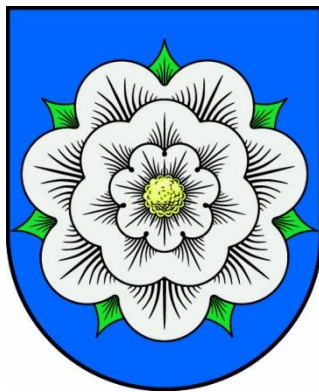




Bebauungsplan Nr. 174

„Gartenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Aufgestellt: Mai 2020, geändert Juni 2020, Oktober 2020 und März 2021

Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	2
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen	2
4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
5 Rahmenplanung	3
5.1 Ziele der Raumordnung	3
5.2 Flächennutzungsplan.....	4
6 Bestandsaufnahme	5
7 Grundlagen für die Abwägung	6
7.1 Beteiligungsverfahren	6
7.2 Belange von Natur und Landschaft.....	6
7.3 Verkehrliche Anbindung.....	7
8 Inhalte des Bebauungsplanes	7
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe	8
8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen	8
9 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO)	9
10 Immissionsschutz	9
10.1 Verkehrslärm	10
10.2 Gewerbelärm	11
10.2.1 Ergebnisse der Immissionsprognose	11
10.2.2 Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan	12
10.2.3 Einzelfallbetrachtung: Neubauvorhaben	14
10.2.4 Gesamtabwägung des Gewerbelärms.....	15
10.3 Freizeitlärm	20
11 Ver- und Entsorgung	20
12 Textliche Hinweise/Empfehlungen.....	21
13 Städtebauliche Übersichtsdaten	23
14 Daten zum Verfahrensablauf	23

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“ im Ortsteil Engter beschlossen. Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen. Gemäß § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden und es besteht keine Kompensationspflicht. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Engter ist eine größere Freifläche (Flurstück 10/5 der Flur 12 in der Gemarkung Engter) veräußert worden. Es handelt sich um den ehemaligen Bolzplatz am Gartenweg. Der Eigentümer beabsichtigt das Grundstück in der Tiefe mit einer Wohnbebauung zu bebauen. Grundsätzlich wird die geplante Nachverdichtung städtebaulich positiv beurteilt. In der Stadt Bramsche und in ihren Ortsteilen besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnraum. Das in Rede stehende Flurstück mit einer Größe von 4.280 m² ist derzeit baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gemengelage und ausgelöst durch den jetzt konkretisierten Bauwunsch, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge des Planverfahrens können die örtlichen Rahmenbedingungen in vollem Umfang berücksichtigt werden, um zum einen eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen und zum anderen den ansässigen Saalbetrieb in seinem Bestand zu sichern. Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes hinsichtlich Verkehr- und Gewerbelärm. Insofern ist eine schalltechnische Beurteilung Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, um nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA Lärm Rechtssicherheit für die geplante Wohnbebauung und für den Fortbestand des vorhandenen Saalbetriebes zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die Nutzung im Plangebiet städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Mit der Planung wird insbesondere das Angebot an Wohnraum in zentraler Lage im Ortsteil ergänzt und zugleich eine Bestandssicherung für den Saalbetrieb angestrebt.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

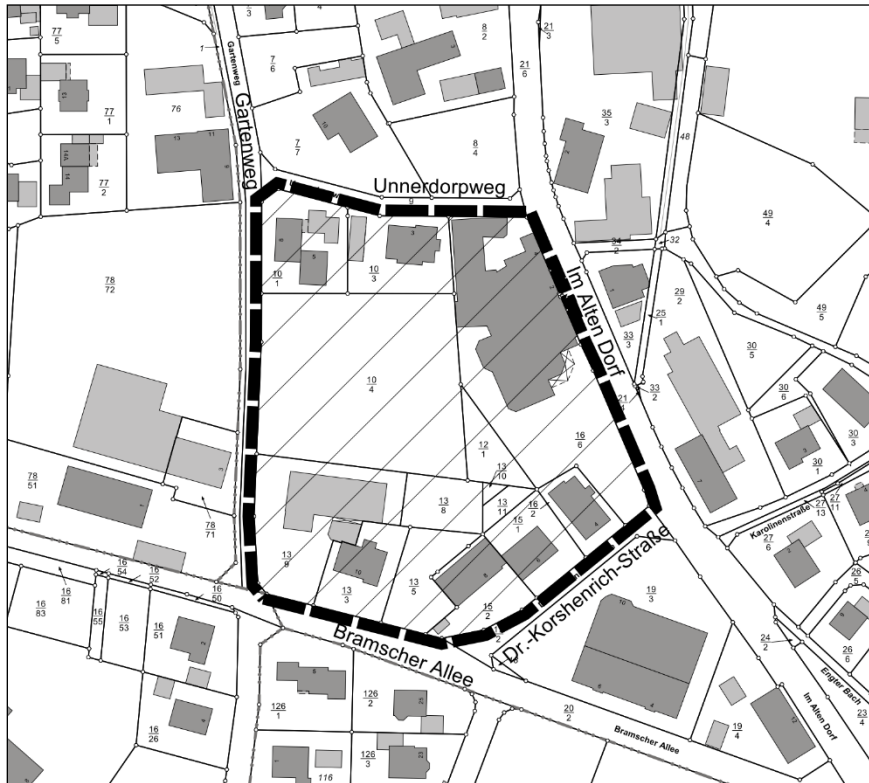


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Kataster (ohne Maßstab, genordert)

5 Rahmenplanung

5.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) des Landkreises Osnabrück legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft wird und zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Mit der Planung wird das Angebot an Wohnraum ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Im RROP 2004 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen von einer Fernwasserleitung (D 3.9.1) in Nord-Süd-Ausrichtung tangiert. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Hauptwasserleitung (D 3.9.2), die aus Westen kommend auf Höhe des Geltungsbereiches in Richtung Süden verschwenkt. Östlich des Plangebietes verläuft die L 78, die als Orts-

durchfahrt eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D.3.6.3.04) ist. Dem Plangebiet ist ansonsten im RROP 2004 keine Nutzung bzw. Funktion zugewiesen. Es liegt kein Widerspruch zur übergeordneten Planung vor.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche (M) dar, wobei der südliche Teil zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gekennzeichnet ist (s. Abb. 2). Die Darstellung entspricht nicht in Gänze den angestrebten Nutzungen des Geltungsbereiches. Zum einen wurde das ehemalige Feuerwehrhaus, das teilweise dem Wohnen dient, um eine Gemeinbedarfsfläche im Erdgeschoss erweitert bzw. umgenutzt. Damit entfällt die Nutzung für die Feuerwehr vollständig. Zum anderen ist mit dem Bebauungsplan für den Bereich Gartenweg/Unnerdorpweg (Flurstücke 10/1, 10/3 und 10/4) eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beabsichtigt (s. Kap 8.1). Dieser Bereich soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Damit wird der tatsächlichen und geplanten Hauptnutzung entsprochen, nämlich dem Wohnen. Aufgrund der Umnutzung umliegender ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu Wohnen und der umfassenden Wohnbauentwicklung westlich der Ortsdurchfahrt durch die Ausweisung neuer Baugebiete hat sich in diesem Teil von Engter eindeutig ein Wohnschwerpunkt entwickelt, der durch das neue Bauvorhaben ergänzt wird. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan sieht für den östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ausweisung als Mischgebiet (s. Kap 8.1.) vor, sodass es für den Bereich keinen Widerspruch zum Flächennutzungsplan gibt.

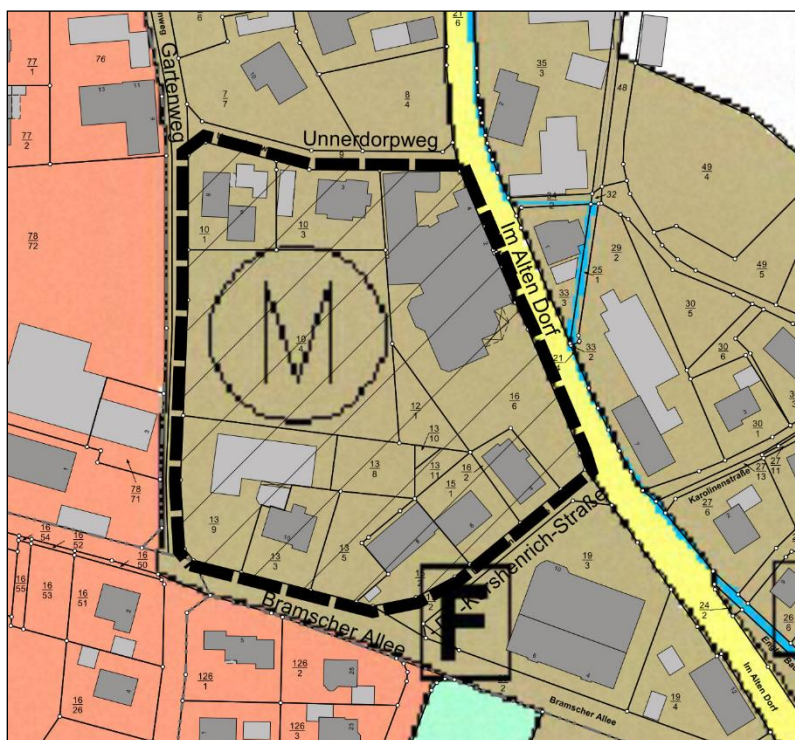


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab, genordet)

6 Bestandsaufnahme

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

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

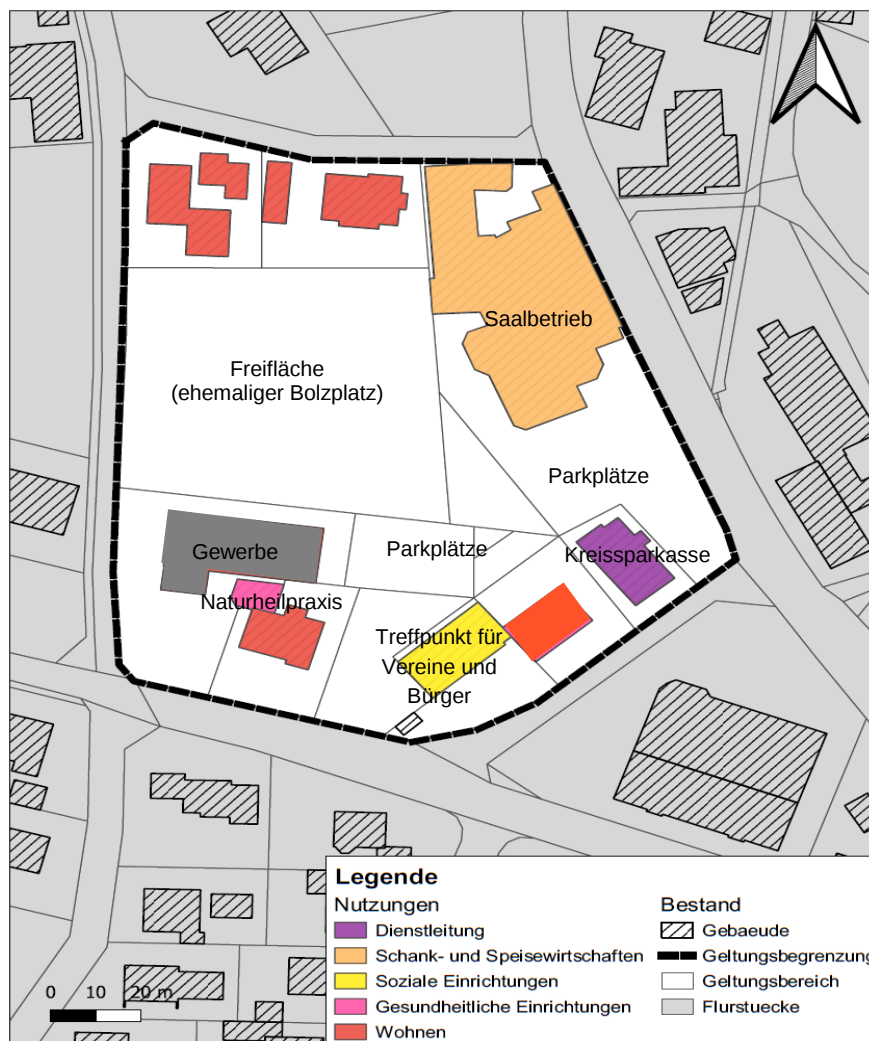


Abb. 3: Bestandsplan – Nutzungsverteilung im Geltungsbereich (ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Fläche des ehemaligen Bolzplatzes besteht demzufolge bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche zu wahren sind, darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Andere oder weitergehende Regelungen sind im § 34 Abs. 1 BauGB nicht geregelt. Vor dem Hintergrund des Nutzungskonfliktes zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um insbesondere die Belange des Schallschutzes umfassend abzuarbeiten und Rechtssicherheit für die vorhandenen und angestrebten Nutzungen zu erzielen.

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Beteiligungsverfahren

Unter Anwendung des § 13a BauGB wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit dann die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung zu geben. Der Planentwurf liegt mit der Begründung und der schalltechnischen Beurteilung für die Dauer eines Monats öffentlich aus und kann im Rathaus eingesehen oder auf der Website der Stadt Bramsche heruntergeladen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden eine Woche vorher in den Bramscher Nachrichten und auf der städtischen Website ortsüblich bekannt gemacht. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteil der Abwägung und werden in den Bebauungsplan bzw. in die dazugehörige Begründung eingearbeitet, sofern diese planerisch und städtebaulich vertretbar sind.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im beschleunigten Verfahren besteht außerdem bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Ausgleichspflicht.

Das zur Bebauung anstehende Flurstück 10/5 weist im westlichen und östlichen Randbereich Gehölzbestände auf, die aufgrund ihres Stammumfanges zum Teil unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Am Gartenweg erfüllen vier Bäume die Voraussetzungen der Satzung. Diese Bäume müssen für die Erschließung weichen und werden in enger Abstimmung mit der Stadt Bramsche durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. So ist es möglich, die Gehölze an einem neuen Standort im Plangebiet optimal in das Baukonzept zu integrieren und den Bäumen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für einen dauerhaften Erhalt zu geben. Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist ausschließlich in der Zeit 1.11. bis 28.02. zulässig, um erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu vermeiden. Mit dem Erhalt der Bäume müsste die Baugrenze von der Erschlie-

Bungsstraße erheblich zurückgesetzt werden, sodass die Bebaubarkeit des Flurstücks zusätzlich zu den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu weiteren Einschränkungen führen würde. Ersatzpflanzungen sollen auf dem Grundstück in erhöhter Pflanzqualität erfolgen.

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

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Unnerdorpweg, die Ortsdurchfahrt (L 78 / Im Alten Dorf), die Dr.-Korshenrich-Straße, der Bramscher Allee und den Gartenweg. Das Plangebiet ist allseitig an eine öffentliche Straße angebunden und weist eine optimale Verkehrsanbindung auf. Für die beabsichtigte Wohnbebauung auf dem Flurstück 10/5 ist die Erschließung über den Gartenweg sichergestellt.

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

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den östlichen und nordöstlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als WA entspricht der tatsächlichen und geplanten Nutzung in der Örtlichkeit. In diesem Bereich dominiert eindeutig die Wohnnutzung, die durch das geplante Bauvorhaben an dieser Stelle sinnvoll ergänzt wird. Durch die Festsetzung lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbebauung auf dem ehemaligen Bolzplatz zu entwickeln, umsetzen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung wird zwischen WA-1 und WA-2 unterschieden.

Der Bereich entlang der Ortsdurchfahrt, der Dr.-Korshenrich-Straße und der Bramscher Allee wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur (s. Abb. 3) als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Er gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils mit verschiedenen Handels- und Dienstleistungsbetrieben. In diesem Bereich ist eine Durchmischung beider Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe vorhanden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-1 und WA-2) wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, wodurch eine bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet wird. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist im WA ein entsprechendes Bauvolumen für die festgesetzten zwei Vollgeschosse möglich, was der vorhandenen Baustruktur in diesem Siedlungsbereich entspricht.

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

8.3 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe

Im Bereich des Gartenweges bildet die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhe der Straßenmitte (HSM) den unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe. Da in der Straße noch keine Kanalisation für das Schmutzwasser liegt, wird die Straßenmitte als Bezugspunkt herangezogen und nicht die Kanaldeckelhöhe. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,25 m über Straßenmitte anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten. Da der Gartenweg noch ausgebaut wird, ist von einer Aufhöhung der Straße um 0,15 bis 0,20 m auszugehen, was bei der Festlegung der Überschreitung des unteren Bezugspunktes berücksichtigt wurde. Beim Bau einer Tiefgarage, die maximal 1,40 m oberhalb der Geländeoberfläche liegt, ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bei maximal 1,90 m anzunehmen.

Für die anderen Erschließungsstraßen (d.h. Unnerdorpweg, Im Alten Dorf, Dr.-Korshenrichstraße und Bramscher Allee) bildet die Kanaldeckelhöhe der vorhandenen Schmutzwasserkanäle den unteren Bezugspunkt (HKD) für die Bestimmung der Gebäudehöhe. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch Mittelung aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen festzusetzen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten, um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern.

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

8.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

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

Der überbaubare Bereich auf dem Flurstück 10/5 orientiert sich an den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (s. Kap. 10). Ursprünglich war durch den Investor geplant, dass Grundstück in gesamter Tiefe wohnbaulich zu nutzen. Da es aber durch den im Osten angrenzenden Saalbetrieb zu nächtlichen Überschreitungen des Orientierungswertes für eine WA-Nutzung in Höhe von 45 dB(A) kommt, kann das Grundstück nur in einer Tiefe von rd. 33,00 m bebaut werden. Die Baugrenze ergibt sich aus dem berechneten Überschreibungsbereich, sodass der östliche Bereich des Flurstücks 10/4 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten ist. Im Ergebnis ist dieses eine erhebliche Einschränkung für den Investor, die aber im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Bestandssicherung eines genehmigten Gewerbebetriebes erforderlich ist.

9 Gestalterische Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO)

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

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

Aus den oben genannten Gründen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachausbildung der Hauptkörper im Bereich WA-1 und MI mit geneigten Dächern von mindestens 20 Grad erfolgen muss. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als untergeordnete bauliche Anlagen auch Flachdächer zulässig. Die Dachfarbe ist auf die Verwendung von einer roten, braunen und schwarzen-anthrazit Dacheindeckung begrenzt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

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

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

10 Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Schallschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Für die städtebauliche Planung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angewendet. In dieser Norm für die Beurteilung von Schallimmissionen werden Orientierungswerte aufgeführt, bei deren Unterschreitung ein angemessener Schutz vor Lärm zu erwarten ist. Im Zuge einer schalltechnischen Beurteilung (RP-Schalltechnik, Osnabrück) wurde die Lärmeinwirkung durch Verkehrs- und Gewerbelärm für das Plangebiet untersucht und Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung formuliert.

10.1 Verkehrslärm

Von der Landesstraße 78 (Im Alten Dorf) und der Bramscher Allee gehen Schallimmissionen aus, die nach der DIN 18005 zu einer Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet führen. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich der vor genannten Straßen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überschritten sind. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts geringfügig im östlichen Bereich nicht eingehalten. Davon betroffen ist ein Bestandsgebäude am Unnerdorpweg (Flurstück 10/3). Der überbaubare Bereich für das neue Wohngebäude, der ausschließlich den westlichen Teil des Flurstücks 10/5 umfasst, bleibt von der Überschreitung unberührt. Für die Gebäude im Überschreibungsbereich sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen, um den Schutz der Bevölkerung vor den von den Straßen ausgehenden Schallemissionen sicherzustellen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich hinsichtlich des Verkehrslärms folgende schallschutztechnische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Lärmpegelbereiche

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

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

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

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

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

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

Schutz von Schlafräumen

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

Schutz von Außenwohnbereichen

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

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

10.2 Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm ist der Gewerbelärm wesentlicher Bestandteil des Schallgutachtens. Für die schalltechnische Beurteilung von gewerblichen Lärm verweist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf die *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (sog. TA Lärm). Das Regelwerk beschreibt das Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastung und stellt die Grundlage für die Beurteilung der Immissionen dar. Es dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die TA Lärm enthält Immissionsrichtwerte, die nach der Schutzwürdigkeit der unterschiedlichen Baugebietskategorien (gem. BauNVO) und Tageszeiten abgestuft sind. Folgende Immissionsrichtwerte sind nach TA Lärm für gewerblichen Lärm anzuwenden:

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Wohngebiet (WA):	55 dB(A)	40 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet (MD/MI):	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet (MK/GE):	65 dB(A)	50 dB(A)

Abb. 4 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

10.2.1 Ergebnisse der Immissionsprognose

Bei der Untersuchung wurden als relevante Lärmquellen ein Saalbetrieb mit Gästezimmern im Plangebiet, sowie ein Elektro- und Sanitärbetrieb und ein Supermarkt, die unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen, berücksichtigt. Weitere Gewerbebetriebe in der Umgebung sind für die Planung aus schalltechnischer Sicht irrelevant und bleiben aufgrund der Entfernung bzw. abschirmender Gebäude zwischen Betrieb und Plangebiet im Gutachten unberücksichtigt.

Die in der schalltechnischen Beurteilung zugrunde gelegten Annahmen für die o.g. Lärmquellen wurden durch Sichtung von Baugenehmigungsunterlagen, Ortsbesichtigungen i.V.m. Befragungen und einzelnen Schallmessungen erhoben, sowie durch gültige und anerkannte Literaturwerte ergänzt. Die Messungen wurden von der öko-control GmbH, Schönebeck als zugelassene Messstelle durchgeführt.

Hauptemittent ist der im Osten des Plangebietes liegende Saalbetrieb. Für den Saalbetrieb wurde in der schalltechnischen Beurteilung ein Innenbereichspegel von 85 dB(A) zugrunde gelegt, der sich aus der Genehmigung des Gewerbebetriebes ergibt. Um die Frage zu beantworten, welche Lärmemissionen einem Betrieb „zustehen“, bedarf es einer Auswertung der Genehmigungsunterlagen. Hieraus ergibt sich das zulässige Emissionspotenzial. Ergänzend haben Ortstermine und eine Befragung zu lärmrelevanten Anlagen und Vorgängen stattgefunden. Die Schallleistungspegel der Kühlaggregate wurden durch Messungen ermittelt. Die Lärmemissionen des Saalbetriebes wurden somit vollumfänglich im Schallgutachten beachtet.

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmquellen und Grundannahmen wurde ein Immissionskataster berechnet. Die Ergebnisse sind auf den Bildern 12 und 13 in der schalltechnischen Beurteilung für die Tag- und Nachtzeit dargestellt. Am Tag kommt es zu keinen wesentlichen Überschreitungen von 55 dB(A) für ein WA und 60 dB(A) für ein MI (s. Abb. 4). In der Nacht liegen hingegen großflächige Überschreitungen der zulässigen 40 dB(A) für ein WA vor. Die nächtlichen Lärmimmissionen sind den lärmrelevanten Anlagen und Vorgängen des Saalbetriebes zuzuordnen. Hauptursache ist das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes und der Zu- und Abfahrtsverkehr vom hinteren Parkplatz. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden im Plangebiet großflächig überschritten. Davon ist insb. das zur Bebauung anstehende Flurstück 10/5 betroffen. Zugleich werden auch die 45 dB(A) für ein MI in der Nacht an der südlich gelegenen Bebauung (Dr.-Korshenrich-Str.) vereinzelt nicht eingehalten. Diese Überschreitungen im MI werden durch die Nutzung der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen in der Nacht verursacht.

10.2.2 Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan

Wenn in vorbelasteten Bereichen Bauvorhaben zugelassen werden sollen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Lärminderungsmaßnahmen zu treffen. Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl an Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle bzw. auf den Ausbreitungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger (sog. aktive Schallschutzmaßnahmen) als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen (sog. passive Schallschutzmaßnahmen). Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 174 wurden folgende Schallschutzmaßnahmen getroffen:

1. Abstand zwischen schutzwürdiger und emittierender Nutzung

Um Immissionskonflikte zu vermeiden und schädliche Umweltauswirkungen u.a. auf die Wohnnutzung so weit wie möglich zu vermeiden, sollen bereits bei der Flächenzuordnung in der Bauleitplanung nicht verträgliche Nutzung getrennt werden. Dieser Trennungsgrundsatz hebt auf räumliche Abstände zwischen schutzwürdiger und emittierender Nutzung ab und wird auch bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Abrücken des Bauvorhabens auf dem Flurstück 10/5 vom emittierenden Saalbetrieb trägt maßgeblich zur Lärmvorsorge bei. Durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB entlang des Gartenweges beschränkt sich die Zulässigkeit der Bebauung auf den westlichen Teil des Flurstücks 10/5. Der östliche Bereich ist von Wohnbebauung freizuhalten und schafft eine Pufferzone zwischen Saalbetrieb und neuer Wohnbebauung. Die hinzutretende Bebauung rückt nicht näher an den Saalbetrieb als die nächstgelegene Bestandsbebauung.

2. Lärmschutzwand

Im Bebauungsplan ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand festgesetzt, um die Lärmimmissionen durch den Saalbetrieb und insb. die dazugehörigen Pkw-Stellplätze bereits auf dem Ausbreitungsweg abzuschirmen. Die Lärmschutzwand verläuft in einer Höhe von 2,00 m entlang der östlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze (endet mit der Stellplatzanlage) des Flurstücks 10/5. Die Lärmschutzwand soll möglichst an der Lärmquelle ansetzen und wird gemessen von der Oberkante der Flurstücke 16/6, 12/1 und 13/8 (Flur 12, Gemarkung Engter). Eine höhere Wand ist aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Im Ergebnis werden die Lärmimmissionen durch die Lärmschutzwand abgeschwächt, aber die Wand reicht alleine nicht für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus. Zum Schutz der Wohnbebauung sind weitere Lärminderungsmaßnahmen erforderlich (s. Pkt. 3).

Bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist auf die Gehölzbestände beidseitig der Grenze Rücksicht zu nehmen, um eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der Gehölze zu vermeiden (z.B. durch Fundamente). Die bestehenden Gehölze haben zwar keine lärmabschirmende Wirkung, aber sie fallen zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche und tragen zur optischen Aufwertung durch eine attraktive Eingrünung bei. Die vorhandenen Gehölze sind während der Bauzeit nach DIN 18920 und RAS-LG 4 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Anpflanzungen zu ersetzen.

3. Festsetzung zur baulichen Selbsthilfe

Die TA Lärm als Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärm sieht grundsätzlich keine Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen vor, da der betroffene Immissionsort zur Beurteilung der Lärmbeeinträchtigung außerhalb von Gebäuden maßgeblich ist. Hier wird ein Außenpegel zu Grunde gelegt, der bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes nach DIN 4109 gegeben ist. Die TA Lärm will den Konflikt zwischen schutzbedürftiger Nutzung und Gewerbelärm an der Außenwand der schutzbedürftigen Nutzung und damit unabhängig von passiven Schallschutzmaßnahmen lösen, die ihre lärmreduzierende Wirkung erst für den Innenpegel entfalten. Die TA Lärm ist darauf ausgelegt, für Wohnnutzungen einen Mindestkomfort zu sichern. Dennoch gibt es zulässige Mittel des passiven Lärmschutzes, die dem Bauherrn im Rahmen der sog. baulichen Selbsthilfe zur Verfügung stehen und schutzwürdige Aufenthaltsräume vor schädlichen Lärmeinflüssen schützen. Es handelt sich um Maßnahmen, wie bspw. die Anordnung von Wohnräumen und der notwendigen Fenster innerhalb eines Gebäudes bzw. der Einbau von nicht öffnender Fenster.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft für Bereiche mit einer nächtlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz der Nachtruhe, die sich auf den baulichen Selbstschutz beziehen. In der schalltechnischen Beurteilung wurden trotz Lärmschutzwand Überschreitungen für unterschiedliche Geschosshöhen ermittelt (s. Bild 16,17 und 18 im Schallgutachten). Davon betroffen sind bebaute und unbebaute Bereich im WA und im MI. Die maximalen Überschreitungen wurden mit den überbaubaren Bereichen überlagert und sind im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. In diesen gekennzeichneten Überschreibungsbereichen sind Schlafräume und Kinderzimmer nur mit folgenden Auflagen zulässig:

Fenster sind nur in nicht zu öffnender Weise als feststehende, nicht zu öffnende Elemente auszuführen und mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die nachts keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm aufweisen.

Bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderungen ist entweder der Gebäudegrundriss so anzupassen, dass Schlafräume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) nicht in denjenigen Fassadenbereich mit einer Überschreitung angeordnet werden. Oder die Schlafräume sind gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan nur mit nicht zu öffnenden Fensterelementen und einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zulässig. Von den vorgenannten Festsetzungen kann grundsätzlich abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis im Rahmen des Bauantrages darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Neben der Anordnung von schutzwürdigen Räumen und der Festverglasung von Fenstern in Kombination mit Lüftungsanlagen sind alternativ weitere Maßnahmen zum baulichen Selbstschutz vor den betroffenen Schlafräumen und Kinderzimmern möglich:

Es ist eine verglaste Zusatzfassade anzubringen, die mehr als 0,5 m vor der Hauptfassade der betroffenen Fenster liegt. Die verglaste Zusatzfassade ist als städtebauliche Schallschutzmaßnahme zu verstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und erfüllen den Zweck einer Lärmschutzeinrichtung vor dem Gebäude.

Vor den betroffenen Fenstern sind verglaste Vorbauten (wie Loggien, Wintergärten) anzubringen, die mehr als 0,5 m vor der Hauptfassade mit Glaselementen einen zusätzlichen Raum umschließen, der nicht zum Schlafen geeignet ist. Die verglasten Vorbauten sind als Teil einer städtebaulichen Schallschutzmaßnahme zu verstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Sie dienen nur dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die dahinterliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräume.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen ist bei genehmigungs- und anzeigepflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Alternative: Optimierungsmaßnahmen am Kühlaggregat

Auch Maßnahmen an der Schallquelle selbst (z.B. Verminderung der Geräuschabstrahlung durch Einhausung o.Ä.) können eine Verbesserung der Situation bewirken. Allerdings sind hierfür keine planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten vorhanden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes als Hauptemittent identifiziert. Der Schallleistungspegel von 84 dB(A) wurde messtechnisch ermittelt. Durch Optimierungsmaßnahmen (z.B. ein Austausch des Aggregats, eine technische Aufrüstung oder eine Einhausung) könnte der Schallleistungspegel des Kühlaggregats reduziert werden und zur Einhaltung der Richtwerte für die Nachtzeit von 40 dB(A) im WA beitragen. Dann darf der Schallleistungspegel des Kühlaggregats maximal $L_{WA} = 65$ dB(A) betragen und keine Tonhaltigkeit vorliegen. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass das Garagentor in der Nachtzeit geschlossen ist, da sich dort ein zweites Kühlaggregat befindet. Ein bestehender Betrieb kann aber durch einen Bebauungsplan nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden, deshalb sind Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle nur mit Zustimmung des Betreibers und über eine privatrechtliche Regelung möglich. Diese Voraussetzungen sind aktuell nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Optimierung des Kühlaggregats nach den oben genannten Vorgaben des Schallgutachtens weiterhin eine Alternative zu anderen Schallschutzmaßnahmen darstellt. Im Gutachten ist ermittelt worden (vgl. S. 32-34), dass durch die Kombination aus Lärmschutzwand und Optimierung des Kühlaggregats die nächtlichen Immissionswerte für den geplanten Neubau und für die angrenzende Bestandsbebauung eingehalten werden können. Diese Lösungsmöglichkeit kann im Genehmigungsverfahren weiterverfolgt werden.

10.2.3 Einzelfallbetrachtung: Neubauvorhaben

In der schalltechnischen Beurteilung wurde eine Einzelfallbetrachtung für ein konkretes Bebauungskonzept auf dem Flurstück 10/5 durchgeführt. Das Konzept sieht ein u-förmiges Gebäude mit zwei Seitenflügeln, die über ein gemeinsames Treppenhaus am Gartenweg verbunden sind, vor. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, welche sich 1,40 m oberhalb der Geländeoberfläche befindet und somit die Maße für ein Vollgeschoss nicht erreicht. Auf der Tiefgarage folgen zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelge-

schoß. Dieses Bebauungskonzept bzw. die dazugehörige Grundrissgestaltung wurden zu grunde gelegt, um in allen Geschossen maßgebliche Immissionspunkte (d.h. Schlafräume) zu ermitteln und eine Berechnung der Lärmimmissionen an diesen Immissionspunkten durchzuführen. Dadurch kann die Immissionsprognose anhand des Neubaus konkretisiert werden, um anschließend erforderlich Lärminderungsmaßnahmen bzw. deren Wirkung zu ermitteln.

Von Überschreitungen betroffen sind alle Geschosse und insb. die Fassadenbereiche im Norden und Süden der beiden Seitenflügel und davon jeweils der östliche Teil, der am nächsten an der Lärmquelle liegt (s. Bild 16, 17 und 18 im Schallgutachten). Es wurden maximal Pegel von 47,7 dB(A) und 46,8 dB(A) für die Nacht ermittelt. An der Ostfassade der beiden Seitenflügel sind keine Schlafräume bzw. zu öffnende Fenster angeordnet, sodass auch keine Immissionspunkte vorliegen.

Die Gegenüberstellung der Immissionsberechnungen mit und ohne Lärmschutzwand macht deutlich, dass die Lärmschutzwand die Lärmimmissionen abschwächt, aber für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht ausreicht. Die Lärmschutzwand wirkt sich insb. positiv auf die Immissionspunkte im Erd- und tlw. Obergeschoss des Südflügels aus, weil die Lärmeinwirkung der hinteren Pkw-Stellplatzflächen durch die Wand abgeschirmt wird. Zum Schutz der Wohnbebauung sind also weitere Maßnahmen zum baulichen Selbstschutz erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zusammenfassend kann durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen der Lärmkonflikt in der Planung gelöst werden. Die Kombination aus einem räumlichen Abstand zwischen Neubau und emittierenden Gewerbebetrieb, die Errichtung einer Lärmschutzwand und entsprechende Maßnahmen zum baulichen Selbstschutz führen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der problematischen Nachtzeit. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass schützenswerter Wohnraum ausreichend gegen Einwirkungen durch Gewerbelärm geschützt ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Gleichzeitig ist der Saalbetrieb in seinem Bestand gesichert. Lärminderungsmaßnahmen für den Gewerbebetrieb sind nicht Gegenstand der Planung. Die schalltechnische Problematik wird nicht durch Feierlichkeiten im Saal verursacht, sondern insb. durch die Kühlaggregate, was sich durch einfachen Austausch lösen lies. Dieser Lösungsansatz kann im Genehmigungsverfahren weiterverfolgt werden.

10.2.4 Gesamtabwägung des Gewerbelärms

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auch die Belange des Lärmschutzes sind im Rahmen der städtebaulichen Planung neben anderen Belangen Gegenstand der Abwägung (BVerwG, Beschluss vom 07. Juni 2012 – 4 BN 6/12). Lärmschutz ist insb. im Hinblick auf die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen.

Innenentwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges vermeidet den Verbrauch freier Landschaft

und wirkt der Außenentwicklung entgegen. Mit zunehmender Nachverdichtung und funktionaler Durchmischung ergibt sich aber auch eine räumliche Nähe unterschiedlicher Nutzungen, die mit Konflikten und höheren Belastungen (z.B. Lärm) einhergehen kann. Das Wohnbauvorhaben auf dem Flurstück 10/5 stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Die vorhandene Baulücke wird nach Aufgabe der bisherigen Nutzung baulich sinnvoll entwickelt und schafft attraktiven Wohnraum in zentraler Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des Nahversorgungsgebietes und einer guten Verkehrsanbindung. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und es kann auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden. Die Nachverdichtung ist an dieser Stelle wünschenswert, um ein unbebautes Grundstück im zentralen Siedlungsbereich wieder nutzbar zu machen und das Angebot an (Miet-)Wohnraum im Ortsteil zu ergänzen.

Die Siedlungsentwicklung von Engter hat sich in den letzten Jahren auf den Bereich westlich der L 78/Ortsdurchfahrt konzentriert. Diese Entwicklung wurde bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 durch die Darstellung von großzügigen Wohnbauflächen vorbereitet und dann im Rahmen von Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert. So sind im Westen und Südwesten des alten Ortskerns in großem Umfang neue Wohnsiedlungsbereiche entstanden, die überwiegend klassische Ein- und Zweifamilienhäusern umfassen. Das neue Wohnbauvorhaben ist diesem Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils zuzuordnen und befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Versorgungsbereich entlang der Ortsdurchfahrt und der kleinteiligen Wohnbebauungsstruktur in westlicher Richtung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser, die zum Teil in den letzten Jahren durch den Umbau ehemaliger Hofstellen entstanden sind. Aus diesem Grund eignet sich der Standort sehr gut für Geschosswohnungsbau und fügt sich optimal in die Örtlichkeit und die Siedlungsstruktur ein. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. hinsichtlich der Gebäudehöhe und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse) sind im Bestand wiederzufinden, sodass ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt ist. Das Angebot an Wohnungen im Mietverhältnis bildet eine Alternative zum ansonsten eigentumsgeprägten Ein- und Zweifamilienhaus im Ortsteil und erweitert das Angebot in diesem Wohnraumsegment sinnvoll.

Das Flurstück 10/5 ist bislang dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, sodass Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Das Grundstück ist also auch ohne Bauleitplanung bebaubar. Die Planerforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Zielsetzung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung schafft, als auch den Fortbestand des Saalbetriebes sichert. Um den örtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich Rechnung zu tragen und insb. die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen, wurde ein formales Planverfahren eingeleitet. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum ist es erklärtes Ziel, den örtlichen Saalbetrieb in seiner Funktion als wohnortnahen Veranstaltungsort für Feierlichkeiten im Ortskern zu erhalten. Dazu werden Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan getroffen.

Reduzierung der Bebauung auf dem Flurstück 10/5 für einen bestmöglichen Abstand

Der Investor hat nach Vorgabe der Stadt den Umfang der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 10/5 erheblich reduziert. Das erste Konzept des Investors sah eine Bebauung in der kompletten Grundstückstiefe vor. Neben dem jetzt vorliegenden Bebauungskonzept waren zusätzlich zwei Stadtvillen im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Einfahrt in die Tiefgarage als auch die Umfahrt zu den hinten liegenden Stadtvillen erfolgte mit Anschluss an den

Gartenweg von der westlichen Seite an der vorhandenen Wohnbebauung (Unnerdorpweg) entlang. Aufenthaltsräume hatten zum Teil Fenster, die zur Lärmquelle ausgerichtet waren. Das Baukonzept entstand unabhängig von den Ergebnissen der schalltechnischen Beurteilung, die zu dem Zeitpunkt noch in der Ausarbeitung war. Das Konzept stellte letztlich hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Wirtschaftlichkeit die optimale bauliche Ausnutzung des Grundstückes unter Außerachtlassung der Lärmemissionen dar.

Im Gutachten wurde dann festgestellt, dass es bereits heute zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm durch den angrenzenden Saalbetrieb kommt (s. Kap. 10.2.1). Das Flurstück 10/5 ist in der Nachtzeit großflächig von Lärmimmissionen oberhalb der zulässigen 40 dB(A) für ein WA betroffen. Unter Berücksichtigung der Lärmsituation wurde das Baukonzept überarbeitet, sodass die zweite Variante den Bau von Reihenhäusern im östlichen Bereich vorsah. Die Reihenhäuser sollten über einen geschlossenen Laubengang miteinander verbunden werden, um den maßgeblichen Immissionsort abzufangen. Im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ handelt es sich um eine geeignete Maßnahme zur Vermeidung von Immissionsorten. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze war eine grenzständige Errichtung einer Carportanlage geplant. Die Carportanlage verlief entlang der kompletten östlichen Grenze zum Saalbetrieb und sollte ebenfalls eine lärmabschirmende Funktion einnehmen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt nunmehr an der östlichen Grenze entlang einer angrenzenden Gewerbehalle. Das hat den Vorteil, dass die im Westen unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nicht durch Zu- und Abfahrtsverkehr gestört wird.

Auch wenn ein geschlossener Laubengang eine Option für eine Schallschutzmaßnahme darstellt, hielt die Bauverwaltung eine Bebauung des östlichen Teils des Grundstückes aus Gründen des Immissionsschutzes und zum Schutz des Saalbetriebes nicht für vertretbar. Zwischen Investor und Verwaltung wurde einvernehmlich erörtert, den östlichen Teil des Flurstücks 10/5 von Bebauung freizuhalten, um einen ausreichenden Abstand den konfliktreichen Nutzungen zu erlangen. Im Baukonzept ist eine entsprechende Baugrenze festgesetzt, sodass etwa die Hälfte des Grundstückes für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Damit ist die räumliche Trennung der Nutzungen im Baukonzept planungsrechtlich festgeschrieben und die Bebauung reduziert sich auf ein u-förmiges Gebäude im Geschossbau am Gartenweg.

Mit der Festsetzung des überbaubaren Bereiches reduziert sich die Bebaubarkeit des Grundstückes für den Investor auf die Hälfte der Grundstücksfläche. Damit verzichtet der Investor auf die Bebauung eines Großteils des Grundstückes sowie auf eine erhebliche Anzahl an Wohnungen, die mit finanziellen Einbußen einhergehen. Mit dem Abrücken der Wohnbebauung wird aber einerseits der Saalbetrieb geschützt und andererseits wird der Lärmvorsorge für die (neuen) Anlieger Rechnung getragen.

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

Baulicher Selbstschutz

Neben einem bestmöglichen Abstand der Nutzungen und der aktiven Lärmschutzvorkehrung durch die Errichtung der Lärmschutzwand wurden Maßnahmen im Baukonzept festgesetzt, die unter „baulichen Selbstschutz“ bzw. „architektonische Selbsthilfe“ fallen und als Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der TA Lärm möglich sind. Der Gebäudegrundriss muss

so optimiert sein, dass im Überschreibungsbereich keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume angeordnet bzw. keine Fensteröffnungen vorhanden sind (s. Kap. 10.2.2), die zu maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm zählen. Lediglich Funktionsräume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen (hier Badezimmer), können beliebig angeordnet werden. Weitere geeignete Maßnahmen umfassen z.B. verglaste Vorbauten oder eine abgeschlossene Vorhangfassade. Das Gebäude soll sich durch bauliche Maßnahmen also selbst vor Lärmemissionen schützen. Die Auswahl von Maßnahmen bzw. deren konkrete Umsetzung ist Bestandteil der Ausführungsplanung und obliegt den Bauherren. Der Nachweis erfolgt in der Baugenehmigung.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, die die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthalts- und Bürogebäude festlegen. Der Standort des neuen Wohngebäudes liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden schon aufgrund der Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Die hohen Anforderungen der EnEV sorgen bei Neubauten in der Regel für eine Bauweise, die gleichzeitig zu sehr effektivem Innenlärmschutz (Dreifachverglasung/ kontrollierte Wohnraumbelüftung) führt, sodass im Gebäude in der Regel die Werte für ein WA eingehalten sind. Ungestörtes Schlafen zur Nachtzeit mit ausreichender Frischluftzufuhr ist somit schon mit den obligatorischen Wärmeschutzmaßnahmen zu erzielen.

Dem Investor wurde empfohlen, einen Hinweis auf den angrenzenden Saalbetrieb in die Mietverträge aufzunehmen. Damit werden die Mieter frühzeitig gezielt auf den Veranstaltungsort und mögliche Geräuscheinwirkungen hingewiesen. Der Hinweis ist umso wichtiger, weil davon auszugehen ist, dass auch Ortsfremde die Wohnungen beziehen, denen der Saalbetrieb nicht bekannt ist. Bislang wurde der familiengeführte Saalbetrieb von den Anliegern toleriert, auch weil er den Ortsteil wesentlich prägt. Es ist selbstverständlich nicht auszuschließen, dass es zu Beschwerden kommt. Der Investor kommt aber der Empfehlung nach, obwohl es sich nicht um eine verpflichtende Maßnahme handelt.

Überschreitung am nächst gelegenen Bestandsgebäude

Im Zuge der schalltechnischen Beurteilung konnte nachgewiesen werden, dass es bereits an der nächst gelegenen Bestandsbebauung (Unnerdorpweg) zu Überschreitungen der Richtwerte kommt. Das Kühlaggregat verursacht im ersten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses eine Überschreitung von rd. 2 dB(A) der zulässigen Immissionswerte für ein WA von 40 dB(A) nachts. Maßgeblich für die Beurteilung von Lärmemissionen ist der nächstgelegene Immissionspunkt nach TA Lärm und der befindet sich am vorhandenen Wohngebäude. Damit muss der Saalbetreib bereits auf eine Wohnnutzung im Bestand Rücksicht nehmen, an der es zu Überschreitungen kommt. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die gewerbliche Nutzung des Saalbetriebes heran, was durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches sichergestellt ist. Hauptemittent ist das Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes.

Das Kühlaggregat ist nicht genehmigungspflichtig, aber es besteht die Verpflichtung, dass derartige Einrichtungen auch mit dem materiellen Baurecht in Einklang zu bringen sind. Materielles Baurecht normiert die Anforderungen an einzelne bauliche Anlagen und dient primär Zielen der Gefahrenabwehr auch hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine Übereinstimmung mit dem materiellen Baurecht fehlt, da das Kühlaggregat bereits unter Außerachtlassung des Planvorhabens unzumutbare Emissionen in Form von Lärm verursacht.

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Zusammenhang mit der TA Lärm nicht vor, wenn ein neues städtebauliches Vorhaben keine Einschränkungen für die Bestandsanlage befürchten lässt, weil diese schon auf eine vorhandene, in derselben Weise stöempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 01.03.2016 zum Az. 2 A 2106/15).

Im Schallgutachten wurde festgestellt, dass der Saalbetrieb bereits heute am nächstgelegenen Wohngebäude (Unnerdorpweg 3) eine Überschreitung im Hinblick auf die Lärmimmissionen bewirkt. Dies wiederum bedingt, dass - unter Außerachtlassung des Vorhabens im Rahmen des Plangebietes – bereits ein Wohnhaus vorhanden ist, dass den Saalbetrieb im Hinblick auf die Lärmbeeinträchtigung einschränkt (so auch VG Gelsenkirchen, Urteil vom 30.08.2016 zum Az. 6 K 25/13). Dieses nächstgelegene Wohngebäude schränkt also im Hinblick auf die Lärmbelastung den Saalbetrieb insoweit schon ein, als dass die neuerliche, im Plangebiet vorgesehene Bebauung, nicht zu einer weitergehenden zusätzlichen Einschränkung führen würde. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt damit nicht vor.

Der Bebauungsplan weist den östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes als Mischgebiet aus. Dies entspricht der vorhandenen und auch zukünftig angestrebten gemischten Nutzung, die häufig gekennzeichnet ist durch Gewerbe- und Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes. Dieser Bereich des Plangebietes ist dem zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils zugeordnet und übernimmt wichtige Funktionen für die Versorgung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ebenfalls eine gemischte Baufläche dar. Die Bebauung am Unnerdorpweg und die neue Bebauung am Gartenweg wird hingegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da in diesem Teil des Geltungsbereiches eindeutig die Wohnnutzung dominiert und dieser Bereich zum Siedlungsschwerpunkt von Engter gehört. In der Umgebung hat in den letzten Jahren bereits ein Wandel durch die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung und die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen zu Wohnen stattgefunden. Beispielsweise ist die Umnutzung der ehem. Hofstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Gartenweg anzuführen. Sowohl der westlich und nördlich angrenzende Bestand als auch das neue Bauvorhaben ist von Wohnnutzung geprägt. Gemischte Nutzungen nehmen in diesem Bereich, wenn überhaupt vorhanden, nur eine untergeordnete Funktion ein. Von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung, wie es in einem Mischgebiet erforderlich ist, ist nicht auszugehen. Die Ausweisung eines WA ist in diesem Bereich zielführend und vermeidet den rechtlich unzulässigen „Etikettenschwindel“, um höhere Immissionswerte annehmen zu können. Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst auch für diesen Teil des Geltungsbereiches eine gemischte Baufläche, was im Aufstellungsverfahren im Rahmen einer Anpassung berichtigt werden soll. Die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung ist in diesem Umfang nicht mehr gegeben. Denn dem steht ein hoher Bedarf an Wohnraum gegenüber, was durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude in der direkten Umgebung bestätigt wird. In diesem Bereich von Engter dominiert nunmehr die Wohnnutzung, die durch das Bauvorhaben umfassend ergänzt wird, sodass die Reduzierung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Entwicklung nunmehr Rechnung trägt. Demzufolge sind für die nördlich gelegene Bestandsbebauung und den Neubau die Richtwerte von 40 dB(A) nachts für ein WA anzunehmen, sodass der Saalbetrieb bereits am bestehenden Wohngebäude (Unnerdorpweg) die Werte nicht einhält.

Ferner wurde im Schallgutachten festgestellt, dass es außerdem zu Überschreitung an der südlich gelegenen Wohnbebauung an der Dr.-Korshenrich-Straße kommt. Verursacht werden die Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlagen des Saalbetriebes. Der Zu- und Abfahrtsverkehr und v.a. das Türschlagen führt in der Nachtzeit zu nicht unerheblichen Geräuschen, die

störend auf die angrenzende Wohnbebauung wirken. Diese Überschreitungsbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und es sind bei Änderungen am Bestandsgebäude entsprechende Maßnahmen im Bezug auf den baulichen Selbstschutz zu ergreifen, um die Immissionswerte für ein MI einzuhalten.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wurde durch die schalltechnische Untersuchung ein Lärmkonflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung festgestellt. Problematisch ist ausschließlich die Nachtzeit. Durch verschiedene Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan können die Immissionswerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Der Saalbetreiber ist durch die Planung in seinem Bestand abgesichert und kann seinen Betrieb ohne Einschränkungen fortführen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung und zur Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage im Ortsteil Engter erstrebenswert. Unabhängig vom Bauvorhaben auf dem Flurstück 10/5 kommt es durch den Saalbetrieb bereits heute zu Überschreitungen der Immissionswerte an verschiedenen Wohngebäuden im Plangebiet.

10.3 Freizeitlärm

Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus auf den Flurstücken 15/2 und 13/5 (Dr.-Korshenrich-Straße 8) wurde zu einem Dorftreff im Erdgeschoss und tlw. im Obergeschoss umgenutzt. Der übrige Teil des Obergeschosses wird als Wohnung genutzt. Der Dorftreff wurde von dem Verein „Alte Feuerwache e.V.“ hergerichtet und dient der Heimatpflege, der Heimatkunde und dem Erhalt der sozialen Gemeinschaft im Kirchspiel. Es handelt sich um einen generationsübergreifenden Ort der Begegnung und Kommunikation. Das Gebäude wird von diversen Gruppen und Vereinen mit unterschiedlicher Teilnehmerzahl genutzt. Die Nutzungszeiten variieren je Gruppe von Montag bis Samstag von 8:00 – 22:00 Uhr. Zum Dorftreff gehört eine Stellplatzanlage mit insgesamt 12 Pkw-Einstellplätzen, aufgeteilt auf 2 barrierefreie Stellplätze vor dem Eingang und 10 Pkw-Einstellplätze auf dem Flurstück 13/5. Von der Stellplatzanlage gehen Lärmimmissionen aus, die in Kap. 6 des Schallgutachtens als Freizeitlärm untersucht wurden. Als Beurteilungsgrundlage dient die Niedersächsische Freizeitlärmrichtlinie, die sich auf den Schutz der Wohnbevölkerung in der bebauten Umgebung von Freizeitanlagen bezieht. Durch die Beschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit kommt es zu keinem Lärmkonflikt mit der Nachbarschaft, was die Ergebnisse im Schallgutachten bestätigen. An allen Gebäuden werden die Richtwerte in der Tages- und Nachtzeit unterschritten.

11 Ver- und Entsorgung

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

Gas- und Stromversorgung

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

Wasserversorgung

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

Schmutz- und Abwasserentsorgung

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

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist voranging auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanälen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt A 138, „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung“ von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser sowie Arbeitsblatt A 117 „Berechnung eines Regenrückhalterums“ zu beseitigen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sind die technischen Anforderung an eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt abzuarbeiten.

Abfallbeseitigung / Sonderabfälle

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

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister.

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

12 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Einsichtnahme der DIN-Normen

Die im Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg“ genannten DIN-Vorschriften sowie Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. Verkehrliche Immissionen

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

3. Landwirtschaftliche Immissionen

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

4. Emissionen vom Flugplatz/Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

5. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einzuholen.

6. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

8. Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Demnach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.

9. Erhaltenswerter Baumbestand (Baumschutzsatzung)

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche (24.05.1984 und 20.06.1996) fallen. Diese Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche zu schützen und zu erhalten. Sie dürfen ohne Genehmigung der Stadt Bramsche nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder wesentlich verändert werden. Die Stadt Bramsche kann im Einzelfall auf Antrag des Eigentümers oder eines sonstigen Berechtigten Ausnahmen und Befreiungen von den Vorgaben der Baumschutzsatzung erteilen. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes durch die Stadt Bramsche genehmigt oder eine Befreiung erteilt, so ist der Verlust entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu kompensieren.

13 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

Allgemeines Wohngebiet:	6.270 m ²
Mischgebiet:	10.063 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	16.333 m²

14 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	30.04.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	26.11.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.12.2020-20.01.2021

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

____.____.____-____.____.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

____.____.____

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

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

Bramsche, den

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister