

## Mitteilungsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	22.03.2017	Ö			

**Betreff:** Kurz- und mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadt Bramsche hat im Jahre 2015 die Planungen für das Industrie- und Gewerbegebiet an der A 1 abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 155 umfasst eine Fläche von insgesamt 43,4 ha. Bei Aufstellung ging die Verwaltung davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 155 mittelfristig genügend gewerbliche Bauflächen vorhalten könnte, um die bei der Stadt eingehenden Anfragen auf Neuansiedlungen oder Umsiedlungen zu bedienen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war insbesondere eine Anfrage der Amazonenwerke aus Hasbergen zur Gründung eines neuen Betriebsstandortes. Zu Beginn der Verhandlungen und während der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verwaltung nicht davon ausgegangen, dass die Fa. Amazone tatsächlich eine Fläche von über 24 ha an Industrie- und Gewerbeflächen erwerben würde. Die Stadt ist ursprünglich davon ausgegangen, dass durch Beplanung des Standortes an der BAB 1 der mittelfristige Bedarf an Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt Bramsche abgedeckt werden kann. Tatsächlich verblieb der Stadt Bramsche nach dem Grundstücksverkauf an die Amazonenwerke nur eine Fläche von ca. 3,2 ha zur Eigenvermarktung. Es ist davon auszugehen, dass die der Stadt Bramsche zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Jahre 2017 komplett veräußert werden. Die Stadt ist somit in der Verpflichtung, über die Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen zu befinden.

Dabei verfolgt die Verwaltung eine kurz- und mittelfristige Strategie. Kurzfristig soll über die Erweiterung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete eine flächenmäßig angemessene Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Bramsche gesichert werden, um vorliegenden bzw. erwarteten Ansiedlungswünschen gerecht werden zu können.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Fläche zwischen dem Bebauungsplan Nr. 155 und der Varusstraße, entlang der Bundesstraße 218, als Gewerbe- und Industriegebiet zu überplanen. Der Eigentümer ist mitwirkungsbereit, der im Plangebiet angesiedelte Stall stellt für ein Gewerbe- und Industriegebiet kein erhebliches Planungshindernis dar. Im genannten Bereich können ca. 12 ha Nettofläche ausgewiesen werden. Aufgrund der erforderlichen Erhebungen des Zustands von Natur und Landschaft ist von einer Planungsphase von ca. einem Jahr auszugehen.

Als zweite kurzfristige Alternative überprüft die Stadt Bramsche zurzeit eine Fläche in Größe von ca. 5,4 ha nördlich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Industriegebiet Hesepe“. Die Erschließung der Flächen kann über den Bebauungsplan Nr. 102 (Verlängerung der Erschließungsstraße nach Norden) erfolgen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Lagequalität nicht so hoch einzuschätzen wie im Bereich

der Schleptruper Fläche. Aufgrund des zurzeit günstigen Marktumfeldes und positiver Entwicklung des Flächenverkaufs in den letzten zwei bis drei Jahren erscheint eine städtebauliche Entwicklung der nördlich des Industriegebietes Hesepe liegenden Flächen sinnvoll. Auch diese Flächen stehen in Eigentum nur eines Eigentümers. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin wird zurzeit überprüft.

Die Stadt überprüft zudem eine ca. 14 ha große Fläche zwischen Osnabrücker Straße und B 68, südlich des Mittellandkanales. Die Überprüfung steht allerdings erst am Anfang. Eine Empfehlung kann noch nicht ausgesprochen werden.

Im Zuge der voraussichtlich im nächsten Jahr beginnenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden weitere Standorte für eine kurzfristige gewerbliche Bauflächenentwicklung überprüft. Dabei werden alle im Stadtgebiet vorhandenen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte auf eine mögliche Erweiterung hin überprüft.

Als mittelfristiges Entwicklungsszenario beabsichtigt die Verwaltung weiterführende Gespräche mit der Gemeinde Wallenhorst über eine Zusammenarbeit bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu führen. Die Stadt Bramsche hat von 2006 bis 2009 mit der Gemeinde Wallenhorst Planungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet an der Grenze zwischen Wallenhorst und Bramsche vorgenommen. Die damals untersuchten Flächen wiesen eine Bruttofläche von 189 ha auf bei einer Nettofläche für Industrie- und Gewerbeflächen von 137 ha. Dabei entfielen auf die Stadt Bramsche ca. 68 ha. Die Gespräche wurden im Jahre 2009 zunächst ruhend gestellt, weil nicht genügend Eigentümer entsprechende Verkaufsbereitschaft zeigten. Aus Sicht der beteiligten Kommunen ist es sinnvoll, die Grundstücksgespräche mit Hilfe der NLG erneut aufzunehmen. Gegenstand der damaligen Planung war eine direkte Anbindung der Industrie- und Gewerbeflächen an die Bundesstraße 68. Für diese Anbindung liegt eine Zustimmung vor. Die Verwaltungen der Gemeinde Wallenhorst und der Stadt Bramsche halten es für zielführend und zukunftsorientiert, die Realisierungschancen dieser Planung noch einmal nachdrücklich zu überprüfen. Die Gemeinde Wallenhorst hat zwischenzeitlich im Umfeld des „Schwarzen Sees“ Gewerbeflächen ausgewiesen bzw. schließt Planungsverfahren in Kürze ab. Der Flächenumfang dieser Planung liegt bei 25 ha. Die Inhalte dieser Planung haben Auswirkungen auf eine mögliche Erschließung von der B 68 aus. Die Stadt Bramsche beabsichtigt, in Abstimmung mit der OLEG und der Gemeinde Wallenhorst die NLG zu beauftragen, mit den betroffenen Eigentümern zu sprechen, da die Erstinformation der Eigentümer wichtigster Baustein einer möglichen weiteren Untersuchung des Gewerbeflächenpotentials ist.

Als erster kurzfristiger Baustein der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, in Ergänzung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A 1 eine Erweiterungsplanung vorzusehen. Hierzu wird auf die Vorlagen 113 und 114 verwiesen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Gewerbe an der Osnabrücker Str Var1  
Gewerbegebiet Eicker Esch  
Gewerbegebiet Hesepe 2 20170307  
Wallenhorst-Bramsche