



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	18.08.2022	Y/2022/105

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	18.08.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	13.09.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	20.09.2022		N
Rat	29.09.2022		Ö

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße, Teil A" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 befindlichen Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wie auch aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung beschlossen; die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt
<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>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.</p>

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 hatte 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 hatte Herr RA Kuhlmann die Verwaltung darüber informiert, dass die bisherige Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans rechtlich nicht vertretbar sein könnte.

Diese Informationen sowie Einwände hatten 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 Herr 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).

Zur Trennung des bisherigen Bauleitverfahrens war eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ erforderlich. Der entsprechende Beschluss wurde in der Ratssitzung am 09.06.2022 gefasst.

Zur rechtsicheren Fortführung des Bauleitverfahrens unter Berücksichtigung des sich daraus entwickelten und bereits erarbeiteten Entwurfs wurde eine Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls in der Ratssitzung am 09.06.2022 beschlossen.

Nach dem Beschluss des Rates am 09.06.2022 über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ samt der dazugehörigen Begründung erfolgte deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils für die Dauer von mindestens 30 Tage. Gegenstand der Auslegung war auch der zu dem Verfahren gehörende Fachbeitrag Schallschutz. Die Planungsunterlagen haben in der Zeit vom 06.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Zeitlich parallel fanden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden statt.

Die in den vorgenannten Verfahren insgesamt eingebrachten Anregungen sind in den Abwägungsunterlagen (Anlage 1) enthalten.

Sämtliche Abwägungsergebnisse werden nach dem erforderlichen Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB den entsprechenden Personen bzw. Behörden und Institutionen mitgeteilt, die Anregungen vorgebracht haben.

Nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses ist die Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück herbeizuführen. Der Flächennutzungsplan war zu berichtigen. Die Berichtigung ist beim Landkreis Osnabrück einzureichen.

Anlage:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ – Abwägungstabelle
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ – Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“
4. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“
5. Fachbeitrag Schallschutz