

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Bramsche	22.05.2023	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.06.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße,, mit örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlage WP 16-21/1035

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden eine Umweltprüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung vorgenommen, sowie eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, wodurch die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Bramsche entwickelt mit Mitteln der Städtebauförderung ein neues Stadtquartier im Bahnhofsumfeld. Die rahmengebende Planung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist der Masterplan, der aus dem Siegerentwurf des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs 2018 erarbeitet wurde. Der Masterplan zeigt als Planungsgrundlage auf, wie die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig entwickelt und umgestaltet werden sollen. Ziel ist die Aktivierung von untergenutzten Flächen in zentraler Lage und die Schaffung einer attraktiven innerstädtischen Wohnbebauung, die auf die bestehende Bebauung Bezug und Rücksicht nimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 200 wird erstmalig die planungsrechtliche Voraussetzung für eine solche Wohnbebauung im Sanierungsgebiet geschaffen. Das Plangebiet wird durch die Gerhart-

Hauptmann-Str. komplett von Süden nach Norden erschlossen. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, den Masterplan auf dieser Fläche zeitnah umzusetzen, den Sanierungszielen Rechnung zu tragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegenzuwirken.

Für die Realisierung von Wohngebäuden setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten fest. Hierdurch wird erreicht, dass die Neubebauung angepasst und rücksichtnehmend an die vorhandene Bebauung auf der Westseite der Gerhart-Hauptmann-Str. erfolgt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse mit einem abgerückten Staffelgeschoss in Flachdachbauweise und mit begrenzten Trauf-/Gebäudehöhen. Die bauliche Ausnutzung nimmt in Richtung Süden aufgrund der Böschungskante und des Übergangs zur Bestandsbebauung ab, sodass tlw. nur ein Vollgeschoss und an der schmalsten Stelle lediglich Kleinhäuser bis 50 qm zulässig sind. Für eine moderne und einheitliche Fassadenabwicklung beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Vorgaben in Bezug auf die Oberfläche und die Farbgebung der Fassaden.

In Verlängerung zur Luisenstraße entsteht ein öffentlicher Platz (sog. Luisenplatz lt. Masterplan) mit Treppenanlage. Der Platz schafft eine Verbindung zwischen der Gerhart-Hauptmann-Str. und der tiefergelegenen bahnbegleitenden Bebauung sowie der geplanten neuen Bahnquerung als direktem Zugang zu den Bahngleisen. Durch flankierende Gebäude soll der Platz gerahmt werden (Baulinie).

Die Böschungsanlage bleibt im südlichen Bereich erhalten und wird durch Rück-/Pflegeschnitte bzw. Neuanpflanzungen unter Berücksichtigung der Hangbefestigung / Böschungsstabilität aufgewertet. Im nördlichen Verlauf wird die Böschung modifiziert und mit standortgerechten bzw. stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern neugestaltet, sodass sie gleichzeitig als interne Ausgleichsmaßnahme dient.

Mit der Zielsetzung einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise sind im Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Dachbegrünung ab einer Mindestgröße von 10 m² als extensives Gras-Staudendach (Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser),
- in Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen,
- Verbot von Schotter- und Steingärten,
- Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Grundstücksflächen,
- Einfriedungen durch lebende Hecken,
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln,
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Erhalt bzw. Neuanpflanzungen von standortgerechten und stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern im Bereich der Böschung).

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 200 aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Da es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt, sind im Bebauungsplan Festsetzungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen erforderlich. Mit dem Bau der Lärmschutzwand an den Bahngleisen wird zukünftig die Lärmbelastung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiter reduziert.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ und im geringen Umfang als „Bahnanlage“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der Darstellung in eine „Wohnbaufläche“ erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (3) BauGB zu entsprechen und den Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Im Parallelverfahren wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – OT Bramsche durchgeführt (vgl. WP 21-26/0266).

Für das Aufstellungsverfahren wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (sAP) durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben und bewerten. Ein Teil des Eingriffs wird durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen in der Örtlichkeit kompensiert. Das verbleibende ökologische Defizit von 10.054 Werteinheiten (WE) wird durch geeignete Flächen in einem Kompensationsflächenpool im Stadtgebiet nachgewiesen. Unter der Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und sind nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften einschl. Begründung und dazugehörige Gutachten entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

1. B-Plan 200_Planzeichnung_öffentliche Auslegung
- 1.1 B-Plan 200_Planzeichnung verkleinert_öffentliche Auslegung
2. B-Plan 200_Begründung_öffentliche Auslegung
3. B-Plan 200_Umweltbericht_öffentliche Auslegung
4. B-Plan 200_Artenschutzbeitrag_öffentliche Auslegung
5. Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld_Faunistisches Gutachten
6. B-Plan 200_Schallgutachten_öffentliche Auslegung
7. B-Plan Nr. 200_Abwägungstabelle Frühzeitige Beteiligung