

## **Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Öffentl. Sitzung (Ö/N)</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>		
			<b>Dafür</b>	<b>Dagegen</b>	<b>Enthalt.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.03.2020	Ö			
Verwaltungsausschuss	19.03.2020	N			
Rat	26.03.2020	Ö			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße", 4. Änderung  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Bezugsvorlage WP 16-21/0712

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und - soweit abwägungsbeachtlich - in der beigefügten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/Beschlussempfehlung“ beschieden. Die in der Anlage aufgeführten Stellungnahmen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße" wird gemäß § 10 BauGB in der vorliegenden Fassung als Satzung und zusammen mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.
3. Die örtliche Bauvorschrift über die 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) wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartner Straße“ ersatzlos aufgehoben.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Im Rahmen des im letzten Jahr durchgeführten Investorenwettbewerbs soll auf dem unbebauten Grundstück (rd. 6.180 m<sup>2</sup>) an der Breslauer Straße/Engterstraße das Wohnprojekt „Breslauer Höfe“ mit rd. 58 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und einer großzügigen Grün-/Freifläche einschl. Spielplatz und Quartiersplatz entstehen. Für die Umsetzung des Siegerentwurfes (Architekturbüro PLAN.CONCEPT und Bauunternehmen Scholle GmbH & Co. KG, Osnabrück) ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ erforderlich, um das Grundstück in der Tiefe bebauen zu können. Ferner wird für eine moderne Gestaltung der neuen Wohngebäude die rechtswirksame Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Mit der Beschlussvorlage WP 16-21/0712 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 28.11.2019 nach Vorberatung durch den Ortsrat Bramsche und den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartner Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Unter Anwendung der

Rechtsgrundlagen wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 13.01.2020 bis 14.02.2020 gem. § 3 (2) BauGB die Möglichkeit, die Planentwürfe einzusehen und eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (IHK) hält in ihrer Stellungnahme die Überarbeitung der schalltechnischen Beurteilung unter Berücksichtigung des Gewerbelärms für erforderlich, weil es durch die heranrückende Wohnbebauung zu emissionsbedingten Beschränkungen für einen vorhandenen Gewerbebetrieb in nordwestlicher Richtung komme. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ist der Gewerbelärm für das Plangebiet nicht zu beachten, da es unmittelbar angrenzend an den Gewerbebetrieb (und damit räumlich näher als das Plangebiet) planungsrechtlich abgesicherte WA-Nutzungen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 gibt und das Plangebiet auch bislang bereits als WA ausgewiesen war. Der Gewerbebetrieb hat Bestandsschutz und kann sich im Rahmen des geltenden Baurechts entwickeln.

Die im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung vorgenommene Festsetzung zur Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ), dass auch die Flächen der Nicht-Vollgeschosse (in diesem Fall Staffelgeschosse) in die GFZ mitzurechnen sind, ist ein Kriterium für die städtebauliche Dichte und dient der Steuerung über die im Nicht-Vollgeschoss möglichen und zu erwartenden Aufenthaltsräume und Wohnungen. Da mit dem Siegerentwurf bereits ein abgestimmtes Baukonzept vorliegt und die Anzahl der Wohnungen bzw. der städtebaulichen Dichte bekannt sind, ist der Verzicht auf die Festsetzung zur Bestimmung der GFZ planerisch und städtebaulich vertretbar.

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartner Straße“ in der jetzt vorliegenden Fassung mit der Begründung als Satzung zu beschließen und die örtliche Bauvorschrift über die 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) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersatzlos aufzuheben.

Die schalltechnische Beurteilung wurde zusammen mit der Vorlage WP 16-21/0712 übersandt und ist nach wie vor aktuell und somit Bestandteil der Beschlussvorlage.

**Anlagenverzeichnis:**

B-Plan 45.4\_Abwägungstabelle\_Beteiligung 3(2)

B-Plan 45.4\_Begründung\_Satzungsbeschluss

B-Plan 45.4\_Planzeichnung\_Satzungsbeschluss