

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Epe	05.02.2019	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.02.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.02.2019	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Westlich Hohe Hase" mit örtlichen Bauvorschriften
 - Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Baugesetzbuch)
 - Bezugsvorlage WP 11-16/0159

Beschlussvorschlag:

- 1 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- 3 Die Auslegung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ im Ortsteil Epe-Malgarten wird eine bauliche Nachverdichtung auf den Flurstücken 30/5 bzw. 31/4 ermöglicht, die sich unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen verträglich in die Siedlungsstruktur einfügt. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Aufgrund des hochwertigen Ortsbildes durch die Klosteranlage Malgarten und weiteren Baudenkmälern im Umfeld des Plangebietes ist eine behutsame Steuerung durch die Bauleitplanung erforderlich.

Gegenstand der Planung ist der Erhalt der durchaus ortsbildprägend Bruchsteingebäude (ehemalige Gaststätte Aulbert) einschl. vorhandener Bruchsteinmauer und der wertvollen Baumbestände. Das Planvorhaben sieht ferner eine kleinteiligere Gliederung für den östlichen Bereich des Flurstückes 30/5 vor. Insgesamt können 4 Baugrundstücke mit Ein- und Doppelhäusern entstehen, die über eine Stichstraße von der Sögelner Allee erschlossen sind. Damit sich die hinzutretende Bebauung optimal einfügt, gibt es gestalterische Vorgaben zur Dachausbildung und Außenwandgestaltung, die sich aus dem Bestand ableiten. Für eine angemessene Nutzungsintensität werden zudem die Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Die Planungsvariante mit einer zusätzlichen Bebauung an der Malgartener

Straße wird aufgrund der Ergebnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und weiteren Überlegungen seitens der Stadt Bramsche nicht weiter verfolgt. Insbesondere soll die Sicht auf das Bruchsteinensemble in zentraler Lage im Ortsteil und die Sichtbeziehung zum Kloster Malgarten aus städtebaulichen Gründen nicht beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Dennoch wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange in einem umweltplanerischen Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung so aufgearbeitet, dass sie in der Abwägung eingestellt werden können. Für die artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine speziell artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt. Die Ergebnisse sind im umweltplanerischen Fachbeitrag berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB haben die Vorentwürfe zur jedermanns Einsicht vom 24.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 ausgelegen. Am 23.05.2018 fand zusätzlich eine Informations- und Erörterungsveranstaltung im Rathaus der Stadt Bramsche statt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlage abgesehen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen, wenn diese planerisch und städtebaulich vertretbar waren.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 einschl. Begründung entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 165_Abwägungstabelle_Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

B-Plan 165_Begründung

B-Plan 165_Fachbeitrag Artenschutz

B-Plan 165_Planzeichnung