

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Engter	07.02.2019	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.02.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.02.2019	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III" - 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften- - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sowie Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte dargestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 60 „ Kapshügel III “ mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5. Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“ mit baugestalterischen Festsetzungen soll im Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig außer Kraft gesetzt werden.

Sachverhalt / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“ der Stadt Bramsche hat seit dem 15.07.2016 Rechtskraft.

Direkt an der „Bramscher Allee“ befindet sich eine größere Fläche, für die die Realisierung einer Seniorenresidenz in Form von altengerechten Wohnungen und einer Tagespflege als separate Baukomplexe angestrebt wurde. Ferner sollte dieser Bereich die Möglichkeit einer übergreifenden

Nutzung in Form von Begegnungsräumen und gemeinsamer Nutzung der Gartenflächen anbieten.

Zwischenzeitlich wurden, insbesondere durch Bemühungen von privater Seite, Investoren gefunden. Zukünftig wird auf dem vorgesehenen Areal die Errichtung eines Gebäudes für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (ca. 20 Mieter), einer Tagespflege (ca. 15 Plätze) und die Unterbringung eines ambulanten Pflegedienstes umgesetzt. Des Weiteren entsteht ein weiterer Gebäudekomplex mit ca. 30 seniorengerechten Wohnungen auf einer Teilfläche des vor genannten Grundstücks.

Der bisherige Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 16/72 ein allgemeines Wohngebiet mit einer möglichen Zweigeschossigkeit fest. Die geplante Tagespflege ist wirtschaftlich nur umsetzbar, wenn parallel ambulant betreute Wohngruppen und ein Pflegedienst angesiedelt werden können. Aufgrund der Grundstücksgröße ist dieses Raumprogramm nur in einer Dreigeschossigkeit realisierbar, wenn eine ausreichend große Gartenanlage errichtet werden soll. Die für die Pflegeeinrichtung geplante Dreigeschossigkeit ist an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

Ferner ist für die Realisierung des nachzuweisenden Stellplatzbedarfes beider Objekte die Erhöhung der möglichen Versiegelung der Grundstücksfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Terrassen usw. erforderlich. Auf Grundlage der Energieeinsparverordnung sind höhere Aufbauten in zukünftigen Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, wodurch die Traufhöhe minimal angehoben werden muss.

Für die Umsetzung der vorliegenden Entwürfe wird der Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ dahingehend geändert, dass auf einer Teilfläche eine Dreigeschossigkeit festgesetzt wird und die damit verbundene Geschossflächenzahl sich von 0,6 auf 1,0 erhöht. Auf der zweiten Teilfläche wird die Zweigeschossigkeit beibehalten und lediglich die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,7 angepasst. Die Traufhöhe erhöht sich von 8,10 m auf 8,35 m. Die ursprünglich festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m wird beibehalten. Der neue dreigeschossige Baukörper hält sich innerhalb dieses Rahmens.

Hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung bis zu 70 % auf das Gesamtgrundstück, anstatt bislang 48 %, verpflichten sich die jeweiligen Investoren entlang der Bramscher Allee jeweils 4 großstämmige Bäume zu pflanzen, als Ausgleich. Zusätzlich ist je angefangenen 600 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum auf dem Grundstück vorzusehen.

Mit der Realisierung des o.g. Gesamtobjektes wird auf die demografische Veränderung innerhalb des Ortsteiles Engter reagiert. Im Dorf wohnende ältere Menschen erhalten die Möglichkeit, nach Verkauf ihrer zu groß gewordenen Immobilie eine altersgerechte Wohnung im vertrauten Umfeld zu beziehen. Dies bietet den Vorteil, dass sozialer Kontakte, die über Jahrzehnte gewachsen sind, erhalten bleiben. Die zukünftigen Bewohner können zudem ambulante Pflege vor Ort in Anspruch nehmen. Dadurch ist ein möglicher langfristiger Verbleib in der gewohnten Umgebung möglich.

Das geplante Projekt ergänzt das vorhandene Infrastrukturangebot im Ortsteil Engter. Sowohl die altersgerechten Wohnungen, als auch die geplante Tagespflegeeinrichtung mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften komplettieren die soziale Infrastruktur vor Ort. Durch den Verkauf oder Weitergabe von Eigentum aus der älteren Generation, werden junge Familien in die Altbaugebiete des Ortsteiles Engter gelenkt und die Altersstruktur innerhalb der Quartiere schrittweise durchmischt.

Die Stadt Bramsche ist durch dieses Projekt in der Lage, für alle Bevölkerungsschichten ein passendes Wohnangebot anzubieten.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Der genaue Geltungsbereich ist in der Anlage kenntlich gemacht.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan Nr. 160, 1. Änderung Begründung

B-Plan Nr. 160, 1. Änderung DIN A3

PRÄAMBEL, Textliche Festsetzungen