

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE	Aktenvermerk	22.03.2021 R-Ba
---------------------------------	---------------------	----------------------------

Thema:	B-Plan Nr. 66 – Frankfurter Straße/Am Pagenkamp Chronologie
---------------	---

Wann?	Was?
29.01.2019	Nutzungsänderungsantrag Eheleute Raulf (Einrichtung einer Spielothek)
14.02.2019	Aufstellungsbeschluss (Rat)
27.06.2019	Erlass Satzung über Veränderungssperre (Rat) (gültig bis 30.07.2021)
10.07.2019	Ortstermin und Besprechung mit ibt <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung von „To-do-Schritten“
26.08.2019	Vorschlag Gemeinde zur Definition eines eindeutigen Höhenmaßes für Flachdächer analog LKOS
29.08.2019	Antrag auf Bauvorbescheid Eheleute Raulf (Umnutzung Einzelhandels-geschäft in ein Fitnessstudio)
26.09.2019	Vorentwurfsbeschluss frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (Rat) <p><i>Vorgaben MI 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sockelhöhe 0,5 m • Firsthöhe 9,5 m • Traufhöhe 5,0 m <p><i>Vorgaben MI 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sockelhöhe 0,5 m • Firsthöhe 12,5 m • Traufhöhe 5,5 m <p><i>Untere Bezugspunkte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Sockelhöhe: Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes • Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen: Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
07.10.2019	frühzeitige Bürgerbeteiligung (Feuerwehrrätehaus) <ul style="list-style-type: none"> • ein Teilnehmer: Jens Raulf • Absichtsbekundung Abriss rückwärtiger Flachdach-Gebäudeteil • Bau Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil (jetzt Parkplatz)

Wann?	Was?
	<p>mit privater Erschließungsstraße und Tiefgarage</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht möglich wegen Veränderungssperre (gültig bis 30.07.2021) • Konzepterarbeitung bis Ende 2019 • Beratungsmöglichkeit Anfang 2020 • keine neue Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen zulässig
17.10.2019	<p>Eingabe Raulf durch Roling & Partner, RA Kuhlmann</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan wird als unzulässiger Eingriff in das Eigentum empfunden • Aufnahme der Firsthöhe des MI 2 (also 12,5 m) und Anpassung der Traufhöhe auf 6,5 m • Angebot konstruktiver Diskussion • Ankündigung gerichtlicher Überprüfung
21.10.2019	<p>Information des Rates über die Eingabe</p>
22.10.2019	<p>Verkehrszählung und schalltechnische Bewertung RP Schalltechnik, Ralf Pröpper</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuell wegen gewerblicher Nutzung Gültigkeit des TA Lärm (auch bei Vermietung der Parkplätze) • bei öffentlicher Nutzung (im Rahmen des Parkraumbewirtschaftungssystems der Gemeinde) gelten höhere (weniger strenge) Grenzwerte gem. 16. BImSchV • bei Wohnbebauung mit Tiefgarage private Nutzung, Unbedenklichkeitsnachweis ggf. erforderlich, aber private Stellplätze gehören zum Wohnumfeld und sind zu tolerieren
24.10.2019	<p>Telefonat Seydel – Raulf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angebot Nutzung Jugendzentrum o. ä. • Interessenbekundung Grundstück Westfalendamm 2
19.11.2019	<p>Erörterung Eingabe Raulf (Balkonzimmer)</p> <p><i>Teilnehmer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr RA Kuhlmann, Roling & Partner • Herr Raulf • Herr Lehmann, ibt • Herr Pröpper, RP Schalltechnik • Herr BGM Rehkämper • Frau Seydel • Frau Dieckmeyer <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten sind 3 m höher geplant als Bestandsgebäude an der Frankfurter Straße • gestaffelte Höhenanpassung an die Dachsituation im vorderen Grundstücksbereich beabsichtigt • flaches geneigtes Satteldach und zurückliegendes Staffelgeschoss werden für möglich gehalten • fünf Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich für die Allgemein-

Wann?	Was?
	<p>heit möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorschlag: zwei Baufenster (Bestand und Nachverdichtung) und Festsetzung urbanes Gebiet statt Mischgebiet • Konzept wird überarbeitet und visualisiert (Architekturbüro Hawes)
03.12.2019	Verwaltungsbericht PlanA über Eingabe Raulf und Gespräch 19.11.2019
04.02.2020	Entwurf Hinterliegerbebauung, Einreichung durch RA Kuhlmann
07.02.2020	Mail Dieckmeyer an Lehmann – zunächst Entscheidung der Politik über grundsätzliches Einverständnis mit Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich
12.02.2020	Mail Dieckmeyer an Lehmann – Bitte um Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit der vorgestellten Planung
21.02.2020	Telefonat Dieckmeyer – Lehmann: bei bereits vorhandener zweiten Reihe als Orientierung Genehmigung denkbar, bei Pioniervorhaben eher nein
10.03.2020	<p>PlanA: Konzeptvorstellung durch RA Kuhlmann und Herrn Hawes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Lehmann (ibt) hält die vorliegende Planung für nicht genehmigungsfähig, weil die umliegenden Bereiche direkt vom öffentlichen Raum aus erschlossen sind und es dort keine Bebauung in zweiter Reihe gebe. Bei Bebauung in zweiter Reihe solle die Dichte abnehmen, sie sei im Konzept aber mindestens genauso groß wie im vorderen Bereich. • ggf. vorhabenbezogener Bebauungsplan, dazu städtebauliche Einschätzung und klare Zielformulierung
11.03.2020	<p>Städtebauliche Einschätzung von ibt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung für zwei überbaubare Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen • Dichte und bauliche Höhe sind kritisch zu hinterfragen • vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Kombination von Angebots- und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zielführend • Durchführungsvertrag dann zwingend
28.04.2020	Mail Dieckmeyer an Raulf mit Information über Einschätzung ibt
30.04.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung ibt zur Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung wie von Frau Dieckmeyer vorgeschlagen • Anregung zum Ausweis als allgemeines Wohngebiet WA oder urbanes Gebiet MU • weiter beschleunigtes Verfahren
06.05.2020	<p>Telefonat Dieckmeyer – Herr Pröpper, RP Schalltechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • tendiert zu Ausweis als WA • aktuell Bestandsschutz, bei Änderungen sind die Festsetzungen ein-

Wann?	Was?
	zuhalten
07.05.2020	<p>Telefonat Dieckmeyer – Lehmann</p> <ul style="list-style-type: none"> • MI ausgeschlossen • denkbar auch vorne MU und hinten WA
23.06.2020	<p>PlanA: erneute Behandlung des Bebauungsplans (nicht öffentlich)</p> <ul style="list-style-type: none"> • kombinierter Angebots- und vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich • Durchführungsvertrag dann Teil der Satzung (muss vor Beschluss vorliegen) • Umsetzungsfrist sollte im Vertrag festgelegt werden • frühzeitige Beteiligung muss bei Änderung der Verfahrensart wiederholt werden • Tendenz zu weniger dichter Bebauung, bei der der soziale Aspekt in den Hintergrund rückt • Zustimmung zur nochmaligen Überarbeitung der Planung mit Rücknahme der Gebäude in ihrer Kubatur
13.07.2020	<p>Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen</p> <p><i>Teilnehmer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Raulf • Frau Raulf • Herr RA Kuhlmann, Roling & Partner • Herr Hawes, Hawes Architekten • Herr Lehmann, ibt • Herr BGM Rehkämper • Frau Dieckmeyer <ul style="list-style-type: none"> • noch keine konkreten Vorgaben im PlanA • Verfahrensänderung: kombinierter Angebots- und für das Grundstück „Frankfurter Straße 52“ vorhabenbezogener Bebauungsplan • Gebäudeplanung zeitgleich mit Aufstellung des Bebauungsplanes • Aufnahme der exakten Gebäudeplanung, Vorhabenträger an Planungskosten anteilig beteiligt • bei Nichterfüllung entschädigungslose Rücknahme möglich • für Dichte maßgeblich nicht nur die Anzahl der Wohnungen, sondern auch die Kubatur des Gebäudes – soll zurückgenommen werden • Raulfs sehen Möglichkeit, die Gebäude in gleicher Größe zu planen • Vorschlag BGM: neuen Vorschlag zunächst mit den vier Fraktionsvertretern im PlanA erörtern <p><i>Vorgehen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung überarbeiten • der Politik vorstellen • Aufstellungsverfahren fortführen
31.08.2020	Einreichung der überarbeiteten Pläne durch Hawes

Wann?	Was?
15.09.2020	Ankündigung nochmaliger Überarbeitung durch Raulf über ibt
25.09.2020	Einreichung der nochmals überarbeiteten Pläne durch Hawes
02.10.2020	Zwischennachricht Di an Hawes und Raulf: zunächst Austausch mit ibt (zukünftig Herr Miebach, da Herr Lehmann die Firma verlässt) – urlaubsbedingt erst Ende Oktober
29.10.2020	<p>Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen mit ibt</p> <p><i>Teilnehmer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Lehmann, ibt • Herr Miebach ibt • Herr Rolf • Frau Dieckmeyer <ul style="list-style-type: none"> • eines der beiden Wohngebäude geringfügig verkleinert – damit beide Gebäude gleich groß • Höhe der Flachdachbauten weiter 10,20 m, damit keine Unterordnung zum Gebäude in erster Reihe • Kubatur daher nicht sichtlich verringert • Nachweis über Einhaltung der GRZ von 0,8 erforderlich • laut Baugenehmigungsunterlagen Firsthöhe erste Reihe 10,60 m
10.11.2020	<p>Mail Dieckmeyer an Raulf und Hawes</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Unterordnung der Gebäude in der zweiten Reihe • „Am Pagenkamp 2A“ mit 12,50 m Höhe steht in erster Reihe, kein direktes Bezugsobjekt • nördlich liegender Anbau der Grundschule nur 5,00 m hoch • unmittelbar benachbartes Gebäude Eschstraße (Gästehaus Temme) nur eingeschossig mit ausgebautem Satteldach • Planung würde städtebauliche Ordnung und Maßstäblichkeit sehr beeinträchtigen • maximale GRZ 0,8 – Berechnung ist vorzulegen, wünschenswert maximal 0,6 insgesamt • ggf. Verzicht auf kostspielige Tiefgarage wegen geringerer Anzahl von Wohneinheiten
15.01.2021	<p>Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen der geplanten Bebauung des hinteren Grundstückes „Frankfurter Straße 52“</p> <p><i>Teilnehmer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Raulf • Herr Hawes, Hawes Architekten • Herr BGM Rehkämper • Herr Pfeiffer <ul style="list-style-type: none"> • Kritik am langen Verfahren durch Herrn Raulf, Einforderung konkreter Aussagen • laut Hawes GRZ jetzt knapp unter 0,8, daher aber auch Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von 8 auf 6 bzw. 5 je Gebäude

Wann?	Was?
	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Gebäudehöhe bedeutet Reduzierung von Wohneinheiten und mache das Vorhaben für Herrn Raulf unwirtschaftlich • Vorschlag Raulf und Hawes: Vorlage der überarbeiteten Pläne und Berechnungen • Zusage BGM: Erörterung der Unterlagen mit ibt und Festlegung des weiteren Vorgehens (ggf. Vorbesprechung mit den vier Fraktionsvertretern im PlanA vor weiterer öffentlicher Beratung)
01.02.2021	<p>Mail Pfeiffer an Miebach mit der Bitte um Prüfung der überarbeiteten Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRZ I 0,4, GRZ II 0,8 • mehr Rückbau als Neuerrichtung • Reduzierung von 15 auf 12 Wohneinheiten
03.02.2021	<p>Stellungnahme von ibt, Herr Miebach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der GRZ durch den Vorhabenträger nicht als Zuvorkommen zu werten (ist verpflichtend) • bereits am 10.11.2020 wünschenswerte GRZ von 0,6 genannt • GRZ unter 0,8 auch im Hinblick auf die großen aufheizbaren Flächen in den Sommermonaten erstrebenswert • Gebäudehöhe der zweiten Reihe wurde nicht geändert – Aspekt sei aber von zentraler Bedeutung • geneigte Dächer (Umfeld) wirken wesentlich weniger massiv • Vorschlag: Überarbeitung mit maximaler Gebäudehöhe von 9,0 m, selbst das leicht überdimensioniert • Wirtschaftlichkeit sei kein städtebauliches Argument
08.02.2021	<p>Schreiben von RA Kuhlmann, Roling & Partner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verfahren trete auf der Stelle wegen für einen Investor nicht einzuhaltender Vorgaben • Vorwurf von Bedenken gegen städtebaulich prägnante Lösung wegen der Befürchtung von Geltendmachung von Rechten der Nachbarn im Bauleitplanverfahren • Bitte um Fortführung des Verfahrens im vom Gesetzgeber geplanten Sinne • Feedback durch Öffentlichkeitsbeteiligung • Vorwurf der Übervorsichtigkeit und der Identifizierung von Problemen, wo möglicherweise keine seien • Bitte um zeitnahe Rückmeldung
23.02.2021	<p>Plan A mit Sachstandsbericht durch Herrn Miebach, ibt, im nicht öffentlichen Teil</p>
16.03.2021	<p>Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen</p> <p><i>Teilnehmer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Raulf • Herr RA Kuhlmann, Roling & Partner • Herr Hawes, Hawes Architekten

Wann?	Was?
	<ul style="list-style-type: none"> • Herr Miebach, ibt • Herr Albers, PlanA-Vorsitzender • Herr Bürgermeister Rehkämper • Ausschussvotum einstimmig für Lösungsmöglichkeit 2 der von Herrn Miebach vorgestellten Konzepte mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans für den neu zu überplanenden Bereich • erforderlicher Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger erarbeitet • Einverständnis des Vorhabenträgers unter Verzicht auf die ursprünglich zugesagten 5 öffentlich zugänglichen Stellplätze wegen der Verschiebung der Gebäude • weitere Behandlung in der nächsten PlanA-Sitzung am 04.05.2021

22.03.2021/Ba