

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.06.2017	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Westlich Hohe Hase"
 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird vorgenommen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Geltungsbereich wird, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, im Norden durch die Sögelner Allee K 147 und im Osten durch die Malgartener Straße K 150 begrenzt. Die Fläche befindet sich in der Bauernschaft Malgarten, Ortsteil Epe. Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung ermöglicht werden.

Mit Datum vom 22.05.2017 ist ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 63 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Stadt Bramsche eingegangen. Geplant sind hier der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten zwischen ca. 40 – 60 m² sowie weitere 9 Wohneinheiten in ähnlicher Größenordnung im bestehenden Gebäude. Insgesamt sind 21 Wohneinheiten einschl. notwendiger Stellplätze geplant.

Grundsätzlich wird die geplante Nachverdichtung städtebaulich positiv beurteilt. Eine Genehmigungserteilung allein auf der Grundlage des § 34 BauGB, also ohne einen entsprechenden Bebauungsplan, wird jedoch aus den nachfolgenden Gründen kritisch gesehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die in Rede stehende Fläche mit einem M als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile danach, ob es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche zu wahren sind, darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Andere oder weitergehende Regelungen sind im § 34 Abs. 1 nicht geregelt.

Der in Rede stehende Geltungsbereich ist zurzeit mit Nebenanlagen sowie einem Ortsbild prägenden Bruchsteingebäude (ehem. Gaststätte Aulbert) bestanden. Im Umfeld dieser Liegenschaft befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Geprägt ist hier der gesamte Ortsteil von der Klosteranlage Malgarten aus dem 12. Jahrhundert. Die Kirche, das Pfarrhaus sowie der angrenzende Friedhof werden von der kath. Kirchengemeinde genutzt. Übrige Räume sind in den letzten Jahrzehnten zu einem kulturellen Zentrum umgenutzt worden. Neben Ausstellungen und Konzerten finden auch regelmäßig standesamtliche Trauungen statt.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, teilweise extensiv betriebenen landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich ein außerordentlich feinsinniges und hochwertiges Ortsbild mit einer hohen städtebaulichen Qualität.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB wäre das Einvernehmen zum v.g. Bauvorhaben nach spätestens zwei Monaten (bis 22.07.17) herzustellen oder zu versagen. Das vorliegende Baugesuch kann während des laufenden Bebauungsplanverfahrens zurückgestellt werden.

Vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens könnten die örtlichen Rahmenbedingungen in vollem Umfang berücksichtigt werden, sodass eine dem Ortsbild entsprechende maßgebliche Nachverdichtung sichergestellt wird. Neben den öffentlichen Belangen wären in diesem Zusammenhang insbesondere die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes angemessen zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Ebenfalls ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Anlagenverzeichnis: