



**Begründung/Kurzerläuterung zum Vorentwurf gem.
§ 9 Abs. 8 BauGB**

zur

**58. Flächennutzungsplanänderung –
OT Schleptrup und
Bebauungsplan Nr. 185
„Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“**

Stand: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Aufgestellt: Juli 2026
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Drewes

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	
zur 1	
1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren..... 1
2	Anlass und Ziele der Planung 1
3	Rechtsgrundlagen..... 3
4	Räumliche Abgrenzungen der Geltungsbereiche 3
5	Rahmenplanung..... 4
5.1	Ziele der Raumordnung 4
5.2	Flächennutzungsplan..... 5
6	Umweltbelange..... 6
7	Schalltechnische Beurteilung 7
8	Inhalt des Bebauungsplanes..... 8
8.1	Art der baulichen Nutzung..... 8
8.2	Maß der baulichen Nutzung 8
8.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen 8
8.4	Verkehrsflächen..... 9
8.5	Grünflächen 9
8.6	Waldflächen 9
8.7	Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung 9
9	Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen..... 9
9.1	Gewerbegebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)... 9
9.2	Mischgebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)..... 9
9.3	Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)10
9.4	Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNV Emissionskontingentierung10
9.5	Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO) 10
9.6	Bauweise (§ 22 BauNVO)10

9.7	Grundflächenzahl.....	11
10	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)	11
11	Verkehrliche Erschließung	11
12	Ver- und Entsorgung	11
13	Textliche Hinweise/Empfehlungen	12
14	Städtebauliche Daten	13
15	Daten zum Verfahrensablauf.....	14

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. - und 1 BauGB beschlossen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ notwendig ist. Die beiden Verfahren werden parallel und im Regelverfahren durchgeführt, somit finden eine (mindestens) zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Mit dem vorliegenden Beschluss über den Vorentwurf zur 58. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Schleptrup und dem Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen erfolgt die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Scoping Unterlagen) beschrieben und bewertet. Ferner werden bereits Möglichkeiten für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen genannt. Insbesondere werden bei der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und dem zusätzlich beauftragten Lärmgutachten werden in die Bauleitpläne und die Begründungen zur Öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bramsche beabsichtigt mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Schleptrup, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ zu schaffen. Gegenstand der Planung ist die räumliche Erweiterung des „Industrie- und Gewerbegebietes Eiker Esch“ (Bebauungsplan Nr. 164) in östliche Richtung, um dem anhaltenden Bedarf an Gewerbegrundstücken gerecht zu werden. Aktuell sind keine gewerblichen Bauflächen mehr im Stadtgebiet verfügbar. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf, zusätzliche Gewerbeflächen und Flächen für kleinere Betriebe, die in eine Mischgebietsfläche passen zu entwickeln, um entsprechend der Nachfrage weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung anbieten zu können. Ein ausreichendes Angebot fördert die Attraktivität der Stadt als Gewerbestandort und schafft die Voraussetzung für die Bindung lokaler Betriebe wie auch die Ansiedlung neuer Betriebe.

Mit der Ausweisung des „Industrie- und Gewerbegebietes Eikeresch“ durch den Bebauungsplan Nr. 164 (rechtskräftig seit Oktober 2018) ist die Stadt Bramsche davon ausgegangen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen für einen längeren Zeitraum gedeckt ist. Die Entwicklung ist deutlich schneller gegangen als erwartet, was auch auf die Attraktivität der Flächen im Umfeld der Autobahn zurückzuführen ist.

Die schnelle Vermarktung und hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen veranlassen die Stadt, nach weiteren Flächen zur gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet zu suchen. Die Grundlage bildete hierfür das Konzept der NWP-Planungsgesellschaft, die im Jahr 2006 von der Stadt beauftragt wurde, anhand von verschiedenen Kriterien geeignete Flächen im Umfeld der Autobahn (A1) für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet zu überprüfen. Durch die Untersuchung der NWP-Planungsgesellschaft ist die grundsätzlich hervorragende Eignung der ausgewählten Fläche in Schleptrup für eine gewerbliche Erweiterung nachgewiesen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der optimalen Lage mit direkter Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bietet das Plangebiet hervorragende Voraussetzungen für die zusätzliche Ansiedlung.

Die Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung in Bramsche beschränkten sich nicht auf den Standort in Schleptrup. Auch andere Flächen im Stadtgebiet wurden berücksichtigt, stehen aber für eine kurzfristige Realisierung nicht zur Verfügung, da Eigentumsverhältnisse und weitere Abstimmung erforderlich sind (z.B. Standort Hesepe oder interkommunales Gewerbegebiet Bramsche/Wallenhorst).

Parallel zum Bauleitplanverfahren sind die notwendigen Liegenschaftsverhandlungen zu führen. Die Fläche ist im Besitz mehrerer Eigentümer, welche ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft erklärt haben. Diese ist notariell abgesichert.

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Gewerbeflächen sowohl für größere Gewerbebetriebe als auch besonders für den Mittelstand im Ortsteil Schleptrup geschaffen werden. Aus diesem Grunde wird innerhalb des Bebauungsplanes sowohl ein Bereich als Gewerbegebiet als auch als Mischgebiet festgesetzt. Das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 bildet hier die Bezugsgröße für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Flächen.

Für das Plangebiet sind im Hinblick auf die zukünftige Nutzung folgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Der Schutz der vorhandenen und weiter südlich liegenden Wohnbebauung im Umfeld des *Stiegewegs* hat oberste Priorität. Um die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm sicherzustellen, werden Lärmkontingente für einzelne Teilbereiche des Plangebietes bestimmt. Ferner bleibt die vorhandene Waldfläche entlang der Bundesstraße 218 „Bramscher Allee“ erhalten als natürliche Abgrenzung.
- Um das begrenzt verfügbare Bauland optimal zu nutzen, soll eine möglichst große Nettofläche für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe entstehen.
- Das Plangebiet soll in den Landschaftsraum eingebunden werden, indem die gliedernden Landschaftsbestandteile möglichst erhalten und stellenweise ergänzt werden. Das Ziel ist eine verträgliche Einbindung in die Umgebung unter Berücksichtigung der Bestandssituation, um den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend gering zu halten und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Betrieben und der Ausgestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um die Gestaltung des Gewerbegebietes und Mischgebietes zu steuern und die Nutzung möglichst verträglich in die Umgebung einzufügen.
- Die Erschließung soll über die Varusstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B218 erfolgen. Im Kreuzungsbereich der B218 / Varusstraße soll zukünftig eine Linksabbiegerspur vorgesehen werden, um diesen Kreuzungspunkt zu entschärfen.

- Für die Entwässerung des Plangebietes ist im Westen ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an den Sand- und Quebbebach vorgesehen.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausbreitung 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 Abgrenzungen der Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 befindet sich in der Flur 18 und der Gemarkung Schleptrup und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 11 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf des Mittellandkanals, im Westen durch den vorhandenen Entwässerungsgraben und im Süden durch die B 218 „Bramscher Allee“ begrenzt. In östlicher Richtung befindet sich das „Industrie- und Gewerbegebiet Eikeresch“ des Bebauungsplanes Nr. 164, das den räumlichen Bezugspunkt für die Erweiterung bildet. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde die Erschließung entlang der Bramscher Allee/B218 angepasst insbesondere im Kreuzungsbereich zum Stiegeweg und Varusstraße. Die Feuerwehrausfahrt vom Bebauungsplan 164 „Eiker Esch“ wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen um zukünftig diese Notausfahrt als öffentliche Ausfahrt auszubauen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ und die notwendige 58. Flächennutzungsplanänderung-Ortsteil Schleptrup, werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche ist deckungsgleich. Im Kreuzungsbereich Bundesstraße 218 / Bramscher Allee werden teilweise Flächen von dem Bebauungsplan Nr. 164 „Eiker Esch“ mit einbezogen sowie der Bereich der Feuerwehrausfahrt vom Bebauungsplan Nr. 164 „Eiker Esch“. Nach Rechtskraft der 58. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ treten die Darstellungen der 36. Flächennutzungsplanänderungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Eiker Esch“ in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich 48. Änderung des FNP/ BBP Nr. 185 „Gewerbegebiet auf dem kleinen Sande“ (genordet, ohne Maßstab)

5 Rahmenplanung

5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Osnabrück ableiten.

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das RROP legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft ist und zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs im jeweiligen Verflechtungsbereich bereitstellen und sichern soll (RROP 2004 D 1.6 01/02). Mit der Ausweisung als schwerpunktmäßiger Standort zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Arbeitsplatzangebot vorhanden sein, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht und dadurch Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes gibt. Ziel ist es, den aktuellen und zukünftigen Standortanforderungen der Wirtschaft gerecht zu werden und die Voraussetzung für eine auch weiterhin dynamische Beschäftigungsentwicklung zu schaffen. Mit der Planung wird insbesondere das Angebot an Arbeitsplätzen ergänzt wie auch der Wirtschaftsstandort gefördert und somit die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Das Plangebiet ist im RROP als Vorsorgegebiet aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (RROP 2004 D 3.2.03) dargestellt. In solchen Gebieten haben die Belange der Landwirtschaft im Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen einen hohen Stellenwert, entgegenstehende Nutzungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die festgesetzte Zweckbestimmung ist bei der Planung zu berücksichtigen und im Einzelfall ist eine abweichende Entscheidung möglich, wenn andere Raumansprüche im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden. Demnach bewertet die Stadt die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitsplatzversorgung an dieser Stelle höher als die landwirtschaftlichen Ansprüche, so dass die raumordnerischen Belange zurückgetreten sind.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa und IIIb, die entsprechende Auflagen der jeweiligen Wasserschutzzone sind laut Merkblatt bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Im RROP sind außerdem infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen dargestellt, die das Plangebiet linear tangieren bzw. durchqueren. So stellt das RROP ein Vorrangsgebiet für eine Hauptwasserleitung in Ost-West-Ausrichtung dar. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die B 218, die als Hauptverkehrsweg im RROP dargestellt ist. Der Mittellandkanal als Hauptverkehrsweg für die Schifffahrt grenzt im Norden an den Geltungsbereich.

Die raumordnerischen Festsetzungen aus dem RROP werden somit durch die Bauleitplanung berücksichtigt.

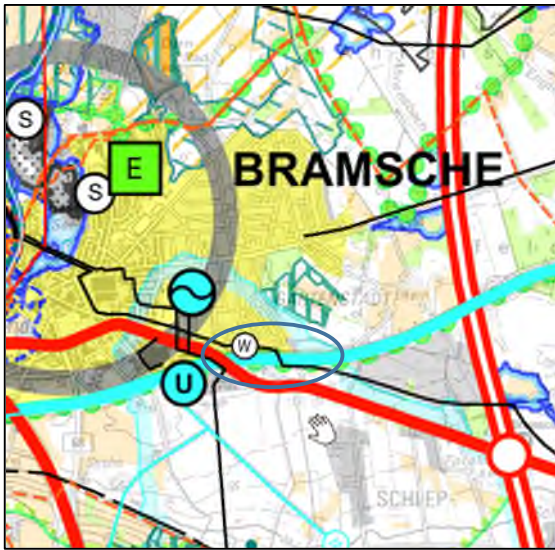


Abb. 2: Ausschnitte aus dem RROP (genordet, ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

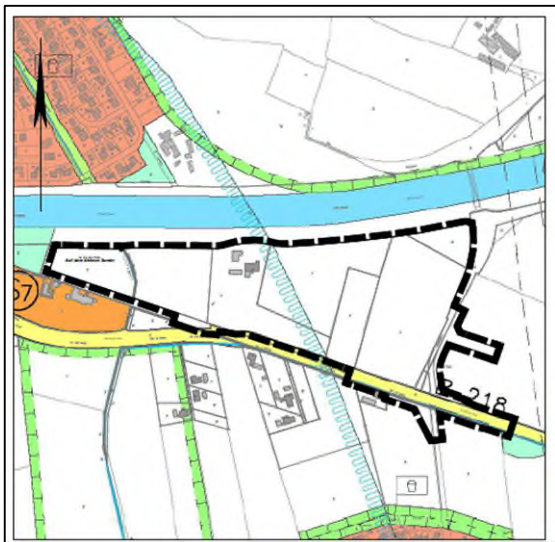


Abb. 3: Ausschnitte aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund ist für die planungsrechtliche Umsetzung einer gewerblichen Baufläche (G) und einer Mischbaufläche (M) die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die B 218 im Süden und der im Norden angrenzende Mittellandkanal sind im FNP als Hauptverkehrswege dargestellt. Die vorhandene Waldfläche nördlich der B218/Bramscher Allee wird zukünftig als Waldfläche dargestellt. Im Westen wird für die Entwässerung des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und die ganz im Westen liegende örtlich vorhandene Grünfläche als Maßnahmefläche aufgenommen.

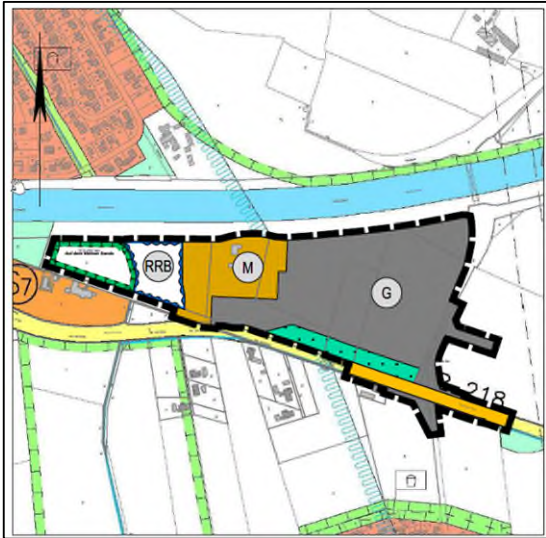


Abb. 4: Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Nach fortlaufender Nummerierung handelt es sich um die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Ortsteil Schleptrup.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ aufgestellt. Im Bebauungsplan wird eine überwiegend gewerbliche Nutzung festgesetzt, lediglich um das vorhandene Gehöft sowie die westlich liegenden Flächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird der Baumbestand entlang der B218 als Waldfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand um das vorhandene Gehöft soll soweit wie möglich als erhaltenswerter Baumbestand erhalten bleiben. Für die Erschießungsstraße müssen jedoch einige Bäume weichen. Im westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung des gesamten Gebietes erforderlich. Sowohl im Westen als auch im Osten werden Flächen als Maßnahme- bzw. Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt um einen gewissen Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Bebauungsplanes vorzusehen.

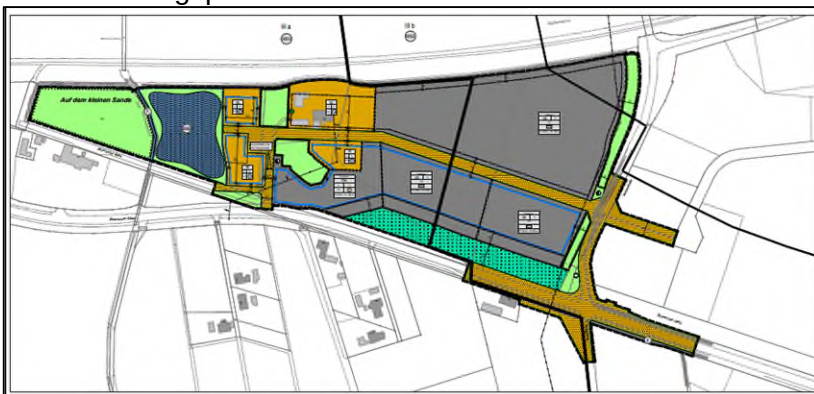


Abb. 5 Entwurf Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet auf dem kleinen Sande“ (ohne Maßstab)

6 Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des

Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Der Umweltbericht ist somit auch Bestandteil dieser Begründung.

Für die frühzeitige Beteiligung liegt eine Scoping-Unterlage vor (s. Anlage). Dieser umfasst insbesondere eine Bestandserhebung und -bewertung der aktuellen Nutzung.

Von der Ausweisung des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes sind überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und –Bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbegebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind voraussichtlich der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgut Boden und Wasser). Zusammenfassend kann zum jetzigen Planungsstand festgehalten werden, dass nach Durchführung der noch zu benennender Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind voraussichtlich Maßnahmen des Artenschutzes zu gewährleisten, welche im weiteren Verfahren formuliert werden.

Zudem wurde eine vorläufige (überschlägige) Eingriffsbilanzierung durchgeführt, welche ein vorläufiges eingriffsbedingtes Kompensationsdefizit von rd. 72.330 Werteinheiten aufweist. Änderungen dieses Wertes sind im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen. Das berechnete Kompensationsdefizit ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Der Ausgleich soll vorrangig über das Wegerandstreifenprogramm der Stadt Bramsche stattfinden.

7 Schalltechnische Beurteilung

Im Umfeld befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem künftig von der Fläche ausgehenden Lärm geschützt werden müssen.

Aufgabe dieser Voruntersuchung war es, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes einzuschätzen. Dazu wurde eine Geräuschkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 sowie eine Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 218. Die Verkehrslärmpegel haben schalltechnische Auswirkungen auf das Wohnen im Mischgebiet und mögliche Bürogebäude im Plangebiet. Die Straße wurden dementsprechend mit untersucht.

Ergebnisse Gewerbelärm

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in Teilflächen unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbeflächen sind berücksichtigt worden.

Es wurden Emissionskontingente von 56 dB(A) bis 67 dB(A) pro qm am Tag und von 41 dB(A) bis 52 dB(A) pro qm in der Nacht ermittelt. Zusatzkontingenten sind nicht vergeben worden.

Ergebnisse Verkehrslärm

Die Berechnung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 218 auf der Basis einer Verkehrsprognose hat ergeben, dass am Tag geringe Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet zu erwarten sind. Im geplanten Mischgebiet ist eine deutlichere Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) berechnet worden.

Im Nachtbereich kommt es vor allem entlang der B 218 zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 50 dB(A) für ein Mischgebiet. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung ist die Beachtung der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 erforderlich. Es sind für die Nacht die Lärmpegelbereiche III und IV anzuwenden.

Zusätzlich sind Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche im Mischgebiet zu treffen.

Zum Schutz der geplanten Gewerbenutzung im GE-Gebiet sind für die Nacht keine Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, wenn im Überschreibungsbereich keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen im Überschreibungsbereich des Mischgebiets ist die Festsetzung zu treffen, dass schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im überwiegenden Bereich gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit der Ausweisung einer gewerblichen Nutzung soll eine Entwicklung eingeleitet werden, die das Angebot an Gewerbeflächen im Stadtgebiet ergänzt und der hohen Nachfrage nachkommt.

Im westlichen Teil des Plangebietes – um das vorhandene Gehöft - wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, da sich im Umfeld schutzwürdige Nutzungen befinden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für solche Nutzungen. Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) liegt bei 6,0 für die Gewerbeflächen. Somit wird sichergestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Dichte der Bebauung gewährleistet ist und ausreichend Flächen für die baulichen Anforderungen von Gewerbebetrieben vorhanden sind. Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Erweiterung entsprechend fortgeführt.

Im geplanten Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wodurch der Bestand an Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Freiflächen gesichert werden kann und eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden vermieden wird. Gleichwohl ist ein Gestaltungsspielraum bei zwei Vollgeschossen möglich.

8.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Im Bereich der neuen Baugrundstücke verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur geplanten Erschließungsstraße. Hierdurch soll die Möglichkeit der Gestaltung der Vorgärten im Gewerbegebiet ermöglicht werden, da innerhalb der Straßenflächen keine Anpflanzung von Bäumen erfolgen kann, durch die enorme Anzahl der erforderlichen

Leitungsstränge. Durch eine großzügige Bautiefe ist eine individuelle Gestaltung der zukünftigen gewerblichen Betriebe gegeben. Lediglich zum Mittellandkanal ist eine Freifläche von 8,0 m bis ca. 20 m einzuhalten.

8.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 12 m breite Erschließungsstraße die gegenüber der vorhandenen Feuerwehrausfahrt des Gewerbegebietes Eiker Esch ansetzt und von Osten nach Westen verläuft. Am Ende wird ein Wendehammer mit 30 m Durchmesser vorgesehen, sodass größere LKW's problemlos eine Wendemöglichkeit erhalten. Die vorhandene Zufahrt von der B218/Bramscher Allee dient lediglich als Zufahrt zur vorhandenen Moschee im Westen und einem kleinen Bereich des Mischgebietes, in einer Breite von 8,50 m bzw. 6,50 m. Eine Zufahrt direkt zum Gewerbegebiet von der Bramscher Allee aus, ist nicht möglich. Dies wird durch einen entsprechenden Poller abgesichert. Die im Öffentlichen Verkehrsraum des Gewerbegebietes nachzuweisenden Einstellplätze werden in Form von Parkflächen innerhalb der 12 m breiten Erschließungsstraße einseitig hergestellt.

8.5 Grünflächen

Im Westen und Osten werden entsprechende Maßnahmenfläche bzw. Flächen mit Bindung zum Erhalt und Anpflanzung festgesetzt, um einen gewissen Anteil an Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes zu erbringen. Ferner wird der vorhandene Baumbestand um das bestehende Gehöft als erhaltenswerter Baumbestand gesichert.

8.6 Waldflächen

Der vorhandene Baumbestand entlang der B218 wird als Waldfläche festgesetzt.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltung

Für das neue Gewerbe- und Mischgebiet, anfallende Oberflächenwasser ist der Neubau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das Regenrückhaltebecken soll gleichzeitig als Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorgesehen werden.

9 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Gewerbegebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen entspricht der Zielvorstellung, innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können bzw. die im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Ansiedlung von Produktionsstätten mit entsprechend qualifizierten Arbeitsplätzen sind Nutzungsausschlüsse erforderlich.

9.2 Mischgebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO im gesamten Bereich ausgeschlossen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen entspricht der Zielvorstellung, innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können bzw. die im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

9.3 Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um gezielt gewerbliche Nutzungen aus dem produzierenden und weiterverarbeitenden in diesem Bereich anzusiedeln und den Gebietscharakter zu sichern. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass städtebauliche Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bramsche bzw. in den Nahversorgungszentren der Ortsteile vermieden werden (z.B. Leerständen in den Zentren).

9.4 Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNV Emissionskontingentierung

Um die Verträglichkeit des Gewerbelärms mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung sicherzustellen und schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu vermeiden, werden für einzelne Teilflächen (TF 1 bis TF 4) innerhalb des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass die Einhaltung von Immissionswerten der TA Lärm gewährleistet ist. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt (s. auch Kapitel 4.5).

9.5 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen werden Obergrenzen definiert, um das Gewerbegebiet in seiner Höhenentwicklung verträglich in das Landschaftsbild einzubinden sowie dem Nebeneinander von Gewerbebetrieben und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wie das Mischgebiet entsprechen zu können. Die Festsetzungen greifen die Höhenmaße aus dem Bebauungsplan Nr. 164 auf, wodurch ein gestalterisches Gesamtbild der beiden Gewerbegebiete entsteht. Gemessen wird die Gebäudehöhe von der Oberkante der fertigen Straßenoberfläche bis zur senkrechten Mittellinie des betreffenden Baugrundstückes.

Im Gewerbegebiet ist für die Hauptkörper eine Höhe von 12,00 m festgesetzt und eine Überschreitung bis maximal 15,00 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als 30 % der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes betragen.

Im Mischgebiet ist für die Hauptbaukörper eine Höhenbegrenzung von einer Höhe von 10,00 m festgesetzt und eine Überschreitung bis maximal 11,00 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes betragen.

Von dem Höchstmaß sind untergeordnete technische Anlagen und Bauteile von Gebäuden ausgeschlossen, die für die Funktion der Gebäudenutzungen wichtig sind. Hierzu zählen z.B. Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

9.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise innerhalb des Gewerbegebietes gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden. Die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten. Diese Regelung ermöglicht z.B. den Bau von Produktions- und Lagerhallen, die für das produzierende Gewerbe notwendig sind.

Innerhalb des Mischgebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch können Gebäude bis zu 50 m Länge errichtet werden.

9.7 Grundflächenzahl

Die Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf im Gewerbegebiet nicht durch Nebenanlagen überschritten werden, um eine übermäßige Versiegelung und bauliche Dichte zu vermeiden.

Im Mischgebiet darf die Höchstzahl der GRZ von 0,6 bzw. von 0,8 nicht durch Nebenanlagen überschritten werden, um auch hier eine übermäßige Versiegelung und bauliche Dichte zu vermeiden und gegenüber dem Gewerbegebiet im Bereich der westlichen Flächen eine geringere Versiegelung zu erzielen.

10 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

Gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht an den südorientierten Seiten der Gebäude nicht zulässig, damit keine Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung entsteht.

11 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die B218 und die Varusstraße. Im Kreuzungsbereich der B218 / Varusstraße soll zukünftig eine Linksabbiegerspur mit Ampelanlage vorgesehen werden, um diesen Kreuzungspunkt zu entschärfen.

12 Ver- und Entsorgung

Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient u.a. der weiteren Abstimmung der entsprechenden Informationen und Anforderungen seitens der Versorgungsträger bzw. Fachbehörden. Die genauen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden mit dieser frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist zukünftig über den örtlichen Netzbetreiber sichergestellt.

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein vom Grundstückseigentümer zu errichtendes Kleinpumpwerk. Die erforderliche Druckwasserleitung wird im Zuge der Umsetzung des Plangebietes errichtet.

Oberflächenwasser

Für das im neu entstehenden Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser ist der Neubau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nur bedingt möglich, wodurch ein Regenwasseranschlusszwang besteht. Zur Bestimmung der Dimensionen des Regenrückhaltebeckens ist eine wassertechnische Berechnung in Auftrag gegeben worden. Ob innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen eine Auffüllung erfolgen muss wird in der endgültigen wassertechnischen Berechnung geklärt.

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.

Für die unabhängige Löschwasserversorgung steht der in unmittelbarer Nähe vorhandene Mittellandkanal zur Verfügung und das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken ist mit einer entsprechenden Wasserentnahmestelle vorzusehen.

13 Textliche Hinweise/Empfehlungen

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B218 südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

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

3. 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.

4. Bodenfunde

Sollten bei den 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 v. 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 Nds. 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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.

5. 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.

6. 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.

14 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Mischgebietsfläche:	17633m ²
Gewerbegebietsfläche:	64986 m ²
Straßenfläche:	7138 m ²
Maßnahmefläche:	7529 m ²
Waldfläche:	6014 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft:	6661 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	109961 m²

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ ergeben sich folgenden städtebauliche Wert:

Mischgebiet:	11069 m ²
Gewerbegebiet:	51405 m ²
Verkehrsfläche:	17613 m ²
Maßnahmefläche:	7529 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft:	6041 m ²
Gräben:	620 m ²
Öffentliche Grünfläche:	9669 m ²

Waldfläche: 6014 m²

Geltungsbereich insgesamt: 109961 m²

15 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

28.01.2025

Frühzeitige Beteiligung

September/Okttober 2026

Die Planentwürfe und die Begründungen zur 58. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den _____

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter