



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	09.05.2022	Y/2022/088

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	09.05.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>17.05.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>31.05.2022</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>09.06.2022</b>		<b>Ö</b>

## **Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 14.02.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp"**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss des Rates vom 14.02.2019 zum Tagesordnungspunkt 7 „Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“; Aufstellungsbeschluss (Vorlage X/2019/334) wird aufgehoben.

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

<b>Sachverhalt</b>
<p>Am 14.02.2019 wurde vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde der Beschluss gefasst den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch aufzustellen.</p> <p>Anlass war die Aufgabe des Einzelhandelsbetriebs in dem Gebäude „Frankfurter Straße 52“ und der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle in einer Teilfläche dieses ehemaligen Einzelhandelsbetriebes und der Gefahr der Konterkarierung der angestrebten Ziele einer positiven Ortsentwicklung - nach Empfehlung des Städtebaulichen Rahmenplans - in dem Bereich, aufgrund einer Nachfolgenutzung die sich hinsichtlich ihrer Art und ihrer Ausnutzung sowie der Gestaltung nicht angemessen in den bestehenden Charakter und die Funktionalität der Umgebung einbindet.</p> <p>Darauf abgestimmte Planungsziele waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterbindung bzw. Vermeidung eines „Trading-Down-Effektes“ im prägenden Ortseingangsbereich (bereits private und öffentlich getätigte Investitionen zur Attraktivierung sowie aufgrund der benachbarten Grundschule.</li> </ul>

- Prüfung einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes, ggf. mit Ausschluss von Nutzungen, die dem Gebietscharakter entsprechen.
- Erlass von umgebungs- und ortsbildverträglichen Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Werbeanlagen.

Um diese Planungsziele zu sichern und den Bereich städtebaulich zu ordnen, wurde der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und in der Ratssitzung am 27.06.2019 die Satzung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

In der Ratssitzung am 26.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen für den erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2019 von der Rechtsanwaltskanzlei Roling & Partner eine Eingabe für ihren Mandanten Herrn Raulf, mit dem Widerspruch gegen die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen eingelegt wurde.

In einem Gespräch am 26.11.2019 wurde die Absicht des Herrn Raulf, auf dem Grundstück Frankfurter Straße 52 in zweiter Reihe Mehrfamilienhäuser zu errichten, vorgebracht.

Diese Absicht wurde konkretisiert und visualisiert und in der Bau-, Umwelt- und Planungsausschusssitzung am 10.03.2020 vorgestellt. Daraufhin wurde das Bauleitverfahren geändert in ein Verfahren gem. § 13a BauGB sowie nach § 12 für den vorhabenbezogenen Teil. Die neue Planung fand in der Bau-, Umwelt- und Planungsausschusssitzung am 23.06.2020 allgemeine Zustimmung. Mit einem Sachstandsbericht, wurde die weitere Entwicklung der Planung von Herrn Miebach (ibt Ingenieurbüro Tovar und Partner) in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 23.02.2021 vorgestellt.

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss hatte dann am 23.02.2021 als Arbeitsauftrag für die Verwaltung beschlossen:

- Lösungsmöglichkeit Nr. 2 aus dem vorliegenden Papier „Diskussionsgrundlage“ von ibt/Herrn Miebach
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- bereits zugesagte kostenfreie Parkplätze für öffentliche Nutzung im Nordbereich

Entsprechend dieses vorgenannten Arbeitsauftrages hat es eine Besprechung am 16.03.2021 zwischen Vertretern des Vorhabenträgers, der Gemeinde und des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros gegeben. Dabei konnte eine Einigung zu den bisher noch strittigen Punkten erzielt werden (Achtung: Der Aktenvermerk zur Besprechung wurde den Ratsmitgliedern am 23.03.2021 per E-Mail zugeschickt.).

Auf der Basis des Gesprächsergebnisses vom 16.03.2021 wurde über die überarbeiteten Pläne in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 04.05.2021 öffentlich beraten und diese zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Ratssitzung am 27.05.2021 wurde der Beschluss gefasst, dass das Ingenieurbüro Ibt beauftragt wird, die vom Vorhabenträger vorgestellten Planunterlagen in den Vorentwurf einzuarbeiten und für den dann überarbeiteten Vorentwurf eine Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Zudem wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, da gem. § 17 BauGB eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrer Bekanntmachung außer Kraft tritt. Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre hat mit der Bekanntmachung am 15.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Rechtskraft erlangt.

Aufgrund von Planungsänderungen seitens des Vorhabenträgers, konnte die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung nicht durchgeführt werden.

Auf Grundlage der nochmals überarbeiteten Vorentwurfsunterlagen, wurde in der Ratssitzung am

16.12.2021 die Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, die vom 17.01 bis 23.02.2022 durchgeführt wurde.

Während der erneuten frühzeitigen Beteiligung hat die Landkreis Osnabrück in seiner Stellungnahme vom 22.02.2022 die Planung kritisch beurteilt und die Bedenken benannt (siehe Anlage Stellungnahme LKOS). Kurz zuvor am 26.01.2022 hat Herr RA Kuhlmann die Verwaltung darüber informiert, dass die bisherige Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans rechtlich nicht vertretbar sein könnte.

Diese Informationen sowie Einwände haben die Verwaltung dazu veranlasst die Planung neu zu überdenken und den Vorentwurf aufzuteilen in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und in einen separaten Angebots-Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Zur Trennung des bisherigen Bauleitverfahrens ist eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ erforderlich.

Anlage:

Stellungnahme des LKOS vom 22.02.2022