

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.04.2026	öffentlich			

Betreff: 55. Flächennutzungsplanänderung OT Bramsche (Bereich B-Plan 207) Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird durchgeführt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes – OT Bramsche Bereich B-Plan 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Lindenquartier" – wurde gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier“ aufgestellt (WP 21-26/0480)

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ rechtskräftig geworden. Am 25.04.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr.207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier“ vom Fachausschuss gefasst (siehe Bezugsvorlage WP 21-26/0479). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Lindenquartier“ wurden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Stiege“ außer Kraft gesetzt.

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 erstellt. Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde mit Beschluss des Rates vom 01.07.2021 gebilligt. Auf Basis der städtebaulichen Zielsetzungen

wurde im Jahr 2023 ein vertiefender städtebaulicher Rahmenplan für das heutige Plangebiet erarbeitet. Dieser dient als konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung. Im Jahr 2025 wurde eine ergänzende städtebauliche Untersuchung zum ehemaligen Rasch-Areal durchgeführt, die insbesondere die bauliche Struktur, Erschließungsstruktur sowie die Integration von Bestandsgebäuden detailliert betrachtet. Diese Ausarbeitung bildet mit den städtischen Entwicklungskonzepten die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 207 und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Lindenquartier“ befindet sich im Sanierungsgebiet des Bahnhofumfeldes im Ortskern der Stadt Bramsche und umfasst eine ca. 3 ha große Fläche. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch die Bahntrasse der Strecke Oldenburg – Osnabrück, im Osten durch die Lindenstraße, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie im Norden durch die Straße „Zur Stiege“. 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 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 207 gefasst. Angestrebt wird im Geltungsbereich, in Abstimmung mit dem Eigentümer/Investor, eine Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen. Zur Durchführung müssen im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorgesehen werden. In Teilen des Geltungsbereiches sind diese bereits vorhanden. Daher ist der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes im Vergleich zum Geltungsbereich des B-Planes kleiner zu fassen. Der Geltungsbereich zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage zu entnehmen. Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen ist zur Herstellung der Planrechtfertigung die 55. Änderung des Flächennutzungsplans zu gemischten Bauflächen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Nach den Belangen des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorzusehen. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

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:

55. Flächennutzungsplanänderung

55. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf Begründung

Vorentwurf