

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.04.2016	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.04.2016	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften - erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 a, Abs. 3 BauGB

Bezugsvorlagen: Vorlagen Nr. WP 11-16/589 und WP 11-16/846

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf des Umweltberichtes 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 i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut, allerdings verkürzt, 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.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden erneut gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a (3) Satz 3 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat mit Vorlage WP 11-16/846 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ am 08.12.2015 beschlossen. Danach hat der Bebauungsplan vom 08.02.2016 bis einschl. 08.03.2016 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungszeit sind sowohl Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange als von Privatpersonen eingegangen.

Hinsichtlich der durchquerenden Erschließungsstraße im Bereich des von Norden nach Süden verlaufenden Grünstreifens wurde von privater Seite angeregt, diese zu streichen um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Diese Verbindungsführung verleitet die Anwohner aus dem Baugebiet „Kapshügel I“ diese als Abkürzung zu nutzen. Es wird vorgeschlagen die Grünanlage lediglich durch eine fußläufige Verbindung von Westen und Osten zu erschließen. Hierdurch würde

eine unnötige bzw. höhere Verkehrsbelästigung der zukünftigen Eigentümer östlich des Grünstreifens / Spielplatz vermieden. Gleichzeitig erhält der Spielplatz eine größere Attraktivität und Sicherheit für die Kinder.

Des Weiteren wurde ebenfalls von privater Seite angeregt, die im Bereich der Zweigeschossigkeit zulässige Gebäudehöhenentwicklung von 11,50 m wieder auf 9,50 m zu reduzieren wie in der Stadtentwicklungssitzung am 26.11.2015 ursprünglich vorgelegt. Bei der Ausweisung einer Firsthöhe bis 11,50 m wird eine zu starke Überragung dieser Häuser gegenüber den umliegenden Häusern mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m befürchtet. Die Verwaltung hatte schon vor der öffentlichen Auslegung eine Firsthöhe von 9,50 m vorgeschlagen.

Für den größeren überbaubaren Bereich entlang der „Bramscher Allee“ liegt der Stadt Bramsche inzwischen ein Entwurfskonzept vor. Um in diesem Bereich wie in der Begründung zum Bebauungsplan 160 „Kapshügel III“ angesprochen eine Seniorenresidenz in Form von altengerechten Wohnungen, einer Tagespflege als separatem Baukomplex, die Möglichkeit einer übergreifenden Nutzung in Form von Begegnungsräumen und gemeinsamer Nutzung der Gartenflächen sowie die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen anbieten zu können ist eine Änderung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen erforderlich. Nur dadurch kann dieses Bauvorhaben attraktiv und zugleich wirtschaftlich durchgeführt werden.

Die Änderungen in diesem Bereich beruhen auf einer uneingeschränkten Zweigeschossigkeit in diesen Bereich, einer eingeschränkten Beibehaltung der Firsthöhe von 11,50m, einer Erhöhung der Traufhöhe von 7,50 m auf 8,10 m, einer teilweisen Reduzierung der Dachneigung von 25 Grad auf 17 Grad und die Ausführung einer Flachdachkonstruktion im Bereich der Tagespflege und des Betreuten Wohnens.

Für die Umsetzung der oben genannten Änderungen ist eine erneute, allerdings verkürzte Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, erforderlich.

Die erforderliche Anpassung wurde in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine erneute öff. Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 i.V.m. § 4a (3) BauGB und § 4, Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) findet statt.

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

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

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

Anlagenverzeichnis:

61-26-160 Begründung erneute Auslegung B-Plan 160

Ausgleichsmaßnahmen_BPlan_160

Biotopkarte_BPlan_160

BP 160 Abwägung_der Anregungen - zur erneuten Offenlegung

DIN A3 B-Plan Nr. 160 erneute Auslegung

textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 160 erneute Auslegung

Umweltbericht_Brs_UB-B160_Kapshuegel_III_Entwurf_20160404