

Beschlussvorlage

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Öffentl. Sitzung (Ö/N)</u>	<u>Abstimmungsergebnis</u>		
			<u>Dafür</u>	<u>Dagegen</u>	<u>Enthalt.</u>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.03.2012	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.03.2012	Ö			
Rat	22.03.2012	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 111 "Poggenpatt", mit örtlichen Bauvorschriften,
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlagen 550 und 744

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und, soweit abwägungsbeachtlich, nachfolgend aufgeführten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und jeweils in den Abschnitt in „Ergebnis der Prüfung“ beschieden. Die aufgeführten Anregungen, teilweise wörtlich übernommen, teilweise zusammengefasst wiedergegeben, sind Bestandteil des Beschlusses.

Anregungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück – Schreiben vom 23.11.2010 und 09.08.2011

1.1 Regionalplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnung gem. VVBauGB (einschl. Präambel, entsprechende Verfahrensvermerke) auszuführen ist.

Bei der Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Nr. 3 BauNVO im Bebauungsplan muss deren allgemeine Zweckbestimmung angegeben werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes ohne zusätzliche Angabe einer Zweckbestimmung genügt nicht um einen ausreichenden Rahmen für die Konkretisierung in einem Bebauungsplan und für Planungen anderer Planungsträger bilden zu können.

Der Abschnitt 1 „Anlass und Planung“ ist dahingehend zu aktualisieren, dass das regionale Raumordnungsprogramm – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – seit dem 30. November 2010 rechtskräftig ist.

1.2 Denkmalschutz

Der Altbau des Rathauses ist nachrichtlich als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 des NDSchG zu kennzeichnen

1.3 Wasserwirtschaft

In der Begründung sind unter dem Punkt. „Hochwasserschutz“ die entsprechenden §§ des

WHG anzupassen (§ 76 WHG ff).

Ergebnis der Prüfung:

zu 1.1 Regionalplanung

Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Zweckbestimmung für das Sondergebiet mit „großflächiger Einzelhandel für Küchen und Möbel“ festgesetzt.

Die Planunterlage wurde entsprechend der erforderlichen Präambel und Verfahrensvermerke ergänzt.

Unter Punkt. 1 „Anlass und Planung“ wurde die Rechtskräftigkeit zum 30. November 2010 des Regionalen Raumordnungsprogramms – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – aufgenommen.

zu 1.2 Denkmalschutz

Der Altbau des Rathauses ist in der Planunterlage als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 des NDSchG gekennzeichnet worden.

zu 1.3 Wasserwirtschaft

In der Begründung wurden unter dem Punkt „Hochwasserschutz“ die entsprechenden §§ 76 WHG ff angepasst.

2. Abwasserbeseitigungsbetrieb, Maschstraße 9, 49565 Bramsche – Schreiben vom 10.11.2010

In der Begründung ist unter dem Punkt „Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung“ aufzunehmen, dass die Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserentsorgung im Plangebiet gem. der Abwasserbeseitigungssatzung gewährleistet ist. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten ist es möglich, dass nicht alle Grundstücke direkt an den Schmutz- und Regenkanalisationseinrichtungen angeschlossen sind.

Ergebnis der Prüfung zu 2.:

Die entsprechenden Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und eingefügt.

3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund – Schreiben vom 28.10.2010, RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Goethering 23-29, 49074 Osnabrück – Schreiben vom 28.11.2010, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, TTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück – Schreiben vom 17.11.2010

Die vorgenannten Versorgungsträger bitten um eine rechtzeitige Beteiligung, bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird.

Zudem stimmt die RWE Dortmund den Bebauungsplan nur unter den folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Mastenstandort und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich in den zeichnerischen Teilen der Bauleitpläne dargestellt.
- Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass die überbaubaren Flächen auch außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen. Als Anlage sind beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

- Hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen im Bereich der Masten, die sich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Verkehrsfläche befinden, ist im Vorfeld Rücksprache mit der RWE zu halten.
- In der Begründung ist folgender Hinweis aufzunehmen: „Von den einzelnen ggfs. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundsstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE. „

Ergebnis der Prüfung zu 3.:

Eine rechtzeitige Beteiligung der Versorgungsträger vor Baubeginn findet statt.

Die Auflagen der RWE Dortmund werden beachtet und entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, Johann-Dohmann-Str. 2, 49080 Osnabrück – Schreiben vom 24.11.2010

Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO – Umwelt-Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz im Sondergebiet (Einzelhandel: NACE-Schlüssel 47) der Landkreis Osnabrück zuständig.

Ergebnis der Prüfung zu 4.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Osnabrück wurde an der Planung beteiligt.

5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg – Schreiben vom 30.11.2010

In die Planunterlage sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohle, Ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringere Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Absatz 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-4433 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Ergebnis der Prüfung zu 5.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Passus wird in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Poggenpatt“, mit örtlichen Bauvorschriften eingefügt.

6. DLRG-OG Bramsche eV, Hasestraße 38, 49565 Bramsche – Schreiben vom 29. Juli 2011

Der vorgesehene Bauteppich im Bebauungsplan schließt gartenseitig mit der Gebäudekante der Werkstatt/Technik ab. Es gibt Vorüberlegungen, auf dem jetzigen Dachboden über der Werkstatt/Technik Übernachtungsmöglichkeiten für max. 10 Personen zu schaffen. Gleichzeitig soll ein Fluchtweg/Zugang von der Gartenseite (rückwärtiger Giebel), ein Nassraum für die Tauchgruppe und ein Abstellraum für Tische, Stühle etc. geschaffen werden. Um die Planungen realisieren zu können, ist ein Anbau erforderlich. Nach intensiver Überlegung und Gesprächen mit dem Architekten unter Berücksichtigung der vorhandenen Räumlichkeiten und deren Nutzungen ist ausschließlich ein Anbau in Form eines Treppenhauses und Abstellraumes an die Werkstatt/Technik sinnvoll. Ich bitte deshalb, die Baugrenze in die Richtung um 5 m zu verlängern. Da vor dem Gebäude Baulichkeiten aus meiner Sicht ausgeschlossen werden können, kann die Baugrenze soweit zurückgenommen werden, dass bei unserem Grundstück wie bei den Nachbargrundstücken eine maximale Bautiefe von 30 m erreicht wird.

Ergebnis der Prüfung zu 6.:

Der Anregung wird dahingehend nachgekommen, indem parallel zum Giebel im südöstlichen Bereich die überbaubare Fläche um 3,50 m erweitert wird. Diese Erweiterung ist nach dem vorliegendem Vorentwurf für einen Treppenhausanbau erforderlich. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche wird auf diese Maß beschränkt, da das vorhandene Gebäude bereits gegenüber den anderen Gebäuden entlang der „Hasestraße“ wesentlich weiter nach Südosten zurück springt.

7. Sprecher der Grundstücksgemeinschaft Hasestraße 28/28a, Karl-Ludwig Poske, Hasestraße 28, 49565 Bramsche – Schreiben vom 28. November 2010 und 04. August 2011

Schreiben vom 28. November 2010:

Durch den B-Plan 111 soll meiner Meinung nachträglich abgesichert werden, was im Vorfeld versäumt worden ist, nämlich für dieses Gebiet einen ordentlichen Bebauungsplan aufzustellen. Ob nun Parkplatz oder Rettungswache, beides gehört eigentlich nicht in ein Wohngebiet, denn um ein solches handelt es sich hier. Die in Ihrer Erläuterung angegebenen „kleineren Betriebe“ gibt es nicht mehr. Als letztes wurde in der vergangenen Woche die seit längerem ungenutzte Tischlerei Vullbrock abgerissen. Dieses Gebiet zukünftig als Mischgebiet auszuweisen halte ich schlicht für überflüssig und nicht berechtigt. Auch der Satz „Überlegungen zum Neubau einer Rettungswache einschließlich Parkplatz“ sei in die Planung eingeflossen, ist schlichtweg falsch. Der Neubau steht bereits und soll am 15.12.2010 bezogen werden.

Auch dem Hinweis auf einen Ausbau der Hasestraße ist im Vorfeld bereits entgegenzutreten, da die Hasestraße für den Zweck einer Wohnbebauung völlig ausreichend ausgebaut ist.

Desgleichen ist dem Hinweis, dass keine „erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung“ stattfinden ist schlicht falsch:

Der Verkehr vom und zum „Zentralparkplatz“ hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Besucher des Krankenhauses, größerer Veranstaltungen im Innenstadtbereich nutzen diesen Parkplatz ebenso, wie der Christliche Pflegedienst (geschätzte 15-20 Fahrzeuge), Essen auf Rädern (6 Fahrzeuge) und demnächst die Rettungswache mit 3 Rettungstransport- und einem Notarztfahrzeug.

Außerdem nutzen diesen Parkplatz ca. 50 Fahrzeuge der Beschäftigten des Krankenhauses. Die Einfahrt zwischen den Wohnhäusern 22 und 28 ist mit 5,5 m für eine ruhige Befahrung sicher ausreichend, als Alarmausfahrt sicher komplett ungeeignet, da auch an der geplanten Ausfahrt Sichtdreiecke fehlen. Werden nun die Grundstücksgrenzen z. B. mit Hecken bepflanzt werden, ist ein gefahrloses Einfahren in die Hasestraße völlig ausgeschlossen. Hier wohnen, leben und spielen Kinder im Alter zwischen 2 und 14 Jahren; hier fahren Sie auf den zukünftig noch wichtigeren Schulweg zur Realschule und zum Gymnasium. Wie eng

diese Einfahrt wirklich ist, mussten wir während der Bautätigkeit erkennen: 3 unserer Zaunpfähle sind bereits umgefahren worden.

Einer Ausweisung der Zufahrt zum Parkplatz als Straßenverkehrsfläche ist so nicht hinzunehmen. Das Lärmaufkommen ist schon so hoch genug und dauert in der Regel von morgens 06:00 Uhr bis abends 22:00 Uhr.

Nachdem inzwischen die Versorgungsleitungen der neuen Rettungswache verlegt sind, ist wohl davon auszugehen, dass auch die Entsorgung noch eingebaut werden muss, also mit weiterer Bautätigkeit zu rechnen ist.

Ich denke schon, dass der hier vorliegende Entwurf, besonders hinsichtlich der Verkehrsleitung, noch deutliche Defizite aufweist, die noch überarbeitet werden müssen. Anderenfalls ist mit Widersprüchen gegen den eigentlichen B-Plan 111 zu rechnen.

Schreiben vom 04.08.2011

Die unter Punkt 7.1.1 des B-Plans 111 vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sind nicht, bzw. nicht ausreichend behandelt worden, bzw. unrichtig im Begleittext des B-Planes Nr. 111 dargestellt worden.

Dazu im Einzelnen:

1.) Der zwischen Rettungswache und Krankenhaus gelegene „Parkplatz“ ist nie als Parkplatz sondern stets als Abstellplatz für das Krankenhauspersonal gedacht gewesen und mit einer lediglich geduldeten, nicht ausreichenden Zufahrt zu erreichen.

Mit Urkundenrolle Nr. 73/2002, vom 18.02.2002, des Notars Volker Quick ist zwischen den Eigentümern des Hauses Hasestr. 20 und dem damaligen Geschäftsführer der „Johanniterkrankenhaus Bramsche gGmbH“ ein Vertrag geschlossen worden, in dem es unter 4.) heißt: **„...die zurzeit zwischen den Grundstücken Hasestr. 22 und Hasestr. 28/28a bestehende Zufahrtsmöglichkeit ist in der Weise zu beschränken, dass lediglich eine Zufahrt für das Gebäude Hasestr. 26 (inzwischen abgerissen) möglich ist...“.**

Ergänzend wurde weiter folgendes vereinbart:

„ die Zufahrtsmöglichkeit, die zur Zeit zwischen der Grundstücksgrenze Hasestr. 20 und dem früheren Stadtverwaltungsgebäude Hasestr. 18 verläuft, ist durch geeignete Maßnahmen (wie Schrankensysteme o. ä.) für den Liegendtransport oder Taxen von Patienten, sowie Möbelwagen und Lieferverkehr für die Dialysepatienten zu begrenzen“.

Als Anlage dieses Vertrages wurde auch die geplante neue Zufahrt planerisch aufgerissen, die östlich am Krankenhausbau, vom Parkplatz am Poggenpatt, erschlossen werden sollte. Die im B-Plan neu ausgewiesene Zufahrt, sogar als öffentliche Straße (zumal noch auf einem Privatgrundstück) ist in keiner Weise zu dulden.

2.) Die /Ausweisung zumindest des nördlichen Teiles der Hasestraße zu einem Mischgebiet MI ist nicht nachvollziehbar, da der einzige Handwerksbetrieb (Tischlerei Vullbrock) seit November 2010 bereits abgerissen ist und somit ausschließlich Wohnbebauung vorhanden ist.

3.) Die unter 10.1 ausgewiesene Verkehrszählung ist gleich in mehrerer Hinsicht unbrauchbar, da zum einen die Zählung lediglich Bewegungen ab Hasestraße 28/28a in nördliche Richtung, nicht aber die Bewegungen über die Notzufahrt zum PKW-Abstellplatz erfasst worden sind. Somit ist die „Hauptverkehrszeit“ zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr ebenso zweifelhaft, wie das Aufkommen von ca. 37 Fahrzeugen/Stunde.

Der PKW-Abstellplatz wird 24 Stunden lang genutzt, wobei zu den Schichtwechseln ein erhöhtes Verkehrsaufkommen feststellbar ist. Ausgewiesen sind 80 bis 90 Stellplätze, die tagsüber auch fast vollständig besetzt sind. Neuerdings benutzt diesen Platz auch der Christliche Pflegedienst mit ca. 15-20 Fahrzeugen, die mehrfach täglich Auf- und Abfahren. Die neu errichtete Rettungswache ist mit 4 Fahrzeugen besetzt. Bei einem Einsatzaufkommen von ca. 7000 Einsätzen/Jahr sind das ca. 14.000 Aus- und Rückfahrten, Tendenz, so der Landkreis, jährlich steigend um 3 - 5 %. Auch diese Fahrzeuge müssen zurzeit die unter 1.) angesprochene beschränkte Zufahrtsmöglichkeit benutzen. Es besteht also ein erheblicher Klärungsbedarf, der ggf. auch in einem Rechtsstreit geklärt werden müsste.

Ergebnis der Prüfung zu 7.:

Aufstellung eines Bebauungsplanes und Ausweisung eines Mischgebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Hasestraße“ deckt bereits den Bereich entlang der Hasestraße bis zum Krankenhaus ab. Das Gelände des Krankenhauses und die sich nach Norden hin anschließenden Flächen sind planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB - im Zusammenhang bebaute Ortsteile - zuzuordnen. Da dieses nicht als alleiniges Instrumentarium für eine geordnete Entwicklung an dieser Stelle ausreicht, wurde der Bebauungsplan Nr.111 „Poggenpatt“ aufgestellt. Das vorhandene Mischgebiet im Nordosten, entlang der Hasestraße wird durch den Bebauungsplan Nr.111 abgesichert. Die gewachsene Struktur zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung entlang der gesamten Hasestraße gilt es zu bewahren und in ihrem Bestand zu schützen.

Betrachtet man die gesamte „Hasestraße“, so befindet sich hier eine derartige Durchmischung von Nutzungen - Einzelhandel mit Küchen, kirchliche Einrichtungen, Ärztehaus, Apotheke, Krankenhaus, Rettungswache, kleinere Handelsbetriebe (Kommunikationstechnik, Vertrieb und Montage von Bauelementen, Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik), DLRG, Dermatologisches Institut, Krankenhaus, Wohnen, dass hier sinnvoller Weise nur die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) in Betracht kommt.

Die neugebaute Rettungswache wird nicht nur erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert sondern wurde durch einen Bauantrag genehmigt auf Grundlage des damals bestehenden Rechtszustandes „Innenbereich gem. §34 BauGB“. Die Baugenehmigung wurde am 09.Oktober 2009 erteilt.

Parkplatz:

Der aufgeführte Vertrag hinsichtlich der Nutzung der Zufahrt zum Parkplatz stand im Zusammenhang des Neubaus eines Altenpflegeheimes an der Stelle des heutigen Dermatologischen Institutes. Dieser Vertrag bezieht sich auf die Planung eines Pflegeheimes, welches nie realisiert wurde. Insofern ist dieser Vertrag gegenstandslos. Der vorhandene Parkplatz besteht als Stellplatzanlage für das Krankenhaus schon über mehrere Jahrzehnte. Die Baugenehmigung für die endgültige Herstellung des Parkplatzes stammt aus dem Jahre 1994. Aus der Baugenehmigung, die sich auf die endgültige Herstellung eines Parkplatzes bezieht wird deutlich, dass eine Nutzung als Parkplatz schon wesentlich länger besteht.

- Messungen der Verkehrsbelastung

Hinsichtlich des aufkommenden Verkehrs auf der Hasestraße und insbesondere im Bereich der neuen öffentlichen Zufahrt zur Rettungswache wurden mehrere Messungen durchgeführt. Eine vom 25.03.2011 bis 01.04.2011 und eine vom 28.09.2011 bis 04.10.2011. Bei der ersten Messung wurde vor der neuen Zufahrt zur Rettungswache diagonal gemessen, sodass alle Fahrzeuge, sowohl die zum Parkplatz als auch die weiterfahrenden Fahrzeuge zur nördlichen Hasestraße erfasst werden konnten. Die zweite Messung fand direkt auf der Zufahrt zur Rettungswache/Parkplatz statt. Aus beiden Messungen wurden die jeweils höchsten/ungünstigsten Werte für eine Woche ermittelt. In der Analyse ergibt sich ein DTV von 401 Kfz/24/h bei einem LKW-Anteil von 4,7 % (19 Lkw). Die Verteilung auf die relevanten Zeiträume Tag (06:00 - 22:00) Uhr bzw. Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) ergibt für den Tag 372 Kfz (16 Lkw = 4,3 %) und nachts 29 Kfz (3 Lkw = 10,3 %).

Diese Messungen wurden nunmehr noch hinsichtlich einer **Verkehrsmengenprognose** hochgerechnet. Hierzu wurde die Anzahl der Stellplatzwechsel von 2,5 (gängige Berechnung für eine Parkplatzanlage) auf 4 erhöht als auch die Einsätze der Rettungsfahrzeuge von 7000 Einsätzen auf 10.000 Einsätze angehoben.

- Neubau der Erschließungsstraße

Neben der aufkommenden Verkehrsanzahl wurden auch die auftretenden Immissionen an den unmittelbar angrenzenden Objekten ermittelt. Die höchsten Beurteilungspegel werden an den Objekten Hasestraße 28 und 28a an den Südfassaden zur Straße berechnet. Es wurden Beurteilungspegel von 56 / 51 dB(A) berechnet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) werden somit tags um 8 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. An den restlichen Objekten wurden ebenfalls keine Überschreitungen festgestellt. Ansprüche auf Lärmschutz sind somit nicht vorhanden.

- Gewerbelärm Beurteilungspegel

In der schalltechnischen Berechnung wird des weiteren die Parkplatzfläche hinsichtlich des Gewerbelärms untersucht, da dieser hier als Gewerbelärm anzusehen ist. Bei dieser Berechnung wurden nicht nur der reine Parkplatz sondern auch die Stellplätze von der Rettungswache einschl. Stellplätze (4 Stück) für die Einsatzfahrzeuge mit zu Grunde zu legen. An den Objekten Hasestraße 28a und 20 wurden maximal Beurteilungspegel von 47 / 44 dB(A) berechnet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden um 13 dB(A) tags und 1 dB (A) nachts unterschritten.

- Gewerbelärm Spitzenpegel

Des weiteren werden Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen wie z.B. das Schließen von Heck- und Kofferraumklappe und beschleunigte Abfahrten und Vorbeifahrten berücksichtigt.

Die Auswertung zeigt, dass der Abstand zwischen Parkplatz und den Immissionsorten ausreichend ist. An den Objekten Hasestraße 28a und Hasestraße 20 wird mit 65 dB(A) (nachts) der höchste Wert erreicht. Der zulässige Maximalpegel von 65 dB(A) wird damit nicht überschritten.

-Gewerbelärm anlagenbezogener Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms auf der Stichstraße zum Parkplatz wurden für die Objekte Hasestraße 22 und 28 die Immissionen für den Prognosefall gem. 16. BImSchV berechnet. Dabei wurde unterstellt, dass der gesamte Verkehr vom Parkplatz in Richtung Süden über die Hasestraße zu- und abfließt. Damit ergibt sich für das Objekt Hasestraße 22 die ungünstigste Annahme, da sich dort und weiter südlich die Emissionen aus dem Bestand und des zusätzlichen Verkehrs überlagern. Der Verkehr in der Hasestraße nördlich der Zufahrt wurde ebenfalls durch die Stadt Bramsche (im März 2011) bestimmt. Vor dem Haus Nr. 28 wurde in der Analyse ein DTV von 85 Kfz/24h ($p_t/p_n = 2,1 / 10 \%$) bestimmt und mit einem Prognosefaktor von 15 % auf das Jahr 2025 hochgerechnet (DTV: 100 Kfz/24h). Ab der Einmündung der Parkplatzzufahrt erhöht sich dann die Belastung auf 956 Kfz/24h in Richtung Süden in der Hasestraße.

Die Auflistung der Beurteilungspegel zeigen, dass an keinem der beiden untersuchten Immissionsorte die Immissionsgrenzwerte (64 / 54 dB(A)) überschritten werden. Als maximale Beurteilungspegel ergeben sich 57 / 52 dB(A). Da das zweite der obigen Kriterien (Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten) damit nicht erfüllt wird, sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

Qualität der Prognose

Die Eingabedaten wurden sowohl bzgl. der Fahrbewegungen, als auch hinsichtlich der Stellplatzwechsel sehr ungünstig gewählt. Der unterstellte Ansatz von vier Fahrzeugwechseln pro Stellplatz liegt um 60 % über dem Status Quo. Vor dem Hintergrund festliegender Arbeitszeiten erscheint eine derartige Erhöhung sehr unwahrscheinlich.

Es wurde daher für die Anlieger deutlich zur sicheren Seite gerechnet. Bei Lärmmessungen sind somit keine höheren Lärmimmissionen zu erwarten, als hier angegeben.

Schalltechnische Beurteilung

Die Berechnungen haben ergeben, dass bei einer Festsetzung der Zufahrt als öffentliche Straße an den benachbarten Objekten die Immissionsgrenzwerte (gem. 16. BImSchV) eingehalten werden.

Auch die Berechnung der Emissionen infolge des Parkplatzes (Gewerbelärberechnung nach TA Lärm) hat ergeben, dass es an keinem der untersuchten Punkte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gibt.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor den vom Parkplatz ausgehenden Lärmemissionen sind nicht erforderlich. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist damit gewährleistet.

Es sind keine schalltechnischen Rahmenbedingungen zu beachten oder Hinweise bzw. Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Für einen reibungslosen Zu- und Abfluss zur Rettungswache ist beidseitig entlang der Hasestraße in diesem Bereich ein absolutes Halteverbot ausgeschildert worden. Bei einer Geschwindigkeit von 30 Km/h sind keine Sichtdreiecke vorzusehen, da davon ausgegangen wird, dass bei einer langsamen Fahrweise die Einmündung ausreichend eingesehen werden kann. Lt. niedersächsischer Straßenverordnung ist jeweils der Grundstückeigentümer dazu verpflichtet die entsprechenden Sichtdreiecke freizuhalten von jeglichen Bewuchs oder zu hohen Mauern (§31 Abs. 2).

8. Dr. Funk, Prof. Dr. Tenfelde pp GbR, Möserstraße 33, 49074 Osnabrück – e-mail vom 11. Februar 2011 und Schreiben vom 29.04.2011

Vertreter von K.M. Besitz GmbH, Herrn Meyer

Herr Meyer wünscht sich für das - restliche - Grundstück eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Inwieweit dies möglich ist bzw. welche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden können bzw. ausgeschlossen sind, sollte erörtert werden.

Hintergrund für vorstehenden Wunsch ist, dass Herr Meyer weiter darüber nachdenkt, die restlichen Bauteile der Filiale zu erneuern bzw. Anbauten vorzunehmen. Auch denkt er darüber nach, die ehemalige Werkstatthalle auf dem Hof komplett zu sanieren bzw. für einen Neubau mit ebenfalls gewerblicher Nutzung abzureißen.

Ergebnis der Prüfung zu 8.:

In einem Gespräch wurde Herrn Meyer erläutert, dass nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Ausweisung des „sonstigen Sondergebietes“ auf das Flurstück 123/5 und auf Teilflächen des Flurstückes 123/8, der Flur 3 Gemarkung Bramsche, erweitert wurde. Die Bebauungsplanunterlage zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB weist diese Festsetzung des erweiterten Sondergebiet bereits auf. Innerhalb des „sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Küchen und Möbel“ sind Erweiterungen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche möglich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1500 m² zulässig. Die zulässigen Randsortimente werden dahingehend beschränkt, indem nur solche Warensortimente, die dem bestimmenden Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotes deutlich untergeordnet sind als zulässig erachtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Poggenpatt“, mit örtlichen Bauvorschriften, wird in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Beschluss-Vorlage Nr. 550/WP 06-11 hat der Verwaltungsausschuss am 25.02.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Poggenpatt“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2010 durch Veröffentlichung in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang am Rathaus der Stadt Bramsche bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 25.10.2010 im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Bramsche statt. Mit Schreiben vom 26.10.2010 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich spätestens bis zum 01. Dezember 2010 zu dem Planentwurf mit der Begründung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Intensivierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Mit der Beschluss-Vorlage Nr. 744/WP06-11 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 16.06.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Poggenpatt“, mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 3, Absatz 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden nach Veröffentlichung in den Bramscher Nachrichten und durch Aushang im Rathaus der Stadt Bramsche und Einstellung ins Internet vom 11. Juli 2011 bis 12. August 2011 öffentlich ausgelegt. Das vorliegende Abwägungsmaterial ergibt sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen. Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 111 „Poggenpatt“ mit örtlichen Bauvorschriften, einschließlich Begründung und Umweltbericht zu beschließen.

Anlagenverzeichnis: