

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.09.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	10.09.2026	nicht öffentlich			

Betreff: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 "Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande" - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Bezugsvorlage: WP 21- 26/0622

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet auf dem kleinen Sande“, der Stadt Bramsche, wird einschl. Kurzerläuterung, Scoping-Unterlagen und schalltechnischer Untersuchung beschlossen.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB wird die erarbeitete Scoping-Unterlage, Brutvogelerfassung sowie Fledermauserfassung, welche als Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung dienen werden, ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 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 Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Maßnahmefläche im Westen, einer Arrondierung im Kreuzungsbereich Stiegeweg/Bramscher Allee/B218 und Varusstraße und zusätzlichem Ausbau der Feuerwehrezufahrt ins Gewerbegebiet „Eickersch“ erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich ist in der Anlage 9 dargestellt.
6. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“, beschlossen.

Die Stadt Bramsche konnte in den vergangenen Jahren umfangreiche Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten in Bramsche-Hesepe („Östlich der B68“, Bramsche-Engter „Westlich der L78“ und in Bramsche-Schleptrup „Industrie und Gewerbegebiet A1“ und „Eiker Esch“) vermarkten und insgesamt knapp 50 Betriebe ansiedeln. Seit ca. zwei Jahren sind alle Flächen vermarktet und die Stadt Bramsche

kann aktuell keine Gewerbeflächen anbieten.

Somit kann weder eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben ermöglicht noch eine Abwanderung von Betrieben aus Bramsche verhindert werden.

Gerade kleine und mittelständische Betriebe aus Gewerbe und Handwerk aus der Region stellen den Großteil der Anfragen.

Durch den vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ wird planungsrechtlich die Voraussetzung geschaffen der hohen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken nachzukommen.

Da die Flächen derzeit planungsrechtlich nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bei einem Bebauungsplan sind die Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeitig weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998, in diesem Bereich, landwirtschaftliche Fläche auf, wodurch die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

Die Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren umgesetzt. Bei der parallel aufzustellenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die 58. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Schleptrup/ Auf dem kleinen Sande.

Der Bebauungsplan 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ setzt überwiegend Gewerbegebiet fest. Lediglich um das vorhandene Wohngebäude und die nach Westen angrenzenden Bauflächen werden als Mischgebiet festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen können sich in dem Bereich des Bebauungsplanes Gewerbliche Betriebe und kleinere mittelständige Unternehmen ansiedeln. Im Gesamten Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnungen nur zulässig, wenn eine Verzahnung der beiden Nutzungen im Gebäudekomplex vorhanden ist. Hierdurch soll eine reine Wohnnutzung im Mischgebiet ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um gezielt gewerbliche Nutzungen aus dem produzierenden und weiterverarbeitenden in diesem Bereich anzusiedeln und den Gebietscharakter zu sichern. Für die Höhe baulicher Anlagen werden Obergrenzen definiert, um das Gewerbegebiet und Mischgebiet in seiner Höhenentwicklung verträglich in das Landschaftsbild einzubinden sowie dem Nebeneinander von Gewerbebetrieben und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entsprechen zu können.

In der Örtlichkeit besteht entlang der B218 ein erhaltenswerter Baumbestand, der als Waldfläche eingestuft wird. Dieser Bereich wird auch zukünftig als Waldfläche dargestellt. Um das vorhandene Gehöft besteht ebenfalls ein erhaltenswerter Baumbestand, der durch entsprechende Festsetzungen weitestgehend gesichert werden kann. Innerhalb des Bebauungsplanes wird im westlichen Randbereich eine Maßnahmefläche ausgewiesen, die durch Aufwertung einen Teil der zusätzlichen Versiegelung ausgleicht. Im westlichen Bereich ist ferner für die Oberflächenentwässerung des gesamten Gebietes ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses soll zukünftig auch als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. Für die Oberflächenentwässerung wurde eine wasserrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Des Weiteren werden verschiedene Grünflächen naturschutzfachlich aufgewertet, um einen Teil des, durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffes, bereits innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Für die frühzeitige Beteiligung liegt eine Scoping-Unterlage vor (s. Anlage). Dieser umfasst insbesondere eine Bestandserhebung und -bewertung der aktuellen Nutzung.

Von der Ausweisung des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes sind überwiegend Ackerbaulich genutzte Flächen betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und –Bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbegebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind voraussichtlich der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgut Boden und Wasser). Zusammenfassend kann zum jetzigen Planungsstand festgehalten werden, dass nach Durchführung der noch zu benennender Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben werden.

Zudem wurde eine vorläufige (überschlägige) Eingriffsbilanzierung durchgeführt, welche ein vorläufiges eingriffsbedingtes Kompensationsdefizit von rd. 72.330 Werteinheiten aufweist. Änderungen dieses Wertes sind im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen. Das berechnete Kompensationsdefizit ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Der Ausgleich soll vorrangig über das Wegerandstreifenprogramm der Stadt Bramsche stattfinden.

Zum Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt (Büro RP-Schalltechnik, Osnabrück). Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei. Die Vorgaben aus dem Gutachten werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt über die B218 und die Varusstraße. Im Kreuzungsbereich der B218 / Varusstraße soll zukünftig eine Linksabbiegerspur vorgesehen werden, um diesen Kreuzungspunkt zu entschärfen.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Maßnahmefläche im Westen, einer Arrondierung im Kreuzungsbereich Stiegeweg/Bramscher Allee/B218 und Varusstraße und zusätzlichem Ausbau der Feuerwehrezufahrt ins Gewerbegebiet „Eickesch“ erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich ist in der Anlage 9 dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande“ einschl. aller Anlagen zu beschließen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage_1_Vorentwurf B-Plan 185 Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande

Anlage_2_Begründung_Kurzerläuterung_58. FNP-Änd.+B-Plan 185 Gewerbegebiet auf dem kleinen Sande

Anlage_3_Voerentwurf_B Plan 185 Auf dem kleinen Sande_ DIN A4

Anlage_4_Vorentwurf_B-Plan Auf dem kleinen Sande_DIN_ A3

Anlage_5_Scopingunterlagen_inklPlan

Anlage_6_Brutvögel

Anlage_7_Fledermäuse

Anlage_8_FB-Schallschutz-PN26-029-02-Bramsche-B-Plan-Nr-185

Anlage_9_Geltungsbereich_58_FNP_B-Plan_185_Gewerbegebiet auf dem kleinen Sande