

Beschlussvorlage

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 182 "Zwischen Richtweg und Tannenweg"

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 182 „Zwischen Richtweg und Tannenweg“ 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. 182 „Nördlich 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 sichtbar ist, im Laufe der Zeit zu einem Schwerpunktgebiet für Industrie und Gewerbe entwickelt. Die 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. 182 „Zwischen Richtweg und Tannenweg“ umfasst den Siedlungsbereich zwischen der Westerkappeler Straße, dem Richtweg und dem Tannenweg und hat eine Größe von etwa 5,6 ha. In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich gekennzeichnet.

Nördlich entlang der Westerkappeler Straße besteht ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Der Planbereich bzw. der östlich angrenzende Bereich stellt sich zurzeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) baunutzungsrechtlich aus einem Mix von Gewerbe, Wohnen, einer

gemischten Baufläche und Waldfläche dar. Eine gemischte Baufläche zeichnet sich durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe aus, siehe § 6 BauNVO. Diese (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 angrenzenden Gewerbebetriebe hat. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Form einer differenzierten Bebauungsplanung ist bisher nicht vorhanden.

Planungsrechtlich besteht zurzeit ein Nebeneinander von Innenbereichssatzung, Bebauungsplan gem. § 30 BauGB (ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Industriegebiet nördlich des Mittellandkanals“), Außenbereich gem. § 35 BauGB und unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB (siehe Anlage 2).

Vor dem Hintergrund dieser örtlichen Gemengelage empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Zwischen Richteweg und Tannenweg“. Im Zuge des Planverfahrens ist eine genaue Bestandsaufnahme mit Dokumentation der Immissionsituation erforderlich. Die Gewerbe – und Verkehrsimmissionen (Lärm) sollen im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung untersucht und gewürdigt werden.

Mit diesem Hintergrund wird parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 182 „Zwischen Richteweg und Tannenweg“ der Bebauungsplan Nr. 181 „Gewerbegebiet südöstlich der Westerkappeler Straße“ (siehe Vorlage WP 21-26/0092) aufgestellt. 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.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Nördlich der Westerkappeler Straße“ ist zudem zu prüfen, inwieweit durch die angestrebte städtebauliche Neuordnung eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden kann. In der gesamten Stadt Bramsche und ihren Ortsteilen stehen nur wenige freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Dem gegenüber besteht ein nach wie vor unverändert hoher Bedarf, der sich aus zahlreichen konkreten Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken ergibt. Die räumliche Siedlungsentwicklung in Achmer wird sowohl durch die naturräumlichen Gegebenheiten, wie z.B. sensible Naturschutzgebiete, als auch durch übergeordnete Infrastruktur wie Mittellandkanal und Bahnstrecke begrenzt. Deshalb ist das Planungsziel der Stadt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung durch Nachverdichtung bzw. Arrondierungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbeflächen zu schaffen.

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 182

Geltungsbereich B-Plan 182 + B-Pläne