

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Engter	25.11.2015	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.11.2015	Ö			
Verwaltungsausschuss	08.12.2015	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugs-Vorlage Nr. WP 11-16/589

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Flurstücke 16/36 und 9/1 der Flur 8, Gemarkung Engter, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3, Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel“, mit örtlichen Bauvorschriften werden die Bauflächen südlich der Bramscher Allee fortgeführt. Die Flächen befinden sich innerhalb des städtebaulichen Konzeptes aus dem Jahre 1998/99, für die ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden ist.

Die Aufteilung erfolgt in Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser auf einer ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 6,9 Hektar. Zeitgemäße städtebauliche Ziele, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußwegeverbindungen, überschaubare Nachbarschaften, öffentliche und private Grünflächen sowie eine dem heutigen Bedarf und den individuellen Anforderungen

gerecht werdende Wohnhausbebauung werden verfolgt. In Verbindung mit den naturräumlichen Gegebenheiten soll hier ein attraktives Baugebiet mit einem Höchstmaß an Identifikation für die zukünftigen Bewohner entstehen.

Direkt an der „Bramscher Allee“ befindet sich eine größere Fläche für die die mögliche Realisierung einer Seniorenresidenz in Form von altengerechten Wohnungen und einer Tagespflege als separate Baukomplexe angestrebt wird. Ferner soll dieser Bereich die Möglichkeit einer übergreifenden Nutzung in Form von Begegnungsräumen und gemeinsamer Nutzung der Gartenflächen anbieten. Die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen rundet zusätzlich die Form des Mehrgenerationenareals ab. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist die Realisierung von Wohnbebauung ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich, sollte das v.g. Bauvorhaben nicht realisiert werden können.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Eigentümer des Flurstückes 16/36 hinsichtlich einer zusätzlichen Erschließung seines Grundstückes von Westen über die neu zu errichtende Erschließungsstraße in diesem Bereich gesprochen. Durch eine zusätzliche Anbindung des Grundstückes wären die Voraussetzungen für eine spätere Teilung des Gesamtgrundstückes zu einer eigenständigen Erschließung gegeben. Der Eigentümer hat sich gegen diese Erschließung ausgesprochen.

Für eine spätere Erweiterung der Bebauung bzw. Umnutzung der Nebengebäude auf dem Grundstück ist eine öffentliche Erschließung notwendig. Diese setzt eine spätere Änderung des Bebauungsplanes voraus. Damit planungsrechtlich dieser Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt abgesichert ist, wird das Grundstück in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung einschließlich spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, eingearbeitet.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4, Abs. 1 BauGB (Trägerbeteiligung) wurde durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“ und in die Begründung aufgenommen.

Es wird empfohlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, in der vorliegenden Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht anzunehmen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes statt.

Anlagenverzeichnis:

61-26-160 Begründung Offenlegung

B-Plan 160-151111-DIN A3

B-Plan 160-151111-DIN A3-Planteil

Brs_UB-B160_Kapshuegel_III_Entwurf_20151110

BrsG160_Biotopkarte_151105_

PEPL-Maßnahmenübersicht_A2_300dpi01markiert

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 160