

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.06.2020	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 177 "Varusstraße II"
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 177 „Varusstraße II“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
5. Der genaue Geltungsbereich ist in der beiliegenden Anlage gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Varusstraße“ hat die Stadt Bramsche 2019 zunächst in einem ersten Bauabschnitt im Bereich südlich entlang der Varusstraße Wohnbaugrundstücke in einer Grundstückstiefe von 28 m und einer Größe von insgesamt ca. 8.850 m² ausgewiesen. Die dort ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind mittlerweile vollständig vergeben.

Da in der Stadt Bramsche nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken im Bereich des Bramscher Berges, entlang der Bramscher Allee und im Bereich Stapelberger Weg nahezu ausgeschöpft ist und die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche – als Maßnahme der Innenentwicklung – gegenwärtig daran scheitert, dass davon betroffene Grundstückseigentümer nicht bereit sind, hierfür entsprechende Teilflächen ihrer Grundstücke abzugeben, kann der unverändert großen Nachfrage nur durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich nachgekommen werden. Hierzu soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Varusstraße II“ der Bereich südlich der Varusstraße unmittelbar angrenzend an den

Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ in einem zweiten Bauabschnitt eine Fläche von ca. 3,7 ha für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass im Parallelverfahren der FNP in diesem Bereich geändert werden muss. Dieses soll im Rahmen der 40. FNP-Änderung erfolgen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten.

Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Varusstraße II“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die Vorschriften des § 1 a BauGB anzuwenden. Dabei sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) sowie die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschl. der SAP sowie das Ergebnis des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Verwaltung hat im Jahre 2012 ein Gesamtkonzept für eine mögliche Bebauung zwischen Neckarstraße und Varusstraße entwickelt. Um festzustellen, welche Flächen südlich der Varusstraße tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können, hat die Verwaltung bereits im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 162 „Varusstraße“ die naturräumliche Bedeutung der Flächen zwischen Neckar- und Varusstraße komplett erheben lassen. Im Ergebnis der durchgeführten naturschutzfachlichen Erhebungen ist davon auszugehen, dass die zur Planung anstehenden Flächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden können. Eine weitere bauliche Entwicklung südlich der Varusstraße über diesen B-Plan hinaus sollte dann nach Auffassung der Bauverwaltung nicht erfolgen. Hinter der Bauzeile Neckarstraße ergeben sich theoretisch noch Baumöglichkeiten (zwei Erschließungsstiche sind dort bereits vorhanden), über die aber im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beraten werden sollte.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Varusstraße durch den bei der späteren Bebauung zu erwartenden Baustellenverkehr voraussichtlich so in Mitleidenschaft gezogen wird, dass zumindest die Fahrbahn anschließend einer Erneuerung bedarf. Diese Erneuerung wird –Stand heute- auf Grundlage des NKAG abgerechnet und die Anlieger beidseits der Straße würden mit 30 % der anfallenden Baukosten veranlagt.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich B-Plan 177
Städtebaulicher Entwurf