

Beschlussvorlage

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

Betreff: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Bramsche Bereich B-Plan 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Lindenquartier"

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Bramsche Bereich B-Plan 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier beschlossen. Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier durchgeführt.

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 Flächennutzungsplanes OT Bramsche Bereich B-Plan 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 55. Änderung des Flächennutzungsplanes weitergeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“, der parallel zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll, sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erhebliche städtebauliche Missstände und Restriktionen ermittelt worden. Im Einzelnen wurde

folgendes 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, im Bebauungsplan Nr. 207, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Für diese Neuordnung ist es Zielführend ein Urbanes Gebiet auszuweisen. Um dieses durchführen zu können, müssen im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt sein. In Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 207 ist dieses bereits der Fall, sodass der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes kleiner zu fassen ist, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207. Der Geltungsbereich zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage zu entnehmen. Im Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zurzeit gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zusätzlich zum Gewerbegebiet sind kleine Bereiche westlich im Geltungsbereich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Hier ist im Verfahren zu klären, in wie weit die Flächen in gemischte Bauflächen geändert werden können. Sollten sie nicht geändert werden können, hindert dieses nicht die Entwicklung des Quartieres. Bei der Entwicklung des Quartieres ist die Sachlage lediglich mit einzuplanen.

Die Verwaltung empfiehlt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Bramsche Bereich B-Plan Nr. 207 „Stadtanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und dieses Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier durchzuführen.

Verfahrensschritte:

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

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich 55. Änderung FNP