

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Bramsche	11.11.2019	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.11.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	28.11.2019	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße", 4. Änderung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße" wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße" und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.
5. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Anlage gekennzeichnet. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße" soll im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung außer Kraft gesetzt werden.
6. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gelände zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ einschl. Anlage 1 - „Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 45“ (rechtskräftig seit dem 29.12.1980) soll für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartner Straße“ ersatzlos aufgehoben werden.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Bramsche ist im Eigentum eines rd. 6.180 m² großen Grundstückes an der Breslauer Straße (Teilfläche des Flurstücks 11/107, Flur 7 in der Gemarkung Bramsche), das nach Abbruch baufälliger Mietwohnungen seit einigen Jahren brach liegt. Lediglich ein Teilbereich wird als öffentlicher Spielplatz genutzt. Im Rahmen eines bereits durchgeführten Investorenwettbewerbes möchte die

Stadt Bramsche das freiliegende Grundstück nunmehr veräußern und einer Wohnbebauung zuführen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes soll eine Neuordnung und Nachverdichtung in diesem Bereich vorgenommen werden. Ziel des Wettbewerbes ist die Schaffung von attraktivem und günstigem Wohnraum in zentraler Lage und für eine breite Bevölkerungsschicht. Mit der Planung kann insbesondere das Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergänzt werden, da laut Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumprognose für die Stadt Bramsche bis 2035 (CIMA) ein steigender Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist.

Das Preisgericht hat im Juni 2019 den Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros PLAN.CONCEPT gemeinsam mit dem Bauunternehmen Scholle GmbH & Co. KG aus Osnabrück als Sieger ausgewählt. Für die Umsetzung ist eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ erforderlich. Der Siegerentwurf bildet dabei die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes schafft.

Der Siegerentwurf sieht im Norden des Plangebietes den Bau von drei Stadthäusern vor, die über eine neue Stichstraße gebündelt erschlossen werden. Im Süden sind zwei kompakte Baukörper in Form von Laubenganghäusern geplant. Für die Errichtung der Gebäude sind im Bebauungsplan großzügige Bauflächen vorgesehen, um das Grundstück auch in der Tiefe bebauen zu können und das Flächenpotenzial umfänglich auszuschöpfen. Die hinzutretende Bebauung soll einen angemessenen Bezug zur Umgebung herstellen, daher ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe mit einer Abstufung zur kleinteiligeren Bestandsbebauung im Norden festgesetzt. Das südliche gelegene Baufeld ist vollständig von einer Tiefgarage unterbaut, die sich 1,40 m oberhalb der Geländeoberfläche befindet. Die Dachflächen der Tiefgaragen werden zu begrünten Innenhöfen gestaltet, die den Laubenganghäusern zugeordnet sind. Als Verbindungsglied der Baukörper ist mittig im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche wird sowohl ein neuer Spielplatz als auch ein Quartiersplatz integriert, um einen Spiel- und Begegnungsraum für die Bewohner zu schaffen. Ergänzend zum Wettbewerbsentwurf wird ein ganzheitliches Freiraumkonzept erarbeitet, welches die Gestaltung der Innenhöfe und der Grünfläche innerhalb des Plangebietes beinhaltet, sowie den angrenzenden Straßenraum der Breslauer Straße und die Freiflächen der Bebauung an der Breslauer Straße/Vockestraße umfasst. So findet eine Aufwertung der Grün- und Freiflächen auch in der Umgebung statt, was wesentlich zur Wohnqualität für das gesamte Wohnumfeld beiträgt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde der Verkehrslärm der südlich verlaufenden B 218 (Engterstraße) als relevante Lärmquelle untersucht. Im Ergebnis kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung, die im Jahr 1980 rechtskräftig geworden ist und Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung der Fassade und der Dachausbildung macht. Mit dem Bauleitplanverfahren soll die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen nicht dem Ziel die Wohnbebauung in neuer Interpretation und mit modernem architektonischem und städtebaulichem Anspruch fortzusetzen.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 zu fassen und den vorliegenden Planentwurf 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 45.4_Begründung_öffentliche Auslegung

B-Plan 45.4_Planzeichnung_öffentliche Auslegung

B-Plan 45.4_Schalltechnische Beurteilung_IPW

Ergänzungen_Vorlage WP 16-21-0712_BPlan 45.4