

Beschlussvorlage

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 136 "Innenstadt VI", mit örtlichen Bauvorschriften, Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Ergänzung zur Vorlage Nr. WP 11-16/028 - Tischvorlage

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der beschränkten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgebrachten und nachfolgend wörtlich wiedergegebenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Abschnitt „Ergebnis der Prüfung“ beschieden. Die aufgeführten Anregungen sind Bestandteil des Beschlusses.

Herr Christian Sostmann, Sostmann Fleischwaren GmbH & Co. KG, Münsterstr. 26, 49565 Bramsche, Mail/ Fax v. 02.12.2011

Die von Ihnen vorgestellte aktualisierte Planung können wir weiterhin nicht akzeptieren.

Wie ich bereits mehrfach erwähnt habe, ist es uns nicht möglich die vorderen Parkplätze an der Sostmann-Straße (zur Münsterstraße) abzugeben, da diese in unserer Entwicklungsplanung eine wichtige Rolle spielen.

Ebenso können wir keinen Grundstücksbereich zur Straße "Im Breuel" abgeben, da dieses ebenfalls in unserer Entwicklungsplanung eingebunden ist. Dies ist in der aktuellen Zeichnung der Fall. Hier macht es unserer Ansicht nach nur Sinn evtl. hinzugewonnene Fläche unserem Grundstück zuzuschreiben, da wir extreme Platznot haben.

Wir stehen der Wegnahme des mehrere Jahrzehnte vorhandenen und von uns intensiv genutzten Wendekreises "Im Breuel" sehr skeptisch gegenüber. Schon jetzt beschweren sich mehrere Lieferanten über die Zufahrt-Situation zu unserem Grundstück. Wie ich Ihnen bereits persönlich mitgeteilt habe, kommt es hier schon jetzt öfter zu Kollisions-Unfällen beim Rangieren. Lieferanten und Speditionen haben bereits angedroht, uns nicht mehr zu beliefern. Normalerweise sollte man eine Situation doch verbessern statt zu verschlechtern.

Unsere weiteren Projektplanungen haben ergeben, dass wir zusätzliche Bebauungsflächen benötigen (Verlängerung der Lagerhalle an der Sostmann-Straße Richtung Münsterstraße / Bebauung Parkplatz am Vorderhaus).

Ich kann Ihnen das gerne in einem persönlichen Gespräch darlegen.

Ergebnis der Prüfung:

Die vorgetragenen Einwendungen, Anregungen und sonstigen Äußerungen werden im Bebauungsplan wie folgt in Teilen berücksichtigt bzw. aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

An dem Konzept, den nicht mehr erforderlichen Wendehammer zurückzunehmen, wird festgehalten. Der Anregung, zusätzliche Baumöglichkeiten im Bereich der privaten Stellplatzflächen am Vorderhaus und in Verlängerung der Lagerhalle zu schaffen, wird nachgekommen. Hierzu werden die Baufenster jeweils in Richtung Münsterstraße vergrößert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 136 „Innenstadt VI“ sollen die Inhalte bzw. vorläufigen Ziele der Sanierung „Südwestliche Altstadt“ planungsrechtlich abgesichert werden. Eine der wesentlichen Zielsetzungen ist seit langem die Schaffung einer attraktiven Ost-West-Achse zwischen „Breuelstraße/ Seniorenzentrum“ und der Fußgängerzone. Zentrale Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Neugestaltung des städtebaulichen Raumes zwischen „Breuelstraße“ und „Münsterstraße“, hier insbesondere die Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie die dringend erforderliche Neuordnung und Optimierung der Parkplatzsituation.

Die Notwendigkeit, neben betrieblichen und sonstigen privaten Belangen auch solche öffentlicher Art (gesicherte Fußwegverbindung in die Innenstadt, deutliche Aufwertung der Platzsituation insgesamt) in der Planung zu berücksichtigen macht es erforderlich, auch auf Flächen Privater zurückzugreifen – wenn auch nur im äußerst begrenztem Maß.

Die Fa. Sostmann verfügt nach wie vor über ausreichend Betriebsflächen, um sich an dem Standort in der Innenstadt zu erweitern. Die Grenzen dieser Erweiterungsmöglichkeiten liegen nicht allein in den Planungsvorgaben der Stadt, sondern sind vor Jahren durch die Fa. Sostmann selbst mit der Entscheidung zum dauerhaften Verbleib an diesem Standort gesetzt worden. Eine zu Beginn des Sanierungsverfahrens in Aussicht gestellte Förderung im unrentierlichen Teil wurde von den Betriebsinhabern abgelehnt. Zur Zeit bestehen deutliche Erweiterungsmöglichkeiten auf betriebseigenen Flächen im westlichen Grundstücksbereich. Auch die Halle im südlichen Grundstücksbereich kann auf betrieblichen Flächen in Richtung Münsterstraße erweitert werden. Ein zusätzlicher überbaubarer Bereich wird – wie gefordert – im Bereich des Vorderhauses vorgesehen.

Der Stadt Bramsche wird es voraussichtlich möglich sein, weitere öffentliche Stellplatzflächen im Bereich des Friesenweges zur Erweiterung des städtischen Stellplatzangebotes anzubieten. Diese Flächen sollen nicht über Parkscheibenregelungen bewirtschaftet werden und stehen damit auch Dauerparkern zur Verfügung.

Die Belieferung des Fleischereibetriebes auch mit großen Sattelschleppern ist in Bezug auf die erforderlichen Schleppkurvenflächen möglich. Durch einen Fahrversuch der DEKRA am 06.12.2011 wurde die Tauglichkeit der geplanten neuen Betriebszufahrt zusätzlich praktisch nachgewiesen.

Die Neugestaltung und Optimierung der Parkplatz-Situation bedingt eine gerechte Verteilung

von Vor- und Nachteilen. Die Stadt Bramsche strebt über den Bebauungsplan Nr. 136 einen Ausgleich aller an der Planung Beteiligten an. Daher ist es auch nicht möglich, dass nur Dritte (Private, Stadt) eigene Flächen zur Disposition stellen.

Zum Vergleich: Die zwei Anlieger, die auch von der Neuordnung des Parkplatzes betroffen sind, geben im Verhältnis zur bisherigen Grundstücksfläche hohe Flächenanteile ab. Anlieger A gibt mit 1.200 m² insgesamt 42 %, Anlieger B mit 93 m² insgesamt 22 % seiner Grundstücksfläche ab. Die Fa. Sostmann stellt mit einem Flächenabgang von 299 m² lediglich 6 % ihrer Grundstücksflächen bereit. Hierbei handelt es sich um Flächen der J.-Friedrich-Sostmann-Straße, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und nun dem Privateigentum entzogen werden sollen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden im Sinne einer Grenzbegradigung geringe Flächenanteile abgegeben, jedoch in gleicher Größe wieder zugeschlagen. Im Ergebnis hat die Fa. Sostmann praktisch keinen Flächenverlust zu verzeichnen.

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Innenstadt VI“, mit örtlichen Bauvorschriften, wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die zugehörige Begründung und der Umweltbericht.

Sachverhalt / Begründung:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Innenstadt VI“ wurde die Ausführungsplanung für die Neugestaltung des Parkplatzes zwischen Breuelstraße und Münsterstraße sowie für die Erschließung der Wohnbebauung im Süden erarbeitet. Diese konkretisierenden Planungen wurden auch mit den Anliegern erläutert. In einzelnen Punkten weicht die erarbeitete Ausführungsplanung von den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes, der im Juli/ August 2011 öffentlich auslag, ab. Dies ist auch auf die mit den Anliegern geführten Gespräche zurückzuführen.

Die aktualisierte Planzeichnung des Bebauungsplans (Stand Vorbereitung Satzungsbeschluss) zeigt nunmehr, dass das im Geltungsbereich liegende Teilstück der Straße „Im Breuel“ in seiner Verkehrsflächenbreite auf ca. 5,25 m an seiner engsten Stelle festgesetzt wird und sich dann nach Süden fächerförmig aufweitet. Die bereits im Entwurf des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans dargestellten zehn privaten Stellplätze wurden um einen Stellplatz im Süden verkürzt und damit die Zufahrt zum Betriebsgrundstück entsprechend verbreitert.

Durch diese Maßnahmen werden die Zufahrtsmöglichkeiten für den Fleischereibetrieb optimiert. Es wird sichergestellt, dass der Betrieb auch mit großen LKWs (Auflieger mit 3 Achsen) beliefert werden kann. Die erforderlichen Schleppkurven im öffentlichen Straßenraum stehen in Zukunft uneingeschränkt zur Verfügung. Am 06.12.2011 wurde die Tauglichkeit der geplanten neuen Betriebszufahrt durch einen Fahrversuch der DEKRA praktisch nachgewiesen.

Im Einmündungsbereich Münsterstraße/ Johann-Friedrich-Sostmann-Str. wurde eine weitere Veränderung vorgenommen. Die ursprüngliche Planung (Stand öffentliche Auslegung im Juli/ August 2011) berücksichtigte insgesamt 7 private sowie 7 öffentliche Stellplätze. Nach der jetzt durchgeführten Überplanung konnte die Stellplatzanlage noch einmal durch geringfügige Verschiebungen optimiert werden. Nunmehr sind in der beigefügten Unterlage (Stand Vorbereitung Satzungsbeschluss) 10 private Stellplätze der Firma Sostmann und nur noch 5 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung vom Bebauungsplan-Entwurf nicht berührt. Gleichwohl hat die Verwaltung den betroffenen Anliegern die angepasste Planzeichnung mit Erläuterungen zu den Änderungen vorgelegt und um Stellungnahme bis zum 02. Dezember 2011 gebeten. Die im Rahmen der beschränkten Beteiligung eingegangene Stellungnahme wird in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Innenstadt VI“ eingestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgetragenen Einwendungen und Anregungen in Teilen zu berücksichtigen (Erweiterung der Baufenster) und in Teilen zurückzuweisen (keine weiteren Änderungen im Bereich der rückwärtigen Betriebszufahrt).

Anlagenverzeichnis: