

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	09.05.2022	Y/2022/090

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	09.05.2022

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" im Verfahren gemäß § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ dessen Aufstellungsbeschluss vorbehaltlich des Ratsbeschlusses am 09.06.2022 aufgehoben wird, wird der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich dieses Plangebietes umfasst die Flurstücke 45/2, 45/3 sowie 48/9 (teilweise), alle gelegen in der Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Parallel auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ erfolgt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ gemäß § 12 BauGB (Vorhaben und Erschließungsplan) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst den westliche Teil des Flurstück 48/9 der Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde an der Frankfurter Straße 52. Hierfür ergeht ein gesonderter Beschlussvorschlag.

- b) Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

Sachverhalt

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.

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die in der Ratssitzung am 26.09.2019 beschlossen wurde, 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 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 gem. § 13 a BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt für den westlichen Teilbereich des Grundstücks von Herrn Raulf (bisheriger Geltungsbereich MU 3), der weitere Angebotsbebauungsplan für den östlichen Grundstücksbereich des Grundstücks von Herrn Raulf (bisheriger Geltungsbereich MU 2) sowie für die Grundstücke Ecke Am Pagenkamp und Frankfurter Straße (bisheriger Geltungsbereich WA 1 und MU 1).

Der Bereich der Grundschule wird in die neue Planung nicht mit einbezogen, da Überlegungen bestehen diese in das neu einzuleitende Bauleitverfahren östlich der Frankfurter Straße im Bereich um den Tiwa-Markt einzubeziehen.

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.

Zur rechtsicheren Fortführung des Bauleitverfahrens unter Berücksichtigung des sich daraus entwickelten und bereits erarbeiteten Entwurfs ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ zu beschließen sowie ein Entwurfsbeschluss herbeizuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung für einen Monat gemäß § 3 (2) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlage:

1. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ – Entwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ - Entwurf
4. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ – Entwurf
5. Fachbeitrag Schallschutz