

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.04.2022	Ö			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 202 "Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Westlich der Lindenstraße"  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Westlich der Lindenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB.
3. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der genaue Geltungsbereich liegt in den Fluren 1 und 5 der Gemarkung Bramsche und ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Mit Beschluss des Rates der Stadt Bramsche über die Änderungssatzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bramsche – Erweiterung Bahnhofsumfeld“ vom 10.03.2022 sowie der Bekanntmachung der Satzungsänderung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück vom 31.03.2022 ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes und somit der in der Anlage beigefügte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Westlich der Lindenstraße“ rechtskräftig geworden.

Im Vorfeld haben vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter anderem für den Geltungsbereich des in der Anlage beigefügten Planes erstellt. Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde mit Beschluss des Rates vom 01.07.2021 gebilligt.

Das ArL hat mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt, dass das Nds. Ministerium für Umwelt, Energie,

Bauen und Klimaschutz als Fördergeber dem Antrag auf Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ um die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Teilflächen dem Grunde nach zugestimmt hat. Das angedachte Entwicklungskonzept zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände wurde insofern akzeptiert. Im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses sollen im Dialog mit den Eigentümern, den Bürgerinnen und Bürgern und den weiteren Betroffenen die Ziele ausformuliert und in das „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld“ integriert werden. Dieser Prozess wird unmittelbar mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Westlich der Lindenstraße“ weitergeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erhebliche städtebauliche Missstände und Restriktionen ermittelt worden. Im Einzelnen wurde hier festgestellt:

- Einschränkungen bei der Umsetzung durch Verbleib gewerblicher Nutzungen
- Suboptimaler Zuschnitt von Grundstücken und Gewerbeflächen
- Ungestaltete und ungeordnete Flächen entlang der Bahnlinie
- Ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Lärmimmissionen durch Bahnverkehr
- Teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei privater Bausubstanz (VA im Hinblick auf energetische Sanierungsmaßnahmen)

Ferner sind im Masterplan „Bahnhofsumfeld“ im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 202 Flächen parallel zur Bahn für den ruhenden Verkehr (ggfs. Park+Ride) angeordnet. Weiterhin befindet sich ein möglicher Ersatzstandort für den Königssaal der Zeugen Jehovas im Masterplan. Auch hier sollen im Dialog mit den Betroffenen Lösungen erarbeitet und vorbereitet bzw. umgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Betrieb BBB – Musterkarten GmbH auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Wie bereits Ende 2021 öffentlich kommuniziert wurde, ist der operative Geschäftsbetrieb der Produktionsgesellschaften an der Lindenstraße zum 31.03.2022 eingestellt worden. Seitens der Geschäftsführung wurde großes Interesse bekundet, dass die Liegenschaften einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund haben die Bauverwaltung und der Sanierungsträger bereits Gespräche geführt, um eine parallel vorzunehmende Modernisierungsvoruntersuchung in Abstimmung mit dem Eigentümer zu beauftragen, den Bestand zu ermitteln und ggfs. ein Modernisierungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln. Ziel ist es, gemeinsam mit einem Investor die Gesamtfläche neu zu ordnen, Teile ggfs. vorbehaltlich einer Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit zu modernisieren, Teile unter Umständen abzubauen, sowie Teile einer angemessenen Neubebauung zuzuführen. Im Rahmen dieses sogenannten Sanierungsbebauungsplanes soll parallel ein entsprechendes städtebauliches Konzept entwickelt werden und mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln vorangetrieben und realisiert werden.

Planungsrechtlich befindet sich der gesamte nördliche Teil des Geltungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“. Im Wesentlichen sind die Flächen als Gewerbegebiet dargestellt. Östlich und südlich des Geltungsbereiches ist im B-Plan Nr. 33 „Zur Stiege“ ein Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und tragen nicht mehr zu einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers bei.

Angestrebt wird in diesem Quartier in Abstimmung mit dem Eigentümer/Investor ein Mix aus generationsübergreifendem Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen und ggfs. betreutem Wohnen.

Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche sind im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Im östlichen und südlichen Bereich befinden sich gemischte Bauflächen. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen und im westlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bahnanlage.

Im Rahmen der Entwicklung des gesamten Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 202 ist die Lage der Sport- und Grundflächen ggfls. zugunsten einer öffentlichen Erschließungsanlage in der Lage anzupassen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Westlich der Lindenstraße“ werden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Stiege“ außer Kraft gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Westlich der Lindenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

**Anlagenverzeichnis:**

Geltungsbereich B-Plan 202