

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Osnabrück	vom 28.04.2015
<p>Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle). In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Es wird davon ausgegangen, dass - abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzbeschränkungen Rechnung getragen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Südwesten gemäß zeichnerischer Darstellung im RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 von dem Versorgungskern des Grundzentrums Bad Rothenfelde überlagert wird.</p> <p>Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen in den ausgewiesenen WA-, MI- und MK- Gebieten sollten festgesetzt und in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Die Begutachtung möglicher Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung gemäß Kapitel 11 der Begründung wird befürwortet.</p> <p>Hinsichtlich der Überprüfung möglicher Umweltauswirkungen wird auf Anlage 2 zu § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB verwiesen.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht grundsätzlich verändert, so dass Beeinträchtigungen des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung nicht zu erwarten sind.</p> <p>Nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP ist der südliche Abschnitt der „Osnabrücker Straße“ dem zentralen Versorgungsbereich von Bad Rothenfelde zuzuordnen. Die Festsetzung eines Kerngebietes in diesem Bereich entspricht dieser raumordnerischen Funktionszuweisung.</p> <p>Soweit die bisherigen Festsetzungen für die WA-, MI- und MK- Gebiete geändert worden ist, ist dies auch entsprechend in der Begründung ausgeführt.</p> <p>Alle relevanten Rechtsgrundlagen werden beachtet.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Die Ergänzung der Gestaltungssatzung unter Nr. 2. der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sollte konkret auf die zu ändernde Rechtsgrundlage verweisen. Außerdem sollte sie bezüglich ihrer Aktualisierung überprüft werden.</p> <p>Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB (Präklusionsklausel) und § 13 a Abs. 3 BauGB hingewiesen.</p> <p>Bei der Anpassung des Flächennutzungsplans (bisher gemischte und Wohnbauflächen) wird noch einmal auf mein Rundschreiben vom 18.08.2008 verwiesen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des Merkblattes der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück aufzustellen und in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung vorzulegen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage entsprechender prüffähiger Antragsunterlagen erfolgen.</p> <p>Für die Verrohrung des Gewässers II. Ordnung [] wird eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des Merkblattes aufzustellen und in 3-facher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1,49082 Osnabrück) zur Prüfung vorzulegen. Eine abschlie-</p>	<p>Die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1972 ist überprüft worden und soll unverändert weiter Gültigkeit behalten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO wird im Rahmen der 4. Änderung die baugestalterische Festsetzung ergänzt, dass in den Misch- und Kerngebieten an der „Osnabrücker Straße“ für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig sind. Auf die Ausführungen in der Begründung hierzu wird verwiesen.</p> <p>Alle relevanten Bestimmungen des Baugesetzbuches zum Verfahren wurden beachtet.</p> <p>Das Rundschreiben wird bei der Anpassung des Flächennutzungsplanes beachtet.</p> <p>Diese Hinweise des Landkreises betreffen nicht die Bauleitplanung sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Ende Stellungnahme kann erst nach Vorlage entsprechender prüffähiger Antragsunterlagen erfolgen.</p> <p>Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.</p> <p>Es fehlt eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. Die Mehrwasserabflüsse sind zurückzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Die nicht mehr benötigten Planunterlagen sind in der Anlage wieder beigelegt. Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1. W - BauGB gebeten.</p>	<p>Die für das Bauleitplanverfahren erforderliche wasserwirtschaftliche Vorplanung liegt zwischenzeitlich vor. Darin ist nachgewiesen, dass durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen für die Mehrwasserabflüsse eine schadlose Beseitigung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist.</p>
<p>Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder abwägungsrelevante Hinweise vorgetragen.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Öffentlichkeit	
1. Frank Woermann, Ulmenallee 10, 49214 Bad Rothenfelde vom 25.03.2015	
<p>Wie besprochen möchte ich auf diesem Wege kurz meine Einwände zur geplanten Bebauungsplanänderung für den Bereich Osnabrücker Straße / Ulmenallee und Amselweg äußern. Dies hatte ich bereits auf der öffentlichen Vorstellung der B- Planänderung getan, möchte meine Bedenken hiermit jedoch konkretisieren.</p> <p>In erster Linie geht es mir um die geplante Änderung im Bereich Ulmenallee „Nord“. Der Bereich der Ulmenallee ist aus meiner Sicht der Bereich in Bad Rothenfelde, der seit dem Errichten der Schüchtermann Klinik in den 70er Jahren am meisten unter der danach erfolgten massiven Bauweise gelitten hat. Wohngebäude und Wohn- Geschäftsgebäude aus den 80er und 90er Jahren haben sich immer wieder, was die Höhe, aber auch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke angeht, an der Schüchtermann Klinik orientiert. Die einzigen Bereiche, die hier jetzt noch auffallend hervorzuheben sind, sind die Bereiche des ehemaligen Schwesterwohnheims, der Kita und der gegenüberliegende Bereich der Ulmenallee.</p> <p>Ich möchte kurz noch einmal erwähnen, dass die Kita der Schüchtermann Klinik direkt an das älteste noch existierende Gebäude von Bad Rothenfelde angrenzt. Ein Gebäude, das - für mich unverständlicherweise - keinen Denkmalschutz genießt.</p> <p>Die Entwurfsplanung der Fa. Plan Concept sieht nun Veränderungen auch im Bereich Ulmenallee „Nord“ vor. Dies ist der Bereich, der bisher mit einem alten 1 ½ geschossigen Bau und einem Schwesternwohnheim mit maximal 3-geschossiger Bauweise bebaut wurde. Zwischen den einzelnen Baukör-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>pern ist heute ein baulicher Abstand vorhanden.</p> <p>Dies führt, was den optischen Eindruck angeht, zu einer Auflockerung. Schaut man sich die neuen Bebauungspläne an, so ist hier eine 4 ½ geschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 117 m über NN vorgesehen. Dieser Bereich lässt danach eine Bebauung mit einem Baukörper auch über 50 m Länge zu. Im Detail könnte dies aus meiner Sicht einen Baukörper mit einer Länge von 90 m. und einer Breite von 25 m Grundfläche ergeben. Bei 4 ½ Geschossen ergibt sich eine mögliche Nutzfläche von ca. 10.000 Quadratmetern. So würde, falls die Bebauungspläne in der vorgesehenen Planung durch den Rat genehmigt würden, eine viel zu massive Bauweise entstehen. Ohne ein konkretes Bauvorhaben ist es aus meiner Sicht überhaupt nicht nötig, zum derzeitigen Zeitpunkt die Möglichkeit einer derartig massiven Bebauung zu betreiben.</p> <p>Wichtig ist es aus meiner Sicht auch, eventuelle Verkehrs- und Lärmschutzgutachten unter der Annahme zu prüfen, dass es an der Ulmenallee „Nord“ nach der vorliegenden Planung die Möglichkeit zur Nutzung von weiteren 10.000 Quadratmetern Gewerbefläche gibt. Dass die bisher feststehende Baumaßnahme, neuer Bettentrakt, hier z.Zt keine Probleme aufwirft ist offensichtlich.</p> <p>Schaut man sich die Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Ulmenallee „Süd“ an, so ist hier, beginnend mit dem Grundstück von Herrn Dengg und abschließend mit der Bachstr. 1, lediglich eine 2 - 2 ½ geschossige Bauweise möglich, obwohl sich 4 ½ geschossige Bauten bereits in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.</p> <p>Ich möchte hier an die Bauabteilung und an den Gemeinderat in Bad Rothenfelde appellieren, die geplante Änderung in der jetzigen Form nicht zu genehmigen.</p>	<p>Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat die vorgetragenen Anregungen geprüft und kommt – auch nach Abstimmung mit der hier betroffenen Schüchtermann-Klinik - zu Ergebnis, dass für eine Bauzeile in diesem Abschnitt der „Ulmenallee“ eine Reduzierung der Ausnutzungsmöglichkeiten geboten erscheint. Damit kann das Nebeneinander von kleinteiliger Wohnbebauung auf der einen und eher großvolumiger Klinikbebauung auf der anderen Straßenseite städtebaulich verträglicher gestaltet werden. Durch die Reduzierung von 4 auf 3 Vollgeschosse und von einer Gebäudehöhe von 117 m ü. NHN auf 114 m ü. NHN sowie die ergänzende Festsetzung der offenen Bauweise kann nach Auffassung der Gemeinde Bad Rothenfelde ein Interessenausgleich zwischen den Belangen der Schüchtermann-Klinik und der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung geschaffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich entsprechend geändert.</p> <p>Sowohl die zwischenzeitlich fertiggestellte Verkehrsuntersuchung sowie die schalltechnische Beurteilung berücksichtigen die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 planungsrechtlich ermöglichte Nutzungsintensivierung. Diese Fachbeiträge zeigen, dass im Umfeld der Schüchtermann-Klinik weder Probleme im Verkehrsablauf noch bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten sind.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Ergänzender Hinweis zum Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 17.03.2015 (siehe Anlage):

Die dort von einem Anlieger der „Osnabrücker Straße“ vorgetragene Anregung, für das Mischgebiet die offene Bauweise beizubehalten, ist seitens der Schüchtermann-Klinik – wie im Protokoll vermerkt – geprüft worden. Danach kann so verfahren werden. Die Anregung des Anliegers wird damit berücksichtigt.

Der Anlieger der „Ulmenallee“ hat sich zu der im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung angesprochenen Thematik der Geschossigkeit anschließend noch einmal schriftlich geäußert (siehe oben). Auch diese Anregungen werden berücksichtigt.