



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	22.01.2020	X/2020/454

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	22.01.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	04.02.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	11.02.2020		N
Rat	20.02.2020		Ö

46. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Osnabrücker Straße/Amselweg" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Um die Neuordnung und Erweiterung der Parkfläche des Verbrauchermarktes an der Osnabrücker Straße zu ermöglichen und den Standort des Verbrauchermarktes langfristig zu sichern, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde zum 46. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde. Er wird im Norden durch das Flurstück 121/2 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 119/1 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Süden durch das Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, und im Westen durch die Osnabrücker Straße begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.
- b) Um die Parkfläche des Verbrauchermarktes an der Osnabrücker Straße neu zu ordnen und zu erweitern sowie eine langfristige Standortsicherung des Verbrauchermarktes zu ermöglichen, ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften zum 2. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 120/4 und 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde. Er wird im Norden durch das Flurstück 121/2 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Osten durch das Flurstück 119/1 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 120/1, 120/9, 120/8, 120/10, 120/11 und 120/12, der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, und im Westen durch die Osnabrücker Straße begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.
- c) Da die Neuordnung der Parkfläche in Verbindung mit einem möglichen Verkehrskonzept für die Gemeinde Bad Rothenfelde steht, wird vorgeschlagen, zeitgleich zum Bauleitverfahren ein Verkehrsentwicklungskonzept zu erarbeiten, um daraus konkrete Erkenntnisse bzgl. Bedarfsfragen zu gewinnen.

- d) Die Verfahrenskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
<p>Mit dem als Anlage 3 beigefügten Schreiben vom 14.01.2020 beantragt der Vorhabenträger die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“.</p> <p>Anlass der beantragten Änderung des Bebauungsplanes ist die langfristige Standortsicherung des Verbrauchermarktes an der Osnabrücker Straße. Der bestehende Mietvertrag läuft nach Angaben des Vorhabenträgers in absehbarer Zeit aus und soll unter der Voraussetzung der Neuordnung der Parkfläche langfristig verlängert werden. Ziel dieser Maßnahme ist die Umgestaltung und Erweiterung der bisherigen Parkplatzfläche des Verbrauchermarktes. In dem Zuge sollen im östlichen Teil des Geltungsbereiches außerdem Komfortgaragen mit Dachbegrünung und einer optionalen Lademöglichkeit für Elektroautos aufgestellt werden, die Mietern bzw. Wohnungseigentümern der umliegenden Wohngebäude angeboten werden sollen. Diesbezüglich gebe es bereits große Nachfragen. Auch der Parkplatz soll mit einer E-Ladestation ausgestattet werden. Ziel dieser Umgestaltung sei eine voraussichtliche Entspannung des Verkehrsflusses im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes sowie die Schaffung neuer geräumiger Parkmöglichkeiten, auch im Hinblick auf ein Verkehrskonzept für die Gemeinde Bad Rothenfelde.</p> <p>Ein Teil der Fläche (Flurstück 120/4, Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde) wurde im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ bereits zum Sondergebiet SO „Nahversorgung“ umgewandelt (s. Anlage 4). Das Flurstück 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, ist im geltenden Flächennutzungsplan nach wie vor als gemischte Baufläche dargestellt (s. Anlage 5), sodass zur Realisierung einer neu geordneten und erweiterten Parkplatzanlage ebenfalls eine Änderung in „Sondergebiet SO“ vorzunehmen wäre, um die nördlich gelegene Parkfläche dem Verbrauchermarkt zuzuordnen.</p> <p>Der geltende Bebauungsplan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ (s. Anlage 6) setzt für das Flurstück 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen und einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt, welche die Umsetzung der Planungen des Vorhabenträgers in diesem Bereich aktuell nicht ermöglichen. Im westlichen Grundstücksbereich ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im östlichen Grundstücksbereich, in dem zukünftig die Garagen geplant sind, sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan weder Stellplätze noch eine anderweitige Bebauung vorgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ (s. Anlage 7), dessen Geltungsbereich nur das Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, umfasst, setzt für diesen Bereich des Grundstückes ein Sondergebiet SO „Nahversorgung“ für den Standort des Verbrauchermarktes sowie im westlichen Bereich eine Stellplatzfläche fest. Im östlichen Bereich, in dem später die Garagen mit 3 m Grenzabstand aufgestellt werden sollen, liegt die Baugrenze 4 m von der Grundstücksgrenze</p>

entfernt. Aus den genannten Gründen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Durch die vorgeschlagenen Beschlüsse zur Einleitung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen die Grundsatzentscheidungen zur Aufnahme der Bauleitplanungen. Details ergeben sich im weiteren Bauleitverfahren.

Anlage: