

## Beschlussvorlage

| Beratungsfolge                               | Sitzungsdatum | Öffentl. Sitzung<br>(Ö/N) | Abstimmungsergebnis |         |          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|---------|----------|
|                                              |               |                           | Dafür               | Dagegen | Enthalt. |
| Ausschuss für<br>Stadtentwicklung und Umwelt | 08.09.2026    | öffentlich                |                     |         |          |
| Verwaltungsausschuss                         | 10.09.2026    | nicht öffentlich          |                     |         |          |
| Rat                                          | 05.11.2026    | öffentlich                |                     |         |          |

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 200 – Stadtsanierung Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße mit örtlichen Bauvorschriften  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Bezugsvorlagen WP 16-21-1035, WP 21-26-0267, WP 21-26-0666

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und – soweit abwägungsbeachtlich – in der beigegeführten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/Beschlussempfehlung“ beschlossen. Die Gesamtabwägung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 200 „Stadtsanierung Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften“ wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen (WP 16-21-1035).

Das Plangebiet stellt einen ersten räumlichen Teilbereich des Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, den Masterplan „Bahnhofsumfeld“ auf dieser Fläche zeitnah umzusetzen, die Sanierungsziele zu verwirklichen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegenzuwirken. Das Gebiet soll ausschließlich mit einer maßstäblichen Wohnbebauung entwickelt werden, die sich am unmittelbaren Umfeld der Gerhart-Hauptmann-Straße orientiert. Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 erforderlich (WP 21-26\_0267, WP 21-26-0666).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden nach Norden über die bestehende „Gerhart-Hauptmann-Straße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Die genaue Abgrenzung

des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebauung wird im gesamten Geltungsbereich verbindlich gegliedert. Im nördlichen Bereich ist die Errichtung eines Reihenhauses mit fünf bis sechs Wohneinheiten vorgesehen. Im mittleren Bereich werden fünf bis sechs Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten errichtet. In Verlängerung der Luisenstraße wird der „Luisenplatz“ festgesetzt, dessen Breite so bemessen ist, dass eine barrierefreie Wegeverbindung zur tieferliegenden Bebauung entlang der Bahngleise gewährleistet wird. Zur räumlichen Fassung des Platzes werden zwei Gebäude („Torhäuser“) errichtet. Beide Torhäuser weisen eine vergleichbare Kubatur auf, wobei das südliche Torhaus aufgrund der Grundstücksverhältnisse gegebenenfalls kürzer ausgebildet wird als das nördliche.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 a BauGB eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Faunistisches Gutachten (NWP, Oldenburg, 2022),
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (IPW, Wallenhorst, 2025),
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, Wallenhorst, 2025)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW Wallenhorst, 2026)

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wurde ein ökologisches Defizit errechnet, welches über den Kompensationsflächenpool „Hof Lange“ im Stadtgebiet ausgeglichen wird. Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Umweltbericht ermittelten zu kompensierenden Werteinheiten liegen bei 9.773 WE.

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung stellen zu können, sind gem. §§ 3 und 4 BauGB folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

- |                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| • Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                      | 10.10. bis 11.11.2022 |
| • Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB                        | 31.07. bis 01.09.2023 |
| • Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m.<br>§ 3 Abs. 2 BauGB | 02.04. bis 05.05.2026 |

In der Prüfung der Unterlagen zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – OT Bramsche und des Bebauungsplanes Nr. 200 „Stadtanierung Bahnhofsumfeld – Gerhart-Hauptmann-Straße wurden durch den Landkreis Osnabrück ein Bekanntmachungsfehler in der Bekanntmachung vom 31.07.2023 festgestellt, die eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen. Vom sachlichen Inhalt her bleiben beide Bauleitpläne unverändert. Stellungnahmen aus vorausgegangenen Beteiligungsverfahren haben ihre Gültigkeit behalten. Folgende Fehler wurden korrigiert:

- Auf der Planunterlage wurde in den Verfahrensvermerken der bislang fehlende Beitrittsbeschluss ergänzt.
- In den Bekanntmachungen zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde der noch enthaltene Hinweis auf § 47 VwGO gestrichen, da dieser seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 nicht mehr erforderlich ist. Hintergrund ist, dass mit Inkrafttreten des Gesetzes zur

Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben am 02.06.2017 § 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben wurde und damit die Präklusion bei Bebauungsplänen entfallen ist.

- Ergänzend wurde der Hinweis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Dieser betrifft die Präklusion von Einwendungen durch Vereinigungen im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und war zuvor nicht enthalten.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde das bislang fehlende Schallgutachten in die Auslegungsunterlagen aufgenommen. Zudem wurde der Hinweis auf Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG in der Bekanntmachung ergänzt.

Mit diesen ergänzten Inhalten wurde folgender Verfahrensschritt durchgeführt:

- Wiederholung der Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:  
21.05.2026 – 20.06.2026

Nach erfolgter Kenntnisnahme und Abwägung der jeweiligen Stellungnahmen sind diese in der als Anlage beigefügten Tabelle mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden. Die Gesamtabwägung ist Teil der Begründung. Die Planzeichnung mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Abwägungsmaterial liegen dem Rat zur Beschlussfassung vor.

#### **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
4. Beteiligungen
5. Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
6. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
7. Ganzheitlicher Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
8. Satzungsbeschluss

#### **Anlagenverzeichnis:**

1. B-Plan 200 Gerhart-Hauptmann-Straße - Satzungsfassung Plan
2. B-Plan 200 Gerhart-Hauptmann-Straße - Satzungsfassung DIN A4
3. BPlan 200 Gerhart-Hauptmann-Straße - Begründung Satzungsfassung
4. B-Plan 200\_Umweltbericht
5. B-Plan 200 - Abwägungstabelle Gesamt
6. B-Plan 200 \_Faunistisches Gutachten
7. B-Plan 200\_Schalltechnische Beurteilung
8. B-Plan 200 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
9. B-Plan 200\_Wasserwirtschaftliche Vorplanung
10. B-Plan 200\_Orientierende Baugrunduntersuchung
11. B-Plan 200 Gerhart-Hauptmann-Straße - Zusammenfassende Erklärung