

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	17.03.2021	Ö			
Verwaltungsausschuss	18.03.2021	N			
Rat	25.03.2021	Ö			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 131 "Innenstadt I", 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Bezugsvorlagen WP 16-21/0770 und WP 16-21/0897

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und 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. Der Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird gem. § 10 BauGB in der vorliegenden Fassung als Satzung und zusammen mit der beigefügten Begründung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“ wird im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 aufgehoben.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“ ist im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung der jeweilige überbaubare Bereich als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. Gem. der Kerngebietsfestsetzung dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben. Im Bereich des Brückenorts sowie Teilen der Kuhstraße findet sich in den jeweiligen Erdgeschossen sowie teilweise in den Obergeschossen eine entsprechende Einzelhandelsnutzung. Im weiteren Verlauf der Kuhstraße z.B. Nr. 5 teilweise und Nr. 6 sowie im weiteren, östlichen Verlauf entlang der Mühlenstraße, findet im überwiegenden Teil ausschließlich Wohnen statt. Auf Grund der veränderten innerstädtischen Nutzungsbedingungen sowie der hohen Anzahl der vorhandenen Baudenkmale ist es sinnvoller Weise geboten, den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches u. a. bezüglich der Nutzungsarten zu überarbeiten.

Konkreter Anlass ist, dass das Wohnhaus Kuhstraße 6 abgebrochen wurde. Geplant ist ein maßstäblicher Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE mit 15 PKW-Einstellplätzen). Das geplante Bauvorhaben fügt sich städtebaulich an den unmittelbar angrenzenden Platz „Am Storchennest“ ein. Für die Realisierung sind jedoch eine Änderung der Gebietskategorie, eine Anpassung der Baulinie,

die Neuregelung der Geschossigkeit, die Zulässigkeit von Wohnen, die Neubestimmung von Dachform, Gebäude und Traufhöhen sowie die Regelung der Grundstückzufahrt erforderlich. Weiterhin wurde von dem Eigentümer des Kaufhauses Böckmann signalisiert, dass dieses im südlichen Bereich umgestaltet/erweitert werden sollte. Ziel dieser geplanten Baumaßnahme ist eine Aufwertung der Südfassade hin zur Hemker Straße.

Der jetzt rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine teilweise eingeschossige Bauweise vor. Insofern ist die Gliederung der Geschossigkeit an dieser Stelle mindestens zu überarbeiten. Als Vorentwurf und erste Überlegung zur Erweiterung liegt derzeit nur eine Ansicht der geplanten Südseite vor. Diese weist eine Zweigeschossigkeit und eine Kombination aus einem giebelständigen Satteldach – mit einem Flachdachbereich auf – mit Orientierung nach Süden zur Maschstraße. Ferner enthält der Vorentwurf Angaben zu den geplanten First- u. Traufhöhen. Diese Angaben sind in die getroffenen Festsetzungen eingeflossen.

Ziel der Bauleitplanung für diesen MK-Bereich ist es, die geplanten und möglicherweise auch späteren Erweiterungen über die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zu ermöglichen und bauleitplanerisch abzusichern. Das Modehaus Böckmann hat zurzeit seine Erweiterungsabsichten zurückgestellt, sodass genauere Planvorstellungen in absehbarer Zeit nicht vorgelegt werden. Der im Bebauungsplan in Abstimmung mit Fa. Böckmann getroffene Festsetzungsrahmen ist jedoch so gefasst, dass mögliche Änderungen in Bezug auf die Erweiterung abgedeckt sind.

Im südlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, durch veränderte Eigentumsverhältnisse im Bereich der Liegenschaften Mühlenstraße 2, 3 und 3 a sowie Am Storchennest 2 und der Mühlenstraße 4, 5, 6 u. 6 b eine Überplanung vorzunehmen. Neben dem Bestand der zahlreichen Baudenkmale ist parallel zur Straße „Am Storchennest“ über die entsprechenden Flurstücke hinweg eine angemessene Nachverdichtung zu entwickeln. Die geplante Bebauung wird voraussichtlich dem Wohnen dienen.

Mit der Beschlussvorlage WP 16-21/0770 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 20.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a im beschleunigten Verfahren.

In seiner Sitzung am 26.11.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 „Innenstadt I“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 07.12.2020 bis einschl. 20.01.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts konnte abgesehen werden. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB war darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch Kompensationsmaßnahmen waren nicht erforderlich. Ebenso wurde aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das vorliegende Abwägungsmaterial ergibt sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig gemacht hätten. Ergänzende Hinweise und Anregungen des Landkreises wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in die Begründung eingearbeitet. Anregungen und Hinweise sonstiger beteiligter Behörden und Träger

öffentlicher Belange, insbesondere der Versorgungsträger, werden bei der Umsetzung der Planung, z.B. bei den Baumaßnahmen, zeitnah berücksichtigt. Der Anregung der IHK, die Grundstücke Kuhstr. 4 u. 5 wieder als Kerngebiet festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da gewerbliche Erweiterungsplanungen auch im Rahmen der Festsetzungen „Urbanes Gebiet“ realisiert werden können.

Private Einwände oder Anregungen wurden nicht vorgebracht. Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 131 „Innenstadt I“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

**Anlagenverzeichnis:**

Begründung BPlan Nr. 131.4 Innenstadt I - 4. Änderung - Satzungsfassung 09022021

B-Plan 131.4 Satzungsfassung 10022021

B-Plan Nr. 131 - 4. Änderung - Abwägungstabelle zur Offenlage 08022021