

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	14.11.2017	Ö			
Verwaltungsausschuss	30.11.2017	N			
Rat	07.12.2017	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappeler Straße", mit örtlichen Bauvorschriften
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlagen Nr. WP 06-11/462, WP 11-16/853, WP 11-16/928, WP 16-21/0104, WP 16-21/0180

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und – soweit abwägungsbeachtlich – in den beigefügten Anlagen aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung / Beschluss-Empfehlung“ beschieden. Die in den Anlagen aufgeführten Stellungnahmen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 144 „ Südöstlich der Westerkappeler Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 10 BauGB in der vorliegenden Fassung als Satzung und zusammen mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen der Beschluss-Vorlage WP 06-11/462 hat der Verwaltungsausschuss am 01.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte ein vorhandener unbeplanter Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich neu geordnet werden.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.2010 bis einschl. 25.11.2010 durchgeführt. Am 25.10.2010 fand außerdem eine Informations- und Erörterungsversammlung im Rathaus der Stadt Bramsche statt.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich spätestens bis zum 01.12.2010 zu dem Planentwurf und der Begründung, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zu äußern.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Mit der Beschluss-Vorlage Nr. WP 11-16/853 wurde den Gremien am 26.11.2015 ein erster Entwurf zur öffentlichen Auslegung vorgelegt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt wurden hierzu 17 Änderungsanträge vorgetragen. Daraufhin wurde die Beschlussvorlage zurückgestellt.

Mit der Beschluss-Vorlage Nr. WP 11-16/928 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3, Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB beschlossen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf zum Bebauungsplan zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht einschließlich spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung und den umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten vom 18.05.2016 bis einschl. 20.06.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 sollte ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben, die sich überwiegend östlich des Fasanenweges befinden, sichergestellt werden. Im Rahmen des für diesen Bebauungsplan erforderlichen Umweltberichtes hatte die Verwaltung eine schalltechnische Beurteilung der in Rede stehenden Flächen vornehmen lassen.

Der ausgelegene Bebauungsplanentwurf schränkte die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich ein, um die vorhandenen Immissionskonflikte möglichst einzudämmen. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die dem Fasanenweg am nächsten zugeordnet waren, war lediglich eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung gem. § 8 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zulässig. Die Gewerbegebietsflächen wurden zusätzlich durch Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedert.

Die Mischgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 144 wurden hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen gegliedert.

Für das ehemalige Altreifenlager wurde die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. In diesem Bereich sind Wohnbauvorhaben nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung realisierbar.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird der Bestand an Wohnbebauung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet überplant. In Richtung der Landesstraße 77 ist aus Immissionsschutzgründen ein deutlicher Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten (Bauverbotszone).

Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der im Plangebiet zwischen Fasanenweg und Bahnlinie ansässige Gewerbebetrieb erklärt, dass er beabsichtigt, diesen Betrieb zu schließen. Vor diesem Hintergrund bestand keine Veranlassung mehr, innerhalb des Plangebietes ein Gewerbegebiet auszuweisen. Alle übrigen im Plangebiet vorhandenen oder auch künftigen zuzulassenden Nutzungen sind als mischgebietsverträglich einzustufen bzw. sollen mischgebietsverträglich sein.

Unter der vorgenannten Voraussetzung bestand nunmehr die Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf den Grundstücken im Bereich der Fasanenstraße 3,5,7,9 und 11, die über eine vorhandene Straßenparzelle von Osten erschlossen wird. Die rechtliche Umsetzung erfolgte durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches im Allgemeinen Wohngebiet auf den vorgenannten Grundstücken.

Die schalltechnische Beurteilung, die schon Gegenstand der ersten Auslegung war, wurde auf Grund der Betriebsaufgabe erneut überarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt für die Misch- und Wohngebiete entsprechende Lärmpegelbereiche fest. Durch diese Festsetzungen wird dem

vorbeugenden Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen.

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Beschluss-Vorlage Nr. WP 16-21/0104 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.03.2017 für die Umsetzung der vorgenannten Änderungen die erneute öffentliche Auslegung, des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3, Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB beschlossen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf zum Bebauungsplan zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht einschließlich spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung und den umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten vom 18.04.2017 bis einschl. 19.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die Anlass zu einer erneuten Auslegung gaben. Die Änderungen betrafen durch eine andere Nutzung auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück insbesondere den Wegfall des Wendehammers. Dadurch reduzierten sich die angrenzenden überbaubaren Flächen. Ferner wurde eine Reduzierung der Abstandsfläche zur Bahnlinie in einem Teilbereich vorgesehen in Angleichung in anderen Bereichen.

2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Die 2. erneute öffentliche Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss mit der Beschluss-Vorlage Nr. WP 16-21/0180 am 24.08.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Im Rahmen der Auslegung konnten nur Anregungen auf die geänderten Teile der Planung Stellung genommen werden. Da der Bebauungsplan bereits zweimal ausgelegt hatte, wurde die Möglichkeit einer verkürzten Auslegungsfrist angewandt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht einschließlich spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung und den umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten vom 11.09.2017 bis einschl. 25.09.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist sind lediglich Hinweise auf die Zuordnung eines Grundstückes „Abwasserpumpwerk“ und der Wunsch nach einer erweiterten überbaubaren Fläche in dem durch den Wegfall des Wendehammers reduzierten Bereich gekommen. Diesen Anregungen wird gefolgt.

Des Weiteren wird in der Planunterlage, in Anpassung an die Formulierungen der Baunutzungsverordnung, der Begriff „zugelassen“ durch zulässig ersetzt.

Die Erschließungsstraße zwischen „Fasanenweg und Lange Straße“ wird entsprechend ihrer Widmung in der Darstellung teilweise als Fußweg ergänzt.

Insgesamt ist durch die redaktionellen Änderungen/Anpassungen keine weitere erneute Auslegung erforderlich.

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung, als Satzung zu beschließen einschl. der Begründung und dem Umweltbericht.

Anlagenverzeichnis:

171026_bp_bplan-144_16_satzung_A4,A3
abw170809_erneute Auslegung anonym
Abwägung 2.erneute Auslegung B-Plan Nr. 144

anonymAbw_15_11-13_Verf-3-1-u.4-1 (2)
bgr171101_satzung
öffentl. Auslegung Abw_2017-02-15-anonym