Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.08.2018	Ö			
Verwaltungsausschuss	09.08.2018	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 164 "Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch"
- erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
Bezugsvorlagen: WP 16-21/0114 u. WP 16-21/0332

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung (einschl. Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnischer Beurteilung und Geruchsgutachten) werden gem. § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 164 abgegeben werden.
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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Gegenüber dem Offenlegungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich um das Flurstück 79/6, Flur 21, Gemarkung Schleptrup, der Bundesstraße 218 verkleinert, da auf bzw. an der Bundesstraße 218 keine Baumaßnahmen vorgesehen sind. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Sachverhalt / Begründung:

Am 15.03.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 03.04.2018 bis einschl. 07.05.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (TÖBs) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Durch Anregungen der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit und TÖBs haben sich Inhalte im Bebauungsplan geändert, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

erforderlich wird.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Arbeitsgemeinschaft aus betroffenen Bürgern mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, zusätzliche Maßnahmen für eine ökologische Aufwertung in die Bauleitplanung aufzunehmen. Diesem Wunsch kommt die Verwaltung im Rahmen des vorliegenden Entwurfes teilweise nach. Die Verwaltung hat eigene ergänzende Vorschläge für weitere grünordnerische Maßnahmen gemacht, die als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Folgende rechtsverbindliche Festsetzungen wurden ergänzt:

- Straßenraumbegrünung (pro 25 m Straßenlänge ein Baum mit einer Baumscheibe von 3 m Länge, Begrünung von Baumscheiben und sonstigen Grünstreifen und unbefestigten Verkehrsinseln),
- Anpflanzung von Blühstreifen/-fläche/Blumenwiese auf mind. 50 % des nicht überbaubaren Bereiches der Gewerbegrundstücke,
- Einrichtung bzw. Begrünung einer 10 m breiten unbebauten Pufferzone entlang des Waldes im Südosten, um die Jagdgebietenfunktion für Fledermäuse zu erhalten und möglichst wenig einzuschränken,
- Vorgaben für eine möglichst fledermaus-/insektenfreundliche und gleichzeitig nicht-störende Beleuchtung für die Anlieger.

Die Verwaltung ist unter fachlicher Begleitung in einen intensiven Dialog mit Vertretern der Arbeitsgemeinschaft und der Politik getreten, um die Forderungen nach einer verbindlichen Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan zu diskutieren. Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange **keine** Dach- und/oder Fassadenbegrünung als **verbindlichen** Bestandteil in die Planung aufzunehmen. Dagegen sprechen die erheblichen finanziellen Mehrbelastungen für die Unternehmen, die neben den Investitions- und Pflegekosten auch mit höheren Baukosten zu rechnen haben, wenn die Gebäudestatik aufgrund höherer Traglasten (abhängig von der Ausführung der Dachbegrünung) verstärkt werden muss. Erfahrungswerte zeigen auch, dass die ortsansässigen Unternehmen häufig Kalthallen bauen, womit sich die positive Dämmwirkung der Begrünung relativiert. Das Land Niedersachsen stellt außerdem keine Fördermöglichkeiten bereit, um Anreize für Begrünungsmaßnahmen zu schaffen und die Unternehmen finanziell zu entlasten. Eine verbindliche Festsetzung kann nach Ansicht der Verwaltung dazu führen, dass ansiedlungswillige Betriebe aufgrund der finanziellen Mehrbelastung und fehlender Förderungen sich nicht in Bramsche niederlassen.

Alternativ kann eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit den Unternehmen verhandelt werden, wenn dies politisch gewünscht ist. Das Vorgehen erfordert eine intensive politische Beratung. Eine weitere Möglichkeit sind kommunale Fördergelder, die Unternehmen motivieren sollen, aus Eigeninitiative begrünte Dächer und Fassaden zu schaffen. Seitens der Stadt könnten finanzielle Zuschüsse gewährt werden, um den Grünanteil im Industrie- und Gewerbegebiet weiter zu erhöhen.

Eine intensive Beratung zu den Möglichkeiten einer Dach- und Fassadenbegrünung wird von der Verwaltung angeboten. Auf dieses Angebot wird in der Begründung explizit hingewiesen und es erfolgt ein Hinweis in den Grundstücksverhandlungen mit den potentiellen Käufern.

Ein einheitliches Begrünungskonzept kann nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung als ergänzendes Konzept unter Mitwirkung eines Fachbüros erarbeitet werden, wenn ein politischer Beschluss gefasst wird. Für die Erarbeitung des Konzeptes sind entsprechende Haushaltsmittel bereit zu stellen.

Die o.g. Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung wirken sich positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus, die im Umweltbericht umfassend dargelegt ist. Der Umweltbericht

bedurfte daher einer Überarbeitung. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die ergänzten Maßnahmen gemindert werden bzw. es konnte der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erhöht werden.

Im Vergleich zum Offenlegungsbeschluss (WP 16-21/0332) ist die B 218 nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Da keine baulichen Veränderungen an bzw. auf der Bundesstraße vorgesehen sind, besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Alle Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, sind in der beigefügten Zusammenfassung der Abwägung dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, eine erneute öffentliche Auslegung vorzunehmen. Da der Bebauungsplan bereits öffentlich ausgelegt hat und Anregungen der am Verfahren Beteiligten sich schon jetzt wiederholen, empfiehlt die Verwaltung eine **verkürzte erneute öffentliche Auslegung von 2 Wochen** vorzusehen und gleichzeitig zu beschließen, dass weitere Stellungnahmen in der erneuten öffentlichen Auslegung **nur zu geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 164 abgegeben werden können**.

Aufgrund der Überarbeitung des Umweltberichtes einschl. Eingriffsbilanzierung wird dieser als Anlage mit dieser Vorlage verschickt. Die artenschutzrechtliche Prüfung, die schalltechnische Beurteilung sowie das Geruchsgutachten bedurften keiner Überarbeitung, sie wurden zusammen mit der Vorlage WP 16-21/0332 übersandt und sind nach wie vor aktuell und somit Bestandteil der Beratungsvorlage. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden alle o.g. Unterlagen zur Einsicht bereitgestellt.

Zur Vereinfachung für die politische Diskussion sind in der Begründung und im Umweltbericht die wesentlichen Veränderungen gelb hinterlegt.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 164_Abwägungstabelle_Erneute öffentl. Auslegung
B-Plan 164_Begründung_Erneute öffentl. Auslegung
B-Plan 164_Planzeichnung_Erneute öffentl. Auslegung
B-Plan 164_Umweltbericht_Erneute öffentl. Auslegung