

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.09.2022	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 203 "Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Zwischen Moltkestraße und Ladestraße"
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 203 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Zwischen Moltkestraße und Ladestraße“ wird gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB.
3. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (49) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird nicht vorgenommen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
6. Der genaue Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ fasste der Rat der Stadt Bramsche am 22.06.2016 den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.07.2016 wurde die Satzung der Stadt Bramsche über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtsverbindlich und somit auch der in der Anlage beigefügte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Zwischen Moltkestraße und Ladestraße“.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 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

Der Masterplan sieht für das Baufeld 8.2 im Bereich der Mühle zwischen Ladestraße und Moltkestraße den Erhalt des bestehenden Hauptgebäudes und für das Umfeld der Mühle eine städtebauliche Nachverdichtung mit Neuordnung und Zusammenlegung der Teilgrundstücke vor. Ferner ist im Masterplan der Abbruch der bestehenden Nebengebäude dargestellt. Geplant ist eine leistungsfähige ergänzende Neubebauung als Straßen begrenzende Neubauzeile entlang der Ladestraße, sowie das Mühlengebäude flankierende Neubauten an der Moltkestraße, die mit ihrer Schmalseite zur Straße ausgerichtet sind. Alt- und Neubauten bilden auf einem begrünten Innenhof ein ausgerichtetes Ensemble. Die Gebäude werden von den begrenzenden Straßen direkt erschlossen, sodass begrünte Hofflächen und Aufenthaltsbereiche nutzbar sind. Alle Neubauten sind im Nutzungskonzept des Masterplanes als Gewerbebauten und nutzungsflexible Gebäude für nicht störendes Gewerbe und Wohnteile definiert. Im Erdgeschoss sind Läden und Dienstleistungen möglich.

Eine weitere große Grundstückfläche – im Masterplan das Baufeld 8.1 - wird durch das Gemeinde- und Missionswerk Neues Leben e.V. genutzt. Diese Fläche ist zu einem großen Teil bereits bebaut.

Erhebliche Teilflächen unterschiedlicher Eigentümer parallel zur Ladestraße sind suboptimal zugeschnitten und untergenutzt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Belange nach Grundstückseigentümern untereinander zu gliedern und ggfs. im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu zu ordnen. Ferner ist ein städtebauliches Konzept nach den Vorgaben des Masterplanes unter Berücksichtigung individueller Belange zu erstellen und in die entsprechende Rechtsnorm zu bringen.

Bei der Entwicklung der bauleitplanerischen Ziele sind die erheblichen Schallimmissionen aus Verkehr und insbesondere der Bahn zu beachten und den Auswirkungen in Form von angemessenen Festsetzungen Rechnung zu tragen. Ein Schallgutachten ist Bestandteil der Planung.

Da bei einem beschleunigten Verfahren kein Umweltbericht zu erstellen ist, wird den Belangen des Umweltschutzes im Rahmen eines umweltplanerischen Fachbeitrages Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ggfs. gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Zwischen Moltkestraße und Ladestraße“ gem. § 2 (1) BauGB.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich B-Plan 203