

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	29.08.2019	X/2019/388

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	29.08.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	10.09.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	17.09.2019		N
Rat	26.09.2019		Ö

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- a) Um der Augenklinik Dr. Georg (Am Kurpark 13-15) eine Modernisierung und Erweiterung am jetzigen Standort zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Sundernstraße“ zum 1. Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“, der im heutigen Zustand durch die Straße Am Kurpark und die Brunnenstraße eingerahmt wird. Das Plangebiet für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 besteht aus dem Flurstück 65/10 der Flur 2, Gemarkung Bad Rothenfelde, und wird im Norden durch das Grundstück „Am Kurpark 19“, im Osten durch die Straße Am Kurpark, im Süden durch die Brunnenstraße, im Südwesten durch das Grundstück „Brunnenstraße 4“ sowie im Westen durch die Grundstücke „Brunnenstraße 6“ und „Am Wittekindsprudel 2“ begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist (Anlage 1).

- b) Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 2-4) wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister



Sachverhalt

Planungsabsichten

Mit dem als Anlage 5 beigefügten Schreiben vom 04.06.2019 beantragt der Vorhabenträger die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“.

Zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass die heutige Brunnenstraße früher die Bezeichnung „Sundernstraße“ trug und die heutige Straße Am Kurpark damals als „Bergstraße“ bezeichnet wurde. Daraus ergibt sich der Name des Bebauungsplanes „Sundernstraße“.

Anlass der beabsichtigten Bauleitplanung ist die Erweiterung der Augenklinik, dessen Praxisgebäude nach Angaben des Vorhabenträgers über viele Jahre in insgesamt vier Bauabschnitten aufgebaut worden ist. Mittlerweile entspricht die Ausstattung der Räumlichkeiten nicht mehr dem aktuellen technischen Standard und die Nutzflächen reichen auch flächenmäßig nicht mehr aus. Der bestehende, abgängige Gebäudeteil soll abgerissen und durch einen sich in das Umfeld integrierenden Neubau ersetzt werden. Außerdem ist es geplant, die OP-Räumlichkeiten zu erweitern, da die Augenklinik ihre Kapazitätsgrenzen bei jährlich über 8.000 operativen Eingriffen bereits überschritten hat. Hinzu kommt die Überlegung, in den neuen Räumlichkeiten evtl. Klinikpersonal unterzubringen.

Des Weiteren soll der Parkplatzbereich um 10-15 Stellplätze erweitert werden, sodass eine Entlastung des bislang nicht unerheblichen Parkdrucks erreicht werden kann. Die Zufahrt zum Parkplatz soll zudem erweitert werden. Dieses Vorhaben sowie die Kostenübernahme soll in Form eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden, welcher Bestandteil einer separaten nichtöffentlichen Beschlussvorlage ist.

Planung des neuen Baukörpers und darauffolgende Änderungen im Bebauungsplan

Für die Planung des ergänzenden Gebäudekomplexes für die Augenklinik hat die Ewers Verwaltungs- und Wirtschaftsbetrieb GmbH & Co. KG bereits das Bauunternehmen Gründker GmbH, Füchter Str. 3, 49219 Glandorf, beauftragt. Die bisher vorliegenden Pläne sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt (Anlagen 6-7).

Der geltende Bebauungsplan Nr. 11 „Sundernstraße“ setzt für den Bereich der Augenklinik ein Allgemeines Wohngebiet sowie zum Teil nur eingeschossige Bauweise fest. Der neu geplante Baukörper widerspricht diesen Festsetzungen und würde außerdem die bisherige Baugrenze überschreiten. Daher ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplant (Vorentwurf s. Anlagen 2-4).

Schallschutz

Die Verträglichkeit der geprüften Parkplatzerweiterung mit der benachbarten Wohnbebauung ist bereits im Vorfeld durch ein Schallschutzgutachten geprüft worden

(Anlage 8).

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei sämtlichen Eingaben zu prüfen, ob den vorgebrachten Eingaben unter Berücksichtigung öffentlicher Belange nachgekommen werden kann. Die Öffentlichkeit hat in zwei Schritten (frühzeitige Beteiligung und Auslegung) die Möglichkeit, Einwendungen vorzubringen. Das seitens der Gemeinde zu erarbeitende Abwägungsergebnis wird den Einwendern nach dem Satzungsbeschluss schriftlich mitgeteilt.

Da für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden kann, sollte aus Gründen der Vereinfachung das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden. Da die Bauleitplanung auch den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes nicht entspricht, ist im Anschluss an das Verfahren eine Berichtigung dessen erforderlich.

Trotz des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB soll auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden.

Folgende Verfahrensschritte

Als nächste Verfahrensschritte sind jetzt Beratungen über den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgesehen.

Durch das Stadtplanungsbüro Tischmann Loh, Berliner Str. 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, ist der als Anlage beigefügte Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung erarbeitet worden. Sofern diesem Vorentwurf zugestimmt wird, kann auf dessen Grundlage die frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Abendveranstaltung mit anschließender zweiwöchiger Frist zum Vorbringen von Eingaben) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anschieben an insgesamt rd. 30 Behörden/Institutionen/Nachbargemeinden mit der Bitte um Abgabe etwaiger Stellungnahmen) durchgeführt werden.

Als darauffolgender Schritt wird öffentlich über die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen beraten (Abwägungsbeschluss); der Vorentwurf wird ggf. überarbeitet und als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung liegt nach Vorliegen des Abwägungs- und Entwurfsbeschlusses min. 30 Tage öffentlich aus. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit wie auch von den Behörden und sonstigen Institutionen und Nachbargemeinden weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Auch zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Besatzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ abgeschlossen werden können. Diese Beratungen sind öffentlich.

Die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann nachfolgend durch Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück herbeigeführt werden. Daraufhin wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen (allgemeines Wohngebiet WA in Sondergebiet SO Klinik).

Das Planungsbüro Tischmann Loh wird den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses ausführlich erklären. Bei der vorausgehenden Ortsbesichtigung werden der Vorhabenträger und ein Vertreter des Bauunternehmens Gründker den neu geplanten Gebäudekomplex erläutern.

Anlage: