

Beschlussvorlage

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 206 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt" mit örtlichen Bauvorschriften
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 206 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt" wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
5. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 206 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt" wird der Bebauungsplan Nr. 16 „Bramscher Berg“ für das Flurstück 70/8 (teilw.) Flur 6 der Gemarkung Hesepe und die Flurstücke 65/5, 65/6, 69/11, 71/10, 79/4, 81/2, 81/3, 81/5, 81/7, 81/8, 81/9, 83/101 (teilw.), 261/6 (teilw.) und 859/81, Flur 1 der Gemarkung Bramsche und die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Bramscher Berg“ aufgehoben.
6. Der genaue Geltungsbereich in den Gemarkungen Bramsche und Hesepe ist in dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt die Stadt Bramsche das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das Düstergatt sowie die östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße gelegenen Flächen neu zu strukturieren und das außergewöhnliche Entwicklungspotential für die Schaffung eines neues Wohnquartieres zu nutzen.

Das ursprünglich ca. 25 ha große Plangebiet westlich und östlich der Bahn wurde 2016 für die städtebauliche Förderung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (vgl. WP 11-16/987).

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 als Leitlinie zu berücksichtigen.

Für eine mögliche Erweiterung des Sanierungsgebiets haben zwischen 2020 und 2021 vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden (vgl. WP 16-21/0898, WP 16-21/1009). Auf dieser Grundlage wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Im Frühjahr 2022 ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Kraft getreten (vgl. WP 21-26/0079). 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. Da im Masterplan das Erweiterungsgebiet noch keine Abbildung fand, wurde für den nordöstlichen Teil des Sanierungsgebiets durch die Planungsbüros *Droste Droste & Urban, Architekten BDA* und *Planungsgruppe Stadtlandschaft* im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt und im Juni 2023 analog zum Masterplan beschlossen (vgl. WP 21-26/0325). Es berücksichtigt die Belange der Eigentümer, Investoren und Nutzer sowie der Stadt Bramsche vollumfänglich.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ stellt die Umsetzung eines Teilbereichs des Masterplans in Planungsrecht dar. Momentan befinden sich im Geltungsbereich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Biotopflächen und ehemalige Bahnflächen. Zielvorstellung des Masterplans für das Gebiet ist eine Aufteilung in zwei Bereiche: Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das Düstergatt mit vorwiegend Grün- und Biotopflächen. Den südlichen Bereich prägen verschiedene geplante Nutzungen rund um den zukünftigen Quartiersplatz, der im Masterplan als „Anger“ bezeichnet wird. Dies könnte sich aufgrund der geplanten Nutzungen als urbanes Gebiet i. S. d. § 6a BauNVO gestalten, in welchem unter anderem kleinmaßstäblicher Einzelhandel, eine maßstäbliche, verdichtete Wohnbebauung, eine KiTa und ein Gebäudeensemble für gemeinschaftliche und altersgerechte, bzw. barrierefreie Wohnformen zu finden ist. Ein Teil der Wohnbebauung soll zudem mit einer Mietpreisbindung versehen werden. Aus Sicht der Erschließung stellt der Geltungsbereich des B-Plan 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ eine Verbindung zwischen der geplanten Bebauung im Norden und dem Bestand bzw. der geplanten Bebauung im Süden dar. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, den Masterplan auf dieser Fläche umzusetzen, den Sanierungszielen Rechnung zu tragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegenzuwirken.

Parallel zu den Planungsarbeiten am Bebauungsplan Nr. 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ ist eine Bodenneuordnung erforderlich. Diese wird mithilfe eines Umlegungsverfahrens verwirklicht, welches im Zuge der Aufstellung des B-Plan 206 durch Anordnung förmlich eingeleitet wird (vgl. WP 21-26/0387). Die Arbeiten am Umlegungsverfahren und die Aufstellung des B-Planes bedingen einander und werden daher parallel durchgeführt. Dadurch ist mit einem deutlich längeren Aufstellungsverfahren des B-Planes 206 zu rechnen.

In einem Teil des Geltungsbereichs des B-Plan 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ überdeckt dieser einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Bramscher Berg“ aus dem Jahr 1971 und die 8. Änderung desselben von 2006. In diesem Bereich werden der B-Plan Nr. 16 „Bramscher Berg“ und dessen 8. Änderung aufgehoben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten.

Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert. Erste Kartierungen dahingehend wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Masterplans vorgenommen. Der genaue Umfang der faunistischen Kartierungen sowie die Abgrenzung des Untersuchungsraumes selbiger sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Die Biotopflächen nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Düstergatt werden bei der Umweltprüfung besonders berücksichtigt. Angrenzende Flächen werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit bzgl. Natur und Landschaft intensiv untersucht.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße B68 ist die Anfertigung von Immissionsschutzgutachten erforderlich. Diese umfassen insbesondere eine Schalltechnische Beurteilung und ggf. ein Erschütterungsgutachten.

Da der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ vorwiegend Acker-, Bahn- und Wohnbauflächen ausweist, ist parallel zur Aufstellung des B-Plans auch die Aufstellung der 53. Änderung des FNP in den Ortsteilen Hesepe und Bramsche erforderlich. Da der FNP derzeit neu aufgestellt wird, kann diese Änderung obsolet werden, sollte der neue FNP vor dem Bebauungsplan Nr. 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ in Kraft treten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Inhalte der 53. Änderung des FNP im neuen FNP wiederzufinden sind.

Aufgrund der Tatsache, dass der B-Plan Nr. 206 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Düstergatt“ die Ortsteile Hesepe und Bramsche berührt, werden jeweils beide Ortsräte parallel am Verfahren beteiligt.

Anlagenverzeichnis:

BPlan 206 Geltungsbereich