

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.11.2023	Ö			
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	N			

**Betreff:** Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Quartier „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“  
Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Festlegung des Untersuchungsgebietes

### **Beschlussvorschlag:**

Für das Untersuchungsgebiet „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“ wird gemäß § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“ ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadt Bramsche lässt aktuell ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) für ein Quartier westlich der Innenstadt, rund um den Bahnhof mit seinen Bahntrassen („Bahnhofsumfeld“) gemäß Förderprogramm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erstellen (vgl. WP 21-26/0332). Ziel des Konzeptes ist es Empfehlungen zur Entwicklung eines klimaneutralen Baubestands inkl. klimaresilienter Frei- und Grünflächen, sowohl für die Bestandsbereiche als auch für die Neuplanungsbereiche zu erarbeiten (s. Anlage, Bürgerinformation).

Ein Großteil des Gebietes wurde 2016 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau-West“ aufgenommen. Das zugrundeliegende Sanierungsgebiet wurde 2022 aufgrund städtebaulicher Missstände auf angrenzenden Flächen erweitert. Im südwestlichen Bereich des IEQK-Quartiers „Bahnhofsumfeld“ liegt keine Sanierungssatzung zugrunde. Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Konzepterstellung zeigt, dass in energetischer und städtebaulicher Hinsicht auch in diesem Bereich Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

So sind insbesondere städtebauliche Defizite im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sowie Modernisierungsbedarf in der Bausubstanz zu erkennen. Im Baubestand lässt sich aufgrund des Baualters und der äußeren Merkmale auf einen Sanierungsstau bezüglich der Gebäudehülle schließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Anlagentechnik zur Wärmeversorgung der Wohngebäude im Quartier veraltet ist und nicht den aktuellen technischen und Energieeffizienz-Standards entspricht. Anlagen zur Erstellung erneuerbarer Energien sind im Bestandsquartier derzeit kaum vorhanden.

In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, ob die bisher festgestellten Sanierungsbedarfe die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“

als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB begründen, in dem private Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen insbesondere steuerlich begünstigt werden können.

Gemäß § 136 bzw. §§ 140 und 141 BauGB sind von der Stadt in Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, sofern keine geeigneten Beurteilungsunterlagen vorliegen. Vorbereitende Untersuchungen gelten als Beurteilungsgrundlage in Form eines Gutachtens über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele für die Quartiersentwicklung. Somit stellen Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“ eine verfahrensrechtliche Grundvoraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets und für den Erlass einer Sanierungssatzung dar.

Mit dem Beschluss der Stadt über die Festlegung eines Untersuchungsgebietes wird das förmliche Verfahren eingeleitet. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.

Die für die derzeitige Erstellung des Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erforderlichen Untersuchungen und die Berichtslegung decken sich weitestgehend mit denen, die für Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Zwischen Lortzingstraße und Grünegräser Weg“ zu leisten sind. Deshalb bietet sich hier die Gelegenheit, dessen Ergebnisse synergetisch auch als Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen zu nutzen.

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den in der Anlage dargestellten Bereich in einer Größe von rd. 9,6 ha (s. Anlage – Lageplan). Es erstreckt sich in Nord-Süd- Ausrichtung von der Lortzingstr. über die Luisenstr. und Marienstr. bis zum Grünegräser Weg. Im Westen wird das Gebiet durch die B 68 und im Osten durch die Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Str. begrenzt.

Mit der Einleitung der Vorbereitungen Untersuchungen besteht die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Hierfür wird eine Bürgerversammlung vorgesehen, um die betroffenen Bürger umfassend zu informieren und einzubinden. Entsprechendes gilt für die Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange.

#### **Anlagenverzeichnis:**

1. Untersuchungsbereich VU\_Zw. Lortzingstr.+Grünegräser Weg
2. Bramsche\_IEQK\_Bürgerinformationsflyer