

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	31.03.2022	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 "Gewerbegebiet südöstlich Westerkappeler Straße"
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 181 „Gewerbegebiet südöstlich der Westerkappeler Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a 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.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden gemäß § 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.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
5. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Gewerbegebiet südöstlich der Westerkappeler Straße“ ist im beiliegenden Kartenausschnitt (Anlage 1) kenntlich gemacht.

Sachverhalt / Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Achmer, dem flächenmäßig größten Ortsteil Bramsches. Achmer hat sich von einer bäuerlich geprägten Siedlung, welche im Ortskern noch teilweise sichtbar ist, im Laufe der Zeit zu einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe entwickelt. Die vorhandene Infrastruktur in Form des Mittellandkanals, der Landesstraße (L) 77 und der Bahnstrecke haben zur Ansiedlung vieler, insbesondere auch überregionaler Industrie- und Gewerbebetriebe geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ umfasst einen Bereich zwischen der Westerkappeler Straße, der Langen Straße, der Eisenbahnstrecke und dem Mittellandkanal und hat eine Größe von etwa 19 ha. In der Anlage 1 ist der genaue Geltungsbereich gekennzeichnet. Die Überplanung umfasst den Geltungsbereich des BBP Nr. 18 „Gewerbegebiet beiderseits des Kanals“ (inklusive der Änderungen 1, 2, 4 und 5) und einen Teilbereich des BBP Nr. 35 „Tannenweg“ (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet des BBP Nr. 181 ist durch ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und

Gewerbe (Gemengelage) geprägt. Auch im angrenzenden Bereich, nördlich entlang der Westerkappeler Straße, liegt eine solche Gemengelage vor. Hier ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) ein Mix von Gewerbe, Wohnen, einer gemischten Baufläche und Waldfläche dargestellt. Eine gemischte Baufläche zeichnet sich durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe aus, siehe § 6 BauNVO. Diese seinerzeit geplante Entwicklung hat sich nicht vollzogen. Es besteht die Vermutung, dass die gemischte Baufläche sich in Richtung eines Wohngebietes entwickelt hat, was wiederum erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Gewerbebetriebe hat. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Form einer differenzierten Bebauungsplanung ist nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wird parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 181 „Gewerbegebiet südöstlich der Westerkappeler Straße“ der Bebauungsplan Nr. 182 „Zwischen Richteweg und Tannenweg“ aufgestellt (siehe Vorlage WP 21-26/0093). Die Geltungsbereiche sind durch die Westerkappeler Straße voneinander getrennt, gleichwohl stehen sie in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang. Angestrebt wird eine städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Absicherung der unterschiedlichen Nutzungen der aneinander angrenzenden Bebauungspläne Nr. 181 und Nr. 182. Die Berücksichtigung der beiden Bestandsnutzungen Wohnen bzw. Gewerbe stehen im Vordergrund.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gemengelage von Gewerbe und Wohnen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Gewerbegebiet südöstlich der Westerkappeler Straße“. Im Zuge des Planverfahrens ist eine genaue Bestandsaufnahme mit Dokumentation der Immissionssituation erforderlich. Die Gewerbe- und Verkehrsimmissionen (Lärm) sollen im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung untersucht und gewürdigt werden. Ziel ist es, die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, um zu einem ausgeglichenen Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu kommen. Die Berücksichtigung der beiden Bestandsnutzungen Wohnen bzw. Gewerbe stehen im Vordergrund. Eine zukünftige Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) z. B für bestimmte Betriebe bzw. Betriebsteile im Gewerbegebiet wäre ein denkbarer Lösungsansatz.

Ein weiterer städtebaulicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 sind die nicht mehr zeitgemäßen baurechtlichen Grundlagen der bestehenden Bebauungspläne. Das Baurecht für den BBP Nr. 18 bzw. für seine zahlreichen Änderungen leitete sich vom Bundesbaugesetzbuch (BundesBauGB) von 1960 bzw. 1976 und der BauNVO von 1968 bzw. 1977 ab. Diese Pläne sind rechtlich gültig, allerdings sind die planungsrechtlichen Festsetzungen eingeschränkt praktikabel und nicht mehr zeitgemäß. So sind Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) in den bestehenden Bebauungsplänen nicht getroffen worden. Des Weiteren sind Entwicklungen des Städtebaurechts, wie z. B. emissionsrechtliche Fortentwicklungen nicht berücksichtigt. Konsequenterweise sind die bestehenden Bebauungspläne mit ihren zahlreichen Änderungen zu überarbeiten, um sie an das aktuelle Baurecht des BauGB, der BauNVO und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) anzupassen. Ein einheitliches, geordnetes städtebauliches Konzept ist Ziel der Bebauungsplanung.

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.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert. Der genaue Umfang der faunistischen Kartierungen sowie die Abgrenzung des Untersuchungsraumes selbiger sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich B-Plan 181

Geltungsbereich B-Plan 181 + B-Pläne