

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.04.2024	öffentlich			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Lindenquartier"-
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ beschlossen. Das Bauleitplan Verfahren erfolgt im sogenannten Vollverfahren.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Beschluss des Rates der Stadt Bramsche über die Änderungssatzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bramsche – Erweiterung Bahnhofsumfeld“ vom 10.03.2022 sowie der Bekanntmachung der Satzungsänderung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück vom 31.03.2022 ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes und somit der Bereich in dem sich der in der Anlage beigefügte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ befindet, rechtskräftig geworden.

Im Vorfeld haben vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter anderem für den Geltungsbereich des in der Anlage beigefügten Planes erstellt. Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde mit Beschluss des Rates vom 01.07.2021 gebilligt.

Das ArL hat mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt, dass das Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz als Fördergeber dem Antrag auf Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ um die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Teilflächen dem Grunde nach zugestimmt hat. Das angedachte Entwicklungskonzept zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände wurde insofern akzeptiert. Im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses sollen im Dialog mit den Eigentümern, den Bürgerinnen und Bürgern und den weiteren Betroffenen die Ziele ausformuliert und in das „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld“ integriert werden. Dieser Prozess wird unmittelbar mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ weitergeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erhebliche städtebauliche Missstände und Restriktionen ermittelt worden. Im Einzelnen wurde hier festgestellt:

- Einschränkungen bei der Umsetzung durch Verbleib gewerblicher Nutzungen
- Suboptimaler Zuschnitt von Grundstücken und Gewerbeflächen
- Ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Lärmimmissionen durch Bahnverkehr
- Teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei privater Bausubstanz

Zur Behebung der Missstände ist es ein erstes Ziel, in einem Bebauungsplan, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu werden im Dialog mit den Betroffenen Eigentümern parallel Lösungen erarbeitet. Als Grundlage für die Erarbeitungen dient das „Städtebauliche Entwicklungskonzept für das nordöstliche Erweiterungsgebiet, Stadtsanierung Bahnhofsumfeld“, welches am 22.06.2023 als Leitfaden und Grundlage zur Neuordnung des nordöstlichen Erweiterungsgebietes Bahnhofsumfeld durch den Rat beschlossen wurde.

Planungsrechtlich befindet sich aktuell, bis auf einzelne Flächen entlang der Bahn, der Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“. Die Flächen sind hierin als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und tragen nicht mehr zu einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers bei.

Angestrebt wird in diesem Quartier, in Abstimmung mit dem Eigentümer/Investor, ein Mix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen sowie einem Kindergarten.

Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche sind gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Stiege“ außer Kraft gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB im sogenannten Vollverfahren.

Verfahrensschritte:

- 1. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)**
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Ganzheitlicher Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
- Satzungsbeschluss

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 207 Geltungsbereich