Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Osnabrück vom 12.04.2018	
Die öffentliche Auslegung der o.g. Planung in der Zeit vom 12. März bis zum 12. April 2018 wird zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht des Landkreises Osnabrück nehme ich wie folgt Stellung:	
Regional- und Bauleitplanung: Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
In Bezug auf die passiven Schallschutzmaßnahmen haben sich im Vergleich zum Ursprungsplan keine Änderungen ergeben. Außenflächen wie beispielsweise Balkone sind dementsprechend weiterhin auf der lärmabgewandten Seite einzurichten bzw. durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.6).	
Brandschutz: Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.	
Zugänglichkeit 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.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jederzeit einen ordnungsgemäßen und ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.
Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Es ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr bei einer dreigeschossigen Bauweise mit ihren tragbaren Rettungsgeräten (Leitern) nicht an das oberste Geschoss herankommt.	Der Nachweis über die erforderlichen Rettungswege wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien erbracht.
Löschwasserversorgung – leitungsabhängig Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für Kerngebiete mit mindestens 96 m³/h anzugeben. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.	Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ergeben sich keine Veränderungen der öffentlichen Erschließung auch nicht in Bezug auf die Löschwasserversorgung. In der Begründung zum Ursprungsplan (Stand: Oktober 2007) heißt es zum vorbeugenden Brandschutz: *„Aufgrund von vorhandenen und geplanten Rohrleitungen kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für den Löschbereich (Umkreis 300 m) zur Verfügung gestellt werden. Außerdem kann aus dem Kirchspielgraben Löschwasser entnommen werden.“* Der für die Trinkwasserversorgung zuständige Wasserverband Bersenbrück hat in Bezug auf die Löschwasserversorgung mit Schreiben vom 09.04.2018 mitgeteilt, „*dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz im Plangebiet eine maximale Löschwassermenge von 72 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann.“* Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.
<u>Abfallwirtschaft:</u> Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen bzgl. des o.g. Bebauungsplans keine	Wird zur Kenntnis genommen

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Beanstandungen. Die Müllabfuhr wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und kann auch weiterhin über die „Bramscher Straße“ bzw. „An der Bleiche“ erfolgen.	
Untere Denkmalschutzbehörde: Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Sanierungsgebiet Innenstadt" der Stadt Bersenbrück keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen
Das in ca. 55 m zum Plangebiet entfernt stehende Baudenkmal „Wohnhaus, Schulstraße 2“ wird in seiner Baudenkmaleigenschaft durch die Planungen nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal bereits in der näheren Umgebung des Baudenkmals 3-geschossige Gebäude errichtet wurden.	Wird zur Kenntnis genommen
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung folgende Bedenken: Unmittelbar südlich des Planbereiches befindet sich eine archäologische Fundstelle (Urnenfund aus der vorrömischen Eisenzeit, ca. 700 v. Chr. bis Chr. Geb.). Da sich der Fundbereich auch weiter nach Norden erstrecken kann und trotz früherer Überbauung noch ungestörte Restflächen des vorgeschichtlichen Friedhofs erhalten sein können, muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten benachrichtigt werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene Funde und Befunde müssen dokumentiert und geborgen werden. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird in der Entwurfsbegründung und auf der Planzeichnung hingewiesen.	Die nebenstehenden Voraussetzungen und Bedingungen werden durch die Stadt Bersenbrück beachtet; auf der Planzeichnung wird ein textlicher Hinweis aufgenommen.
Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 15.03.2018	
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren. Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Bersenbrück bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Da das Plangebiet rund 500 m von der Bahnstrecke entfernt ist, werden die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres durch die Planung nicht gefährdet oder gestört.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Die Anregungen der Deutschen Bahn AG wurden geprüft: Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Notwendigkeit für Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bereits aufgrund der Belastungen durch den Straßenverkehrslärm von der unmittelbar westlich angrenzenden „Bramscher Straße“ ergibt (auch die Bahnanlagen liegen westlich des Plangebiets). Die hohen Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms, die zu Einordnungen bis zum Lärmpegelbereich IV führen, haben zur Folge, dass die Teilpegel des Schienenverkehrslärms (ohne Berücksichtigung des früher gebräuchlichen Schienenbonus) ihrerseits nur einen marginalen Beitrag zu einem Gesamtpegel leisten. Die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind somit auch für den Gesamtlärm aus Straße und Schiene als ausreichend anzusehen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.	
3. IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 28.05.2018	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Kerngebietsflächen) keine Bedenken vor. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Geschäftshausbebauung in der Innenstadt von Bersenbrück an der Bramscher Straße geschaffen. Dabei handelt es sich um konkrete Bauabsichten eines Investors. Es ist geplant, neben der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im vorderen Bereich zur "Bramscher Straße" auch ein Wohngebäude in "zweiter Reihe" zu errichten. Die zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes (MK) sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Kerngebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Mit der Planungsmaßnahme berücksichtigt die Stadt Bersenbrück auch die städtebaulichen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen CS Immo GmbH & Co. KG beteiligt. Von dort wurde uns weder Bedenken noch weitere Anregungen vorgetragen. Wir schließen uns diesem Votum an.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
4. Wasserverband Bersenbrück vom 09.04.2018	
Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt' haben Sie mir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übersandt. Der Wasserverband ist örtlich für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung zuständig. Das Plangebiet ist sowohl durch Trinkwasserversorgungsleitungen als auch durch einen Schmutz- und Regenkanal erschlossen. Die Bestandsplanunterlagen über die vorhandenen Trinkwasser- und Kanalleitungen erhalten Sie in der Anlage.	Wird zur Kenntnis genommen
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz im Plangebiet eine maximale Löschwassermenge von 72 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen
Gegen die Planung und Plandurchführung bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen
Unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum BauGB bitte ich Sie, dem Wasserverband für seine Unterlagen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes zur Verfügung zu stellen.	
5. EWE Netz GmbH vom 07.3.2018	
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.	
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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die Hinweise der EWE Netz GmbH betreffen nicht die Bauleitplanung sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Wird berücksichtigt.
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns, Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Wird berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 293.	
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.05.2018	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen
7. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.05.2018	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsli-	 Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Die übrigen Hinweise der Telekom betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
nien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgetragen.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018

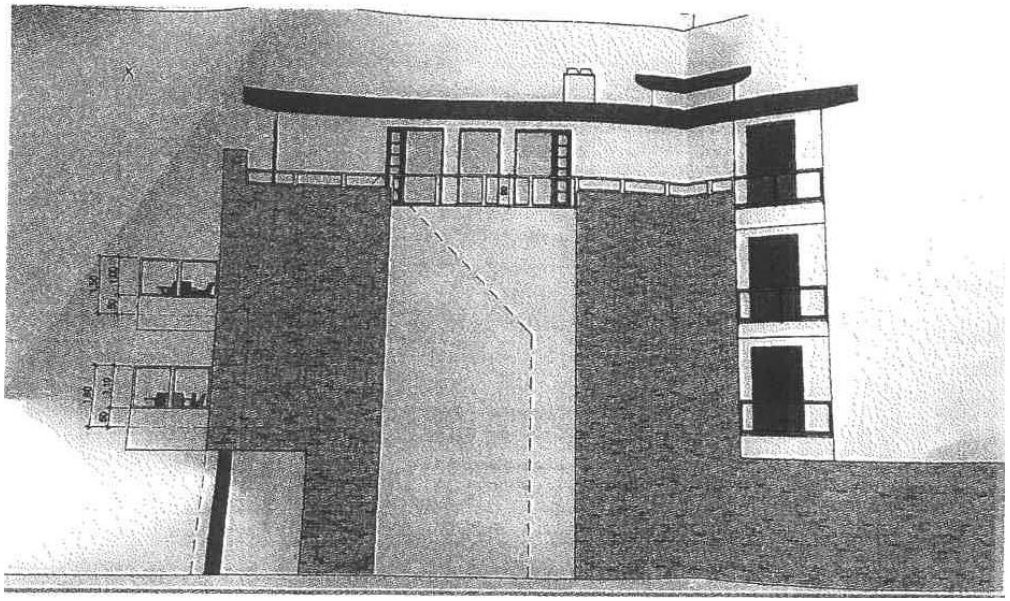
Öffentlichkeit

Einwender 1 **vom 06.04.2018**	
Ausweislich anliegender Vollmacht vertreten wir Frau …… Die Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Bramscher Straße 23. Diese Fläche nutzt sie als Wohngrundstück, vermietet aber auch Teile ihres Anwesens zum Betrieb eines Gewerbes. Auf diesen Flächen steht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit entsprechender baujahrtypischer Ausstattung und Prägung. Das Grundstück grenzt zu Teilen an die Bramscher Straße, aber auch an die Straße An der Bleiche an. Es befindet sich im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen und bildet das Eckgrundstück. Die Umgebung ist gemischt genutzt, wird durch den geltenden Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem ein Mischgebiet und eine Fläche zu Nutzungen für den Gemeinbedarf, Schule. Der hier gegenständliche Bebauungsplan überplant das anliegende, etwa 2.000m² große Grundstück. Die Flächen der Mandantin werden durch den ausgelegten Planentwurf unmittelbar betroffen. Dabei sieht der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 Festsetzungen vor, die mit den Rechten und Entwicklungszielen der Mandantin nicht vereinbar sind. Sie befürchtet durch die Ausweisung weiterer Flächen für die Errichtung kerngebietstypischer Nutzungen eine unmittelbare Verschlechterung ihrer Situation, insbesondere der wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes,	

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
des Wohnwertes und der Wohnqualität. Dies rührt insbesondere von der äußerst problematischen massiven Ausweisung der bisher für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen als überbaubarer Bereich her. Dies bezieht sich aber und insbesondere auch auf die vom Bebauungsplan Nr. 96 erfassten und aus dem Sanierungsverfahren stammenden Rechtspositionen der Mandantin. Vor dem Hintergrund dieser von der Mandantin als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bittet diese nun darum, ihre Anregungen und Bedenken in die Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen. Die Mandantin stellt dieser Anregung den nachfolgenden Hinweis voran: Ausdrücklich gerügt wird das Vorgehen der Stadt Bersenbrück bezogen auf die Auslegung. Auch wenn die Begründung bezogen auf die Situation bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB darauf hinweist, dass man keine abgekürzte Auslegungsfrist gewählt hat, fällt doch auf, dass die Auslegung zu wesentlichen Teilen innerhalb der Osterferien und der Osterfeiertage verläuft. Eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung setzt voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst die Möglichkeit hat, sich ausreichend zu informieren und anschließend noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen. Ausgangspunkt ist dabei zum einen die gesetzliche Wertung, dass dies in einem Zeitraum von einem Monat grundsätzlich gewahrt sein dürfte. Die qualitätssichernde Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung ist aber - trotz Monatsfrist - dann beeinträchtigt, wenn, wie vorliegend, der Verlauf einen Zeitraum umfasst, den viele Bürger, auch die betagte Mandantin, abwesend sind. Dies gilt umso mehr, weil sich in dieser Zeit Personen um die Belange der Mandantin kümmern, die selbst auf Schulferien angewiesen sind. Wenn dann noch der Ablauf der Frist so gewählt wird, dass dieser kurz nach den	

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Osterferien erfolgt, verschärft sich diese Problematik zusehends. Aufgrund der Komplexität bauleitplanerischer Entscheidungen und des nötigen Beratungsbedarfes namentlich bei juristisch unerfahrenen Mandanten verkürzt dies dann den Rechtsschutz der Öffentlichkeit erheblich. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere auch die Stadtverwaltung Bersenbrück über die Osterfeiertage nicht geöffnet hatte, sodass die Einsichtnahme und damit die Einholung von Informationen gerade zum Ablauf der Frist erheblich eingeschränkt war. Dem wirkt auch nicht die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet entgegen, da die Mandantin über derartige Zugänge nicht verfügt und die Unterlagen - vgl. unten - nicht vollständig waren. **1. Formaler Aspekt** Zunächst rügen wir ausdrücklich formale Fehler im bisherigen Planverfahren. Hierbei geht es insbesondere, aber nicht ausschließlich, um die nachstehenden Aspekte. Auslegungsbekanntmachung gem. § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 BauGB Die Auslegungsbekanntmachung enthält den Hinweis auf eine Einsichtnahmemöglichkeit während "der Dienststunden" im Rathaus. Eine solche Darstellung ist zu unbestimmt, da sich daraus nicht ergibt, wann der interessierte Bürger die Pläne einsehen kann. Die Dienststunden sind auch nicht der öffentlichen Bekanntmachung in irgendeiner Form zu entnehmen. Insbesondere weil diese "Dienststunden" auch über die Osterfeiertage und die um diese Tage herumliegenden Tage betroffen sind, hätten diese in der Auslegungsbekanntmachung explizit genannt und dargestellt werden müssen. Bis zum Zeitpunkt der Absendung dieses Einwendungsschreibens befand sich keine öffentliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Bersenbrück. Enthalten war ein Schreiben vom 01.03.2018, Herr Wesselkämper, in dem dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 um Stellungnahme bat. Der Verteiler betraf insofern	Aufgrund der hier angesprochenen Aspekte hat die Stadt Bersenbrück die öffentliche Auslegung einschließlich einer erneuten Auslegungsbekanntmachung im Mai 2018 wiederholt. Somit ist das Beteiligungsverfahren in Bezug auf formale Aspekte nicht zu beanstanden.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
auch nur die sogenannten TöBs, nicht aber die von der Bekanntmachung im Rahmen des § 3 Abs. 2 zu erreichenden Kreise. Insofern ist auch der Hinweis im Bersenbrücker Kreisblatt, dass zusätzlich die Planunterlagen mit dieser Bekanntmachung während der Auslegungszeit auch im Internet zur Verfügung stehen, fehlerhaft. **2. Materielle Aspekte** Die Mandantin macht im Wesentlichen, aber nicht ausschließlich, geltend, durch die Ausweitung eines zusätzlich überbaubaren Bereiches des Nachbargrundstückes in der Nutzung Ihres Grundstückes nachhaltig eingeschränkt zu werden. Sie meint, dass eine vorhandene Konfliktlage verstärkt und dieser Konflikt dann nicht ordnungsgemäß abgewogen wird. Ermittlung des Abwägungsmaterials / Planungserfordernis / Interessenabwägung So spricht die Begründung unter Punkt 5 "Planungsziel" davon, dass eine Staffelung der Vollgeschosse dahingehend stattfinden soll, dass im vorderen Bereich zur Bramscher Straße eine 2- bis 3-geschossige Bebauung zulässig sei, die sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügt. Weiter wird ausgeführt, dass, um mögliche Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, im rückwärtigen Bereich nur zweigeschossige Gebäude zulässig sein sollen. Zur Einfügung in den Bestand sei auf das nachliegende, dem Bauantrag unter Geltung des bisherigen Bebauungsplans entnommene Bild verwiesen. Dieses zeigt die Ansicht des aktuell entstehenden Gebäudekörpers direkt angrenzend an das Eigentumsgrundstück der Mandantin in der Fassung des genehmigten Bauantrages.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
	
Schon nach der bisherigen Festsetzung, die durch diesen Bebauungsplan inhaltlich erneuert wird, kann ein so erheblich großer Baukörper entstehen, dass Zweifel daran zu äußern sind, ob dies noch mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. Auch wenn entsprechende bauordnungsrechtliche Gebote z.B. Abstandsregelungen eingehalten werden, führt dies unter Berücksichtigung des Altbestandes zu derart nachteiligen Einwirkungen auf das Grundstück der Mandantin, dass dies ihr im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, Urteil vom 13.03.1991 - 4 C 1/78, schlicht nicht zugemutet werden kann. Zur Untermauerung sei angeführt, dass die Ausnutzung des bestehenden	Zutreffenderweise wird darauf verwiesen, dass hier weder die Geschossigkeit noch die Bauweise oder die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ gegenüber der Ursprungsplanung verändert werden. Eine den ortsüblichen Verhältnissen entsprechende Verdichtung war somit von Beginn des Bauleitplanverfahrens an das erklärte Ziel der Stadt Bersenbrück. Zu dem hier aufgeworfenen Aspekt einer eventuellen „erdrückenden Wirkung“ hatte der Landkreis Osnabrück bereits im Rahmen des vorab durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens mit Schreiben vom 05.04.2018 Stellung genommen: *„Eine abriegelnde und erdrückende Wirkung der Wand des betroffenen Gebäudes stelle ich nicht fest.*

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Baufensters bereits jetzt in einer 156 m² großen, 13 m hohen blanken Wand mit aufliegendem Staffelgeschoss sich manifestiert. Eine solche Wand hat eine erdrückende Wirkung auf das Grundstück der Mandantin. Dies ergibt sich nicht nur aufgrund der Gestaltung im Einzelnen, sondern insbesondere aus der schieren Höhe und dem Bauvolumen.	*„Eine erdrückende Wirkung geht nur dann von einem Gebäude aus, wenn das Gebäude derart übermächtig ist, dass es nur noch oder überwiegend als ein „herrschendes“ Gebäude wahrgenommen wird.“ (VG Düsseldorf, Urteil vom 28.11.2007 – 11 K 6454/06).* *„Von einem Gebäude kann gegenüber einem Grundstück bzw. gegenüber einem anderen Gebäude etwa dann eine erdrückende Wirkung ausgehen, wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalles - und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen - derart übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Ob eine solche Wirkung vorliegt oder nicht, kann nur unter Berücksichtigung aller konkreten Umstände des Einzelfalles entschieden werden. Neben den Ausmaßen beider Baukörper in ihrem Verhältnis zueinander - Bauhöhe, Ausdehnung und Gestaltung der Fassaden, Baumasse - kann die Lage der Gebäude zueinander eine Rolle spielen. Von besonderer Bedeutung im Rahmen dieser Bewertung wird regelmäßig die Entfernung zwischen den Baukörpern bzw. Grundstücksgrenzen sein. Zusätzlich kann von Bedeutung sein, wie die angrenzenden Flächen genutzt sind, insbesondere ob das "erdrückende" Gebäude für sich steht oder ob es von anderen Baukörpern vergleichbarer Dimension umgeben ist, die zu der erdrückenden Wirkung noch beitragen und diese verstärken können.“ (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.08.2005 – 10 A 3138/02)* *Bei Berücksichtigung all dieser Umstände im konkreten Fall liegt ein derartiges „herrschendes“ Gebäude hier nicht vor. Auch wenn das betroffene Gebäude höher und breiter ist als das Ihrer Mandantin, wirkt ihr Gebäude nicht wie ein unselbstständiger Teil, sondern als Fläche mit eigenständiger Nutzungscharakteristik. Trotz der geringen Entfernung beider Gebäude zueinander, wirkt das Gebäude Ihrer Mandantin nicht als bloßes Nebengebäude zum genehmigten Grundstück.*

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
	Das Gebäude übt auch keinen „Einmauerungseffekt“ auf das Grundstück Ihrer Mandantin aus. Von einem solchen Effekt kann nur gesprochen werden, wenn das betreffende Gebäude an mindestens zwei Seiten von einem dominanten Bauwerk umfasst wird. (vgl. Oberverwaltungsgericht Lüneburg, Urteil vom 11.04.1997 – 1 L 7286/95 –, Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.08.2005,– 10 A 3138/02 –) Das Grundstück Ihrer Mandantin grenzt jedoch nur mit einer Seite an das von der Genehmigung betroffene Grundstück an. Ansonsten grenzen keine weiteren Gebäude direkt an, da es sich beim Grundstück Ihrer Mandantin um das Eckgrundstück Bramscher Str./ An der Bleiche handelt. Das Haus Ihrer Mandantin steht folglich vielmehr „frei“, als dass es eingemauert wäre. …
Diese Massierung eines Baukörpers widerspricht zunächst diametral den seinerzeit dem Sanierungsziel zugrunde liegenden vorbereitenden Untersuchungsergebnissen der Architektengruppe Lepere & Partner. Diese hatten in der entsprechenden Untersuchung als Substanzschwäche unter anderem, Mängel in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, der Einwirkungen die von Grundstücken ausgehen und der Auswirkungen vorhandener Mischungen festgestellt. Diese Substanzschwächen wurden als städtebauliche Missstände erst zum Argument der Durchführung des Sanierungsverfahrens benutzt. Dieses Sanierungsverfahren mündete neben der Sanierungssatzung auch in dem Vorgängerplan, der nunmehr zum dritten Mal geändert werden soll. Damit schafft die Plangeberin genau an der Stelle, an der sie einen Konflikt lösen wollte, einen neuen identischen. Es stellt sich an dieser Stelle also bereits die Frage nach der städtebaulichen Erforderlichkeit einer solchen Überplanung. Dies gilt bereits für die „erste Reihe" an der Bramscher Straße. Es gilt auch für den weiter zu diskutierenden Aspekt, nämlich der erheblichen Erweiterungen der überbaubaren Flächen im Rückraum.	*Unter dem Aspekt Licht- und Luftzufuhr ist eine Rücksichtslosigkeit ebenfalls nicht zu erkennen. In den Morgen- bis Nachmittagsstunden wird das Grundstück Ihrer Mandantin durch die Sonne aus der dem Bauvorhaben entgegengesetzten Richtung belichtet. Wenn die Sonne über den Süden hinausgewandert ist, erhält der nordöstliche Terrassenbereich keine direkte Sonneneinstrahlung mehr. Dies ist aber aufgrund der Positionierung des Wohngebäudes Ihrer Mandantin der Fall und ist unabhängig von der Größe des Nachbargebäudes, da dieses sich nördlich des Grundstücks Ihrer Mandantin befindet. Auch in den frühen Abendstunden erhält das Gebäude Ihrer Mandantin aus westlicher Richtung ausreichend Besonnung. Eine ausreichende Belüftung ist ebenfalls sichergestellt, da keine weiteren Gebäude direkt angrenzen und es sich beim Grundstück Ihrer Mandantin um ein Eckgrundstück handelt….* *Eine Verletzung der Rechte Ihrer Mandantin ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht ersichtlich.“* Diesen Ausführungen des Landkreises Osnabrück aus dem Baugenehmigungsverfahren schließt sich die Stadt Bersenbrück vollumfänglich an und weist die hier vorgetragenen Einwendungen im Rahmen der Abwägung zurück.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Eingedenk der bereits vorgetragenen Aspekte fragt sich die Mandantin, mit welcher Berechtigung das im Sanierungsverfahren zur Behebung dieser Substanzschwächen bauleitplanerisch nur teilweise überbaubare Grundstück nunmehr massiv weiter ausgenutzt werden soll. So wurde seinerzeit im Sanierungsverfahren auch diskutiert, die entsprechende Situation, wie sie auf der anderen Seite der Bramscher Straße geschaffen worden ist eben auf diesen Flächen gerade nicht durchzuführen. Hintergrund war unter anderem die Nähe der schulisch genutzten Gemeinbedarfsflächen. Hintergrund war aber auch, dass man die Bramscher Straße, d.h. den Bereich, der direkt zur Bramscher Straße orientiert ist, besonders stärken wollte. Demgemäß hat man in einem Vermerk der Plangeberin vom 12.02.2009 die im Sanierungsverfahren zu treffenden Maßnahmen bezogen auf das Nachbargrundstück der Mandantin, dort B Nr. 4 allein auf den Erwerb des Grundstückes und den Abriss der notleidenden Substanz bezogen. Eine Ausweitung der Fläche war zu diesem Zeitpunkt nicht geplant und auch z.B. nicht Gegenstand der durch einen Sanierungsbetrag abzuschöpfenden Bodenwertsteigerung.	In Bezug auf das hier angesprochene Sanierungsverfahren ist anzumerken, dass dieses zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Ein unmittelbarer oder womöglich kausaler Zusammenhang des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens mit der Entwicklung des Bodenrichtwerts und der Ermittlung bzw. Abrechnung der Ausgleichsbeträge wird seitens der Stadt Bersenbrück nicht gesehen. Maßgeblicher Anlass und Planungserfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 sind die Aussichten auf die Realisierung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf einer bislang mindergenutzten innerstädtischen Fläche und damit einer Umsetzung der Sanierungsziele. Diese wäre ohne eine entsprechende Privatinitiative des betreffenden Grundstückseigentümers gar nicht möglich. Dass es in Teilbereichen aufgrund konkreter Bauabsichten zu einer moderaten Nachverdichtung innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebiets kommt, widerspricht den grundsätzlichen Zielen der Stadt Bersenbrück nicht. Von Bedeutung dabei ist vor allem die Festlegung der Haupteinkaufsstraße „Bramscher Straße“ als wesentlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs von Bersenbrück.
Diese Flächen wurden dort z.B. nur bezogen auf das mit dem Bebauungsplan Nr. 96 zusammenhängende Wertpotenzial berücksichtigt, d.h. die Nebenanlagen ausgespart. In den entsprechenden Berechnungskarten sind die nunmehr überplanten Flächen deshalb auch weiterhin als Nebenanlagen berücksichtigt und entsprechend auch vom Bodenrichtwert sowohl bezogen auf den Anfangswert und auch insbesondere auf den Endwert geringer berücksichtigt. Dies resultierte sogar in einer für das Sanierungsverfahren bemerkenswerten uneinheitlichen Bewertung der Liegenschaften. So hat man für das Grundstück Bramscher Straße 23, das Eigentum der Mandantin ist, eine Einzelbegutachtung vorgenommen. Diese wurde von der Stadt mit der rechtlichen Trennung dieses nach außen einheitlich sich darstellenden Grundstückes begründet und damit, dass die Eigentümer untereinander die Berechtigung der jeweiligen Festsetzung zum Bodenrichtwert angezweifelt	In Bezug auf die hier angesprochene Frage des Grundstückswerts ist bei der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass städtebauliche Veränderungen nach Abschluss des Sanierungsverfahrens – die u.U. ihrerseits wiederum Einfluss auf den Grundstückswert haben können - nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Vielmehr stellt der Zustand zum Zeitpunkt der Ermittlung der Ausgleichsbeträge eine Momentaufnahme dar, die naturgemäß nicht zur Folge haben kann, dass ggf. wertverändernde städtebauliche Entwicklungen „in alle Ewigkeit“ ausgeschlossen bleiben. Insofern besteht hier aus Sicht der Stadt Bersenbrück kein abwägungsrelevanter Zusammenhang zwischen den Planungszielen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 und den im Rahmen der Sanierung festzustellenden Ausgleichsbeträge.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
haben. So sollte das Gebäude, welches direkt an der Bramscher Straße liegt, einen höheren Wert, insbesondere wegen der Nutzung für gewerbliche Zwecke ausweisen, als das dahinterliegende Gebäude(!). Hätte man seinerzeit im Sanierungsverfahren dies auch für das Nachbargrundstück im Sinne gehabt, wäre auch hier eine andere Beurteilung notwendig gewesen. Es mutet deshalb schon eigentümlich an, wenn genau dieses Grundstück, nachdem nunmehr das Sanierungsverfahren durchgeführt wird, die Sanierungsbeträge gezahlt wurden, nunmehr auch im hinteren Teil in Wert gesetzt wird. Denn die Flächen der Mandantin und ihrer Nachbarin hat man seinerzeit mit MK-Flächen bereits überplant und - natürlich - wertmäßig berücksichtigt.	
Auch im seinerzeitigen Interessenbekundungsverfahren wurde die planungsrechtliche Bestandssituation zugrunde gelegt. Dort, vgl. 7 des Interessenbekundungsverfahrens, hat die Stadt Bersenbrück die rückwärtigen Grundstücksflächen als Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Allein die fußläufige Anbindung der Bramscher Straße an das dahinterliegende Schulgrundstück wurde nicht insgesamt, aber von der Lage zur Disposition gestellt.	Auch wenn dies im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt ist, zeigt die Objektplanung, dass die Erdgeschossebene des im rückwärtigen Bereich geplanten Gebäudes für die erforderlichen Stellplätze genutzt werden soll. Dies entspricht nach wie vor der Intention der Ursprungsplanung.
Unterm Strich entsteht also hier der schale Eindruck, dass es überhaupt gar keine städtebauliche Rechtfertigung für das jetzt im Bauleitplanverfahren verfolgte Tun gibt, sondern dies rein privaten, wirtschaftlichen Anforderungen des Investors geschuldet ist. Damit korrespondiert dann auch, dass dieser nach Auskunft der Stadtverwaltung ein Rücktrittsrecht für die hinterliegende Fläche hat, wenn „es mit dem Plan nicht klappt". Eine solche Massierung von Bauflächen, die sich unmittelbar auf die angrenzenden Grundstücke auswirkt, und die bereits nach dem jetzigen Baurecht mehr als grenzwertige Ergebnisse liefert, kann dabei nicht Planrechtfertigung sein, jedenfalls nicht in der Abwägung widerstreitender privater Interessen überwiegen. Hier profitiert allein der Investor.	Wie bereits weiter oben ausgeführt, sind Ausgangspunkt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 sehr wohl objektiv-städtebauliche Gesichtspunkte, die eine Optimierung der Festsetzungen in Bezug auf die konkreten Bauabsichten des privaten Investors zum Ziel haben. Davon profitiert jedoch entgegen der Ansicht der Einwenderin nicht nur der private Investor, sondern in erheblichem Maße auch die Allgemeinheit. Von wesentlichem öffentlichen Interesse ist es, dass die im Rahmen der Sanierung festgestellten städtebaulichen Funktionsverluste behoben werden und hier eine Nutzung realisiert wird, die der Lage im Zentralen Versorgungsbereich von Bersenbrück entspricht. Dies wird durch die Privatinitiative des betreffenden Grundstückseigentümers überhaupt erst möglich. Dass sich unternehmerisches Handeln – verbunden mit der Übernahme entsprechender Risiken – auch für den privaten Investor auszahlt, ist auch aus Sicht der Stadt Bersenbrück mehr als

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
Dem Planungsziel, mögliche Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, wird man jedenfalls mit dieser Lösung keinen Schritt näherkommen. Vielmehr ist, auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Konfliktbewältigung, zu fordern, dass diese unterschiedlichen Interessen in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt werden. Ein anderes Tun würde unmittelbar zu einem beachtlichen Abwägungsfehler im Sinne der §§ 214, 215 BauGB führen. Offensichtlich ist für den Unterzeichner, dass die Konfliktlage, soweit sie nach dem Vorstehenden überhaupt objektiv ermittelt und bewertet worden ist, nicht im Ansatz auch bewältigt wurde. Eine rein privatnützige Überplanung eines Grundstückes zu Lasten unmittelbarer Anlieger löst keine Konflikte, sondern bewirkt sie erst. Auch wenn, z.B. durch entsprechende Gestaltungen auf der Ebene des Bauordnungsrechtes die Möglichkeit besteht, Konflikte auf nachgeordnete Verfahren zu verschieben, ist im jetzigen Stadium jedenfalls nicht ersichtlich, wie dies geschehen soll. Ersichtlich ist aber, dass ein so erheblicher Baukörper entstehen kann und ein weiterer entstehen soll, der mit geordneten Wohnverhältnissen nicht in Einklang zu bringen sein wird. Dies alles geschieht ohne städtebauliche Rechtfertigung. Ohne einer späteren Antragsschrift vorgreifen zu wollen, wird eine solche Abwägung jedenfalls anhand des vorhandenen Materials als fehlerhaft zu entlarven sein. Wir erwarten die Einstellung des Verfahrens.	legitim. In der Begründung zum Ursprungsplan ist ausgeführt, dass „*die Sanierung in Bersenbrück im Wesentlichen von drei Maßnahmenpaketen geprägt wird:* - *Rückbau und Umgestaltung der ehemaligen B 68 „Bramscher Straße“,* - *die Verbesserung des Stellplatzangebots im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen, hier insbesondere eine verbesserte Erreichbarkeit (rückwärtige Erschließung) sowie* - *private einzelobjektbezogene Vorhaben (Instandsetzung von Gebäuden/Fassaden), die neben der Verbesserung der Objektqualität für Eigentümer, Nutzer auch zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen, also damit auch im allgemeinen Interesse liegen.“* Die im Rahmen der 3. Änderung vorgenommenen Modifikationen der Ursprungsplanung entsprechen nach wie vor in vollem Umfang diesen Planungsabsichten der Stadt Bersenbrück und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse. Auch im Baugenehmigungsverfahren ist seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde darauf hingewiesen worden, dass die Grundzüge der Ursprungsplanung durch das geplante Vorhaben bzw. die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 nicht berührt sind. Diese Gesichtspunkte sind aus Sicht der Stadt Bersenbrück nach wie vor – auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 – tragfähig und führen zu einem gerechten und ausgewogenen Abwägungsergebnis. Aus diesen Gründen sieht die Stadt Bersenbrück keinen Anlass zu einer Einstellung des Bauleitplanverfahrens.
3. Die Mandantin bittet, anders als in dem bisherigen Bauleitplanverfahren offensichtlich üblich, um eine Anonymisierung der Eingaben insbesondere in der Abwägung. Auf die Stellungnahme des Landesbeauftragten für Daten-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Anregungen und Hinweise	Abwägung vom 11.07.2018
schutz in Niedersachsen vom 16.10.2014 wird hingewiesen. Von einer Weitergabe solcher Unterlagen, die handschriftliche Unterzeichnungen enthalten, bitten wir Abstand zu nehmen. Wir weisen darauf hin, dass eine Weitergabe der Daten der Mandantin an Dritte ausdrücklich untersagt ist.	
4. Fazit Die Mandantin erwartet, dass ihre Anregungen und Bedenken aufgenommen werden. Sie wird bei allem Verständnis für die Interessen der Stadt Bersenbrück und die Generierung von Einnahmen durch den Verkauf von Grundstücke eine Belastung für ihr Grundstück, die dort gerichteten ausgeübten gewerblichen Nutzungen und ihr wirtschaftliches Umfeld nicht akzeptieren können und gegen diese auch rechtlich vorgehen. Der Unterzeichner ist bereits bevollmächtigt, das Verfahren juristisch weiter zu begleiten. Es wird darum gebeten, der Mandantin die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen.	Die Stadt Bersenbrück hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf das Grundstück bzw. den Wohnstandort der Einwenderin keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen und Gebäudeabmessungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Bersenbrück keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Änderung des Bebauungsplanes oder gar zu einer Einstellung des Bauleitplanverfahrens.