

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.06.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	N			
Rat	22.06.2023	Ö			

**Betreff:** Städtebauförderung Wachstum und nachhaltige Erneuerung "Bramsche - Bahnhofsumfeld"  
Hier: Grundsatzbeschluss "Städtebauliches Entwicklungskonzept für das nordöstliche Erweiterungsgebiet, Stadtsanierung Bahnhofsumfeld,,  
Bezugsvorlagen WP 16-21/1010 und WP 16-21/1010-1

### **Beschlussvorschlag:**

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept – ohne Teilbereich B - in der Fassung Stand Mai 2023 wird als Leitfaden und Grundlage zur Neuordnung des nordöstlichen Erweiterungsgebietes Bahnhofsumfeld beschlossen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt die Stadt Bramsche das Bahnhofsumfeld neu zu strukturieren und das außergewöhnliche Entwicklungspotential für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers zu nutzen. Das ursprünglich ca. 25 ha große Plangebiet westlich und östlich der Bahn wurde 2016 für die städtebauliche Förderung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Nach Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2018 wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes ein Masterplan entwickelt, der vom Rat der Stadt Bramsche in der Sitzung am 01.07.2021 (vgl. WP 16-21/1010, WP 16-21/1010-1) als Leitfaden und Grundlage für die Neuordnung des Bahnhofsumfeldes beschlossen wurde. Als Vorstufe zur Bauleitplanung zeigt der Masterplan auf, wie die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig entwickelt und umgestaltet werden können. Der Masterplan stellt eine Rahmenplanung dar und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im Frühjahr 2022 ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Kraft getreten. Das ca. 6 ha große Erweiterungsgebiet besteht insgesamt aus drei Teilbereichen und umfasst im Wesentlichen die östlich der Bahn gelegenen derzeit ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen zw. Nordtangente, Lindenstr. und Moltkestr. Im Vorfeld haben vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden erhebliche Missstände und Restriktionen ermittelt. Im Einzelnen

wurde für das nordöstliche Erweiterungsgebiet hier festgestellt:

- Mindernutzung der Flächen Rasch nach Teilumsiedlung des Gewerbes,
- Ggf. Einschränkungen bei der Umnutzung durch Verbleib gewerblicher Nutzungen,
- Suboptimaler Zuschnitt von Grundstücksflächen und Gewerbeflächen,
- Ungestaltete und ungeordnete Flächen entlang der Bahnlinie,
- Ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume,
- Lärmemissionen durch Bahnverkehr,
- Teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei der privaten Bausubstanz (v.a. im Hinblick auf energetische Maßnahmen)

Im nächsten Schritt ist nunmehr eine ca. 4,9 ha große im nordöstlichen Erweiterungsgebiet liegende Teilfläche (Teilbereich A) und für eine ca. 2,2 ha große Zusatzfläche (Teilbereich B) ein städtebaulicher Entwurf vergeben bzw. entwickelt worden (s. Anlage). Die ca. 2,2 ha große Zusatzfläche befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes (ehem. Straßen- und Tiefbauunternehmen Dallmann am Wiesenweg), hat aber einen wesentlichen räumlichen Zusammenhang, der eine ganzheitliche Bearbeitung im Rahmen eines Konzeptes erforderte. Die Zusatzfläche ist aus den vorgenannten Gründen Bestandteil des Städtebaulichen Entwurfes, aber nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

Geprägt ist der Teilbereich A durch großflächige, ehemalige Gewerbeansiedlungen, die mittlerweile leer stehen bzw. untergenutzt werden: Tapetenfabrik Rasch und die Bramscher Buchbinderbetriebe. Die unterschiedlichen Gebäude bergen ein hohes Nachnutzungs- und Umbaupotenzial. Im Norden und in Teilbereichen der Bebauung entlang der Lindenstr. ist eine nicht zeitgemäße Bausubstanz und Grundstücksaufteilung gegeben. Das gesamte Quartier bedarf einer grundsätzlichen Neuordnung.

Das Städtebauliche Konzept ist auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen in enger Abstimmung mit den von der Planung Betroffenen drei Hauptgrundstückseigentümern erarbeitet worden. Die Planungsbüros *Droste Droste & Urban, Architekten BDA* und *Planungsgruppe Stadtlandschaft* haben im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches die Belange der Eigentümer, Investoren und Nutzer sowie der Stadt Bramsche vollumfänglich berücksichtigt.

Mit Aufgabe der drei bislang wichtigsten gewerblichen Nutzungen besteht die große Chance, innenstadtnahe Flächen in attraktive Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Aufenthaltsbereiche zu verwandeln. Dabei sollen standortprägende Bestandsgebäude im Wesentlichen erhalten, umgebaut, umgenutzt und nachhaltig entwickelt werden. Die vorhandene Bebauung wird durch maßstäbliche, dem Quartier angemessene Neubebauung arrondiert. So soll in der städtebaulichen Entwicklung ein breiter Nutzungsmix möglich sein und das Nutzungsangebot für Bramsche in zentraler Lage erweitert und ergänzt werden. Die öffentliche Erschließung wird zeitgemäß fortentwickelt. Ein besonderes Augenmerk wird auf eine Vernetzung der Fuß- und Radwegeverbindungen gelegt.

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept soll die Grundlage für die weitere Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Quartier darstellen. Das gesamte Quartier wird in drei Geltungsbereichen (bereits gefasste Aufstellungsbeschlüsse B-Plan 148 und 202) durch Bebauungspläne überplant und planungsrechtlich abgesichert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden erfolgt im Rahmen der Bauleitplanverfahren.

**Anlagenverzeichnis:**