

Beschlussvorlage

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 205 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg" mit örtlichen Bauvorschriften
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 205 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg" 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. Der genaue Geltungsbereich in der Gemarkung 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 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 (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 Nr. 205 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg“ stellt die Umsetzung eines Teilbereichs des Masterplans in Planungsrecht dar. Der in der Anlage ersichtliche Geltungsbereich wird hauptsächlich durch eine neue Planstraße erschlossen, die vom neuen Kreisverkehrsplatz (B-Plan 201 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Kreisverkehrsplatz“) kommend das Gebiet von Norden nach Süden entlang der Schallschutzwand zur B68 durchquert. Der Kreisverkehrsplatz übernimmt in der Folge die HAUPTerschließung des westlichen Sanierungsgebiets. Vor diesem Hintergrund kann der Masterplan auf dieser Fläche umgesetzt, den Sanierungszielen Rechnung getragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich stellt einen räumlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes dar. Dieser soll nahezu ausschließlich mit einer maßstäblichen, verdichteten Wohnbebauung, bezogen auf die Inhalte des Masterplans, entwickelt werden.

Parallel zu den Planungsarbeiten am Bebauungsplan Nr. 205 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg“ ist eine Bodenneuordnung erforderlich. Diese wird mithilfe eines Umlegungsverfahrens verwirklicht, welches im Zuge der Aufstellung des B-Plan 205 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 205 zu rechnen.

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.

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. 205 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg“ Gewerbeflächen ausweist, ist parallel zur Aufstellung des B-Plans auch die Aufstellung der 52. Änderung des FNP im Ortsteil Hesepe erforderlich. Da der FNP derzeit neu aufgestellt wird, kann diese Änderung obsolet werden, sollte der neue FNP vor dem Bebauungsplan Nr. 205 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg“ in Kraft treten.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 205 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Am Oeversberg“ wird zusätzlich der Ortsrat Bramsche beteiligt, da es sich hierbei um einen Teil eines Gesamtkonzeptes handelt.

Anlagenverzeichnis:

BPlan 205 Geltungsbereich