

## **Beschlussvorlage**

| <b>Beratungsfolge</b>                        | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Öffentl. Sitzung<br/>(Ö/N)</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                |                 |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|
|                                              |                      |                                   | <b>Dafür</b>               | <b>Dagegen</b> | <b>Enthalt.</b> |
| Ortsrat Bramsche                             | 21.01.2020           | Ö                                 |                            |                |                 |
| Ausschuss für<br>Stadtentwicklung und Umwelt | 22.01.2020           | Ö                                 |                            |                |                 |
| Verwaltungsausschuss                         | 23.01.2020           | N                                 |                            |                |                 |

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 168 "Am Papenbruch" mit örtlichen Bauvorschriften  
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Bezugsvorlage WP 16-21/0525

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen und § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Gemäß § 4, Abs.2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3, Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Papenbruch“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Innenstadt von Bramsche. Die Abgrenzung im Norden bildet die Straße „Auf dem Damm“, im Westen der „Penter Weg“ und im Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an den „Großer Flößgraben“. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße „Am Papenbruch“. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Papenbruch“ ist Teil des Geltungsbereiches.

Der Kindergarten St. Martin an der Großen Straße in der Innenstadt kann aufgrund seiner Denkmaleigenschaft nicht oder nur mit überproportional hohem Aufwand an die Bedürfnisse einer modernen Kindertagesstätte angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 soll daher für den Neubau des Kindergartens eine Gemeinbedarfsfläche entlang der Straße „Auf dem Damm“ / „Penter Weg“ abgesichert werden mit der Zweckbestimmung - Kindergarten.

Dieser Standort erfüllt nicht nur die Auflagen für die Umsetzung eines neuen Kindergartens sondern bietet gleichzeitig genügend Fläche für die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern, um der großen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb von Bramsche nachzukommen.

Bei der Planung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung auf einem brachliegenden Grundstück in zentraler Lage. Durch die Innenentwicklung in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen können wertvolle Außenbereichsflächen geschont werden. Ferner kann mit dem Vorhaben der steigende Bedarf nach Wohnungen im Mehrfamilienhaus bedient werden. Durch die Lage am Innenstadtrand und die unmittelbare Nachbarschaft zum Sondergebiet des Möbelhauses bietet es sich an in diesem Bereich ergänzend eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung zu realisieren.

Zugleich handelt es sich um einen attraktiven Standort, der verkehrlich gut angebunden ist und eine gute Nahversorgung und Infrastruktur aufweist. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen parallel der Straße „Auf dem Damm“, Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 und Vorgaben für die architektonische Konzeption des Gebäudekomplexes des Kindergartens können die Lärmimmissionen für die rückwärtige Bebauung überwiegend abgeschirmt werden. Der Geschosswohnungsbau erfordert den Nachweis einer großen Anzahl an Stellplätzen (Stellplatzbedarf grundsätzlich 1,5 St./WE), die in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. So wirkt der ruhende Verkehr nicht störend auf das Siedlungsgefüge. Hierfür ist eine mögliche Überschreitung der GRZ im Plangebiet erforderlich, die sich aus der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung und optimierten Nutzung des begrenzten Baulandes, um der weiterhin großen Nachfrage nach (günstigen) Wohnraum gerecht zu werden, ergibt.

Die Dachflächen der Tiefgarage sollen als begrünte Dachflächen gestaltet werden, um den ökologischen Eingriff zu kompensieren. Gleichzeitig wird angestrebt, auch die Gebäudedächer im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und Mehrfamilienhausbauung in Form von Gründachausbildung umzusetzen. Entsprechende Gespräche sollen mit den späteren Investoren geführt werden. Da die Stadt Eigentümerin des überwiegenden Teils der Bauflächen wird, bestehen unmittelbare Einwirkungsmöglichkeiten auf die bauliche Gestaltung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3, Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) wurde durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan und der Begründung aufgenommen.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“, mit örtlichen Bauvorschriften, einschließlich Begründung anzunehmen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes statt.

**Anlagenverzeichnis:**

B-Plan 168 Artenschutzbeitrag

B-Plan 168 Brutvögel

B-Plan 168 Gutachten Schall 20-08-2019

B-plan 168 Präambel, Planz., textl. Festsetzungen

B-Plan 168\_Begründung\_öffentliche Auslegung

B-Plan 168\_Umweltplanerischer Fachbeitrag

Entwurf B-Plan 168 - A3\_öffentl. Auslegung

Verkehrsuntersuchung (KiGa Penter Weg)