die vorausgehenden Ausführungen unter Punkt 7.2.

7.5 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen

In den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO).

Siehe hierzu die vorausgehenden Ausführungen unter Punkt 7.3.

7.6 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.

7.7 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 0,35 H herabgesetzt, wobei eine Mindestdiefe von 3,0 m nicht unterschritten werden darf.

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. Dies macht die vorausgehend aufgeführte Festsetzung erforderlich. Sie wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht, der besagt, dass aus städtebaulichen Gründen die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung verringert werden können.

Ziel der Planung und städtebaulich gewollt ist, dass im Wege der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung in den Urbanen Baugebietsfeldern Gebäude mit zwingend drei Vollgeschossen entstehen, mit bei Flach- oder Pultdachausbildung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 11,0 m. So hat die Kuhstraße im Bereich der Hausnummer 6 eine Breite von ca. 7,70 m. Die straßenseitige Abstandsfläche dürfte bei 0,5 H und 11,0 m Traufhöhe nur 3,85 m betragen. Benötigt würden aber 5,50 m, um die Regelung der NBauO einzuhalten.

Das Bauvorhaben wäre damit allein aufgrund der 0,5 H - Regelung nicht wie geplant realisierbar. 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 0,35 H reduziert.

7.8 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.

Die getroffene Festsetzung trägt zur Eindeutigkeit bei und bringt Klarheit, dass die höchste Gebäudehöhe sich nur auf den Baukörper selbst bezieht. Auch ist zu berücksichtigen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen je nach Anlagentyp unterschiedliche Aufbauhöhen aufweisen (Unterkonstruktion, Stärke/Neigung der Paneele).

7.9 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für die nicht überbaubaren Flächen der festgesetzten MU-Gebiete (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO wird Gebrauch gemacht. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die festgesetzten MU-Gebiete - geltend nur für die nicht überbaubaren Flächen - wird aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige GRZ von 0,8 auf eine höchstzulässige GRZ von 0,9 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.

Zum Thema gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

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.

Für den Bereich Kuhstraße und den überwiegenden Teil der Mühlenstraße sind bezüglich des Verkehrslärms keine Verschlechterungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Für den südlichen Teil des Urbanen Gebiets ist aufgrund der Verkehrslärmbelastung der Hemker Straße ein „Vorbelasteter Bereich“ mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die getroffenen Festsetzungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für diesen Teilbereich gewahrt sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Baufeld westlich „Am Storchennest“ und nördlich der „Hemker Straße“ eine geschlossene dreigeschossige Bebauung fest. Dies wirkt sich in Bezug auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insofern positiv aus, als dadurch ein vom Verkehrslärm abgeschirmter Innenbereich entsteht, der auch der Bebauung entlang der Mühlenstraße zu Gute kommt.

Wichtiger ist aber, dass eine Baumaßnahme westlich „Am Storchennest“ nur dann in der festgesetzten Form realisiert werden kann, wenn vorher die Grundstücksverhältnisse geregelt worden sind. So muss der Bauwillige zur Realisierung der Baumaßnahme Flächen von der Stadt Bramsche erwerben. Damit hat es die Stadt Bramsche in der Hand, den Abschluss des Grundstücksverkaufs von vertraglich festgelegten Maßnahmen abhängig zu machen, die a) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und b) bezüglich der festgesetzten Überschreitung der GRZ diese Überschreitung ausgleichen.

Konkret zu nennen wäre im Moment nur, dass die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Dies reduziert den Versiegelungsgrad für offene Stellplätze, Garagen oder Carports. Weitere Maßnahmen können und sollen aus Sicht der Stadt Bramsche erst dann bestimmt und vertraglich vereinbart werden, wenn konkretere Bau- und Nutzungsüberlegungen zum Bereich westlich „Am Storchennest“ vorliegen

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.

Mit der Neudefinition der Obergrenzen als Orientierungswerte wird die Zielsetzung verfolgt, mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch eine Nachverdichtung erleichtert und planerisch umgesetzt werden kann. Ferner wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen der Neufassung des § 17 Satz 1 und 2 BauNVO. Der Stadt Bramsche ist allerdings auch bewusst, dass dieses Verfahren auf der Grundlage des derzeit geltenden Rechts zu Ende zu führen ist und das neue Recht erst nach Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes angewandt werden kann.

7.10 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit "a*" gekennzeichneten Baudenkmale wird eine "abweichende Bauweise" von der Hauptfestsetzung der "geschlossenen Bauweise" wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Gebäudeabstand in der Breite der vorhandenen Traufgassen einzuhalten, damit der Erhalt der typischen Traufgassen gewährleistet werden kann (§ 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

Traufgassen und Durchgänge von 0,30 m bis 1,00 m Breite gelten dabei als geschlossene Bauweise und sind somit im Rahmen der Hauptfestsetzung generell zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand in der Breite von über 1,00 m bis 3,00 m kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken in Hinblick auf die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere z.B. in Bezug auf Gefahrenabwehr (Brandschutz), Gesundheit oder Belichtung nicht bestehen und die geordnete Bebauung des Gebietes bzw. die Regelungen nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

7.11 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Die als "zu erhaltende Einzelbäume" festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

7.12 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Teilbereich 1

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den Vorderfronten der Gebäude (Baulinien/Baugrenzen) überschritten. Es werden maximal aufgerundet 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Vorderfronten (zur Hemker Straße) sind in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Balkone, usw.) sind im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten der Gebäude und/oder anderer Baukörper zu errichten (Rückseiten bzw. Seitenfronten, nicht an den Vorderfronten).

Teilbereich 2

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den Vorderfronten der Gebäude (Baulinien/Baugrenzen) überschritten. Es werden maximal aufgerundet 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Vorderfronten des Erdgeschosses (zur Hemker Straße) sind in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Balkone, usw.) sind im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten der Gebäude und/oder anderer Baukörper zu errichten (Rückseiten bzw. Seitenfronten, nicht an den Vorderfronten).

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

7.13 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.

7.14 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 Denkmalschutz

Schalldämmmaßnahmen sind zu Baudenkmalen in den als "Geräuschvorbelastete Bereiche" (Teilbereiche 1 und Teilbereich 2) gekennzeichneten Teilen des Bebauungsplangebietes nur insoweit zu fordern, wie sie mit der denkmalwerten Bausubstanz zu vereinbaren sind und den Denkmalwert des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Solar- und Kollektorflächen an bzw. auf Baudenkmalen und in der Nachbarschaft zu Baudenkmalen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen nicht beeinträchtigt wird. Entsprechendes gilt für die Größen von neu zu errichtenden Dachgauben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

8.5 Schallschutz

Teile des Plangebietes werden von dem vorhandenen Straßenzug Hemker Straße/ Maschstraße im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8.6 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)

Der Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche für das Gebiet des Innenstadtkerns ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Gestaltungs- und Werbesatzung handelt es sich um geltendes Ortsrecht der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 131 "Innenstadt I" - 4. Änderung - werden entgegenstehende Festsetzungen der "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" außer Kraft gesetzt und durch die nebenstehenden gestalterischen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 ersetzt. Bezüglich der sonstigen Inhalte der Örtlichen Bauvorschriften wird an dieser Stelle auf die Planzeichnung verwiesen.

10.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert. Auch die Verschmälerung der Straße „Am Storchennest“ hat auf die bestehenden Erschließungsverhältnisse nur geringfügige Auswirkungen, da es sich bei den geplanten Neubauvorhaben vorwiegend um eine reine Wohnnutzung handelt und die Zu- und Abfahrten über den Parkplatz nördlich der Hemker Straße erfolgt.

11.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Änderungsbereich 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 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 Gebäudeabrisse 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 der Standorte 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.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, die Grundstücke Kuhstraße 4 und 5 wieder als Kerngebiet festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da Erweiterungsplanungen der Fa. Böckmann auf diese Grundstücke auch im Rahmen der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ realisiert werden können. Der Kontakt mit der Fa. Böckmann seitens der Stadt Bramsche besteht. Die Fa. Böckmann hat sich im Rahmen der Offenlage dieser Bebauungsplanänderung nicht geäußert.

Private Einwände oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

15.0 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsänderung tritt der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 131 "Innenstadt I", der im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, außer Kraft.

15.0 Verfahrensvermerke

Die 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 131 „Innenstadt I“ - mit örtlichen Bauvorschriften - und die zugehörige Begründung wurden 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. 131 „Innenstadt I“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, hat dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 24.02.2021 vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

(Siegel)

STADT BRAMSCHE

Der Bürgermeister