

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	03.09.2020	X/2020/506

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	03.09.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>08.09.2020</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>17.09.2020</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>24.09.2020</b>		<b>Ö</b>

#### **46. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Osnabrücker Straße/Amselweg" mit örtlichen Bauvorschriften; Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden**

##### **Beschlussvorschlag:**

Der als Anlage 1 beigefügte Vorentwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Erläuterungsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der als Anlage 2 beigefügte Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage dieser Vorentwürfe ist die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

<b>Unterschriften</b>	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

<b>Sachverhalt</b>
<p><u>Ausgangslage</u></p> <p>Nachdem der Vorhabenträger mit Schreiben vom 14.01.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt hat, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am 20.02.2020 beschlossen, das Bauleitverfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften einzuleiten (Protokoll Nr. X/167/2020). Ziel der Planung ist die langfristige Standortsicherung des Verbrauchermarktes an der Osnabrücker Straße in Verbindung mit einer Neuordnung und Erweiterung der Parkfläche. Außerdem ist im nordöstlichen Grundstücksbereich die Errichtung von Komfortgaragen mit optionaler Lademöglichkeit für Elektroautos geplant, die von Anwohnern zur dauerhaften Nutzung angemietet werden können.</p>

## Vorentwurf

Durch das Planungsbüro Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, sind die als Anlage 1 und 2 beigefügten Vorentwürfe zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erarbeitet worden.

Durch die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, dessen Geltungsbereich das Flurstück 120/13 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, umfasst, wird die bisherige Darstellung als *Gemischte Baufläche M* aufgehoben und zum *Sondergebiet SO Nahversorgung* umgewandelt. Das südlich gelegene Flurstück 120/4 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde, auf dem sich das Marktgebäude befindet, wurde im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits zum *Sondergebiet SO Nahversorgung* umgewandelt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung der Stellplatzanlage zur Standortsicherung des Nahversorgers geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ festgesetzt, welches der Unterbringung von Lebensmittelmärkten mit bis zu 0,143 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes dient. Diese Verhältniszahl entspricht umgerechnet der Festsetzung von maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus der 1. Bebauungsplanänderung. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Garagen und Carports“ festgesetzt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und orientieren sich am Bestand sowie an dem Ziel, den Standort des Nahversorgers durch die Parkplatzerweiterung langfristig zu sichern. Als maximal zulässige Grundfläche werden 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um die der Nutzung entsprechenden Stellplätze zu ermöglichen, wird zugelassen, dass die festgesetzte Grundfläche durch befestigte Flächen um eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,9 überschritten werden darf. Da die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten auch Tagesbesuchern/Touristen zur Verfügung gestellt wird, wird diese Überschreitung der GRZ von bis zu 0,9 für angemessen gehalten.

Der Fachbeitrag Schallschutz (A 1) sowie eine Artenschutzpotentialanalyse (A 2) liegen bereits vor und wurden bei der Erstellung der Vorentwürfe berücksichtigt. Der Umweltbericht inkl. Grundlagenermittlung und Eingriffsregelung befindet sich noch in der Bearbeitung. Aufgrund der Geringfügigkeit des zu erwartenden ökologischen Eingriffs wird ein Grünordnungsplan nicht als erforderlich angesehen. Die notwendigen Berechnungen zur Kompensation des Vorhabens werden im Rahmen des Umweltberichts bis zum Entwurfsbeschluss erarbeitet.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage.

## Weiteres Vorgehen

Sofern diesen Vorentwürfen zugestimmt wird, kann auf deren Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Abendveranstaltung mit anschließender zweiwöchiger Frist zum Vorbringen von Eingaben sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Als nächster Schritt wird öffentlich über die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen beraten, der Vorentwurf wird ggf. überarbeitet und als Entwurf beschlossen. Die Entwürfe der beiden Bauleitplanungen liegen nach Vorliegen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses mindestens einen Monat lang öffentlich aus. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit wie auch

von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben werden. Zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Feststellungsbeschluss zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ mit örtlichen Bauvorschriften abgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Genehmigung des Landkreises Osnabrück einzuholen. Liegt diese vor, kann durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück die Rechtskraft der Bauleitpläne herbeigeführt werden.

Das Büro Tischmann Loh wird in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 08.09.2020 die Vorentwürfe zu den genannten Bauleitplänen inhaltlich ausführlich erörtern.