



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	18.08.2022	Y/2022/107

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	18.08.2022

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

**47. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- a) Um den Bereich westlich der „Osnabrücker Straße“, südlich der „Teutoburger-Wald-Straße“ und nördlich des „Windusweges“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist der Flächennutzungsplan zum 47. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 30/2, das Flurstück 27/1, das Flurstück 26/1, das Flurstück 25, das Flurstück 28, das Flurstück 30/6, das Flurstück 34/1 und in Teilen das Flurstück 19/2 sowie 20/2 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde sowie die Flurstücke 124/2, 124/6, 124/7, 123/4 und 123/7 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die Flurstücke 30/5, 32/3, 33/1, 35/1 und 35/4 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Westen und Süd-Westen durch die Flurstücke 46/3, 29, 58 und 19/2 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Norden durch die Flurstücke 18/9 der Flur 1, 126/3, 126/4, 124/4 sowie 123/6 der Flur 9 alle an der Teutoburger-Wald-Straße gelegen, Gemarkung Bad Rothenfelde sowie im Osten durch die Osnabrücker Straße (Flurstück 66/16, Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde). Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1).
- b) Um den Bereich westlich der „Osnabrücker Straße“, südlich der „Teutoburger-Wald-Straße“ und nördlich des „Windusweges“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans Flurstück 30/2, das Flurstück 27/1, das Flurstück 26/1, das Flurstück 25, das Flurstück 28, das Flurstück 30/6, das Flurstück 34/1 und in Teilen das Flurstück 19/2 sowie 20/2 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde sowie die Flurstücke 124/2, 124/6, 124/7, 123/4 und 123/7 der Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die Flurstücke 30/5, 32/3, 33/1, 35/1 und 35/4 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Westen und Süd-Westen durch die Flurstücke 46/3, 29, 58 und 19/2 der Flur 1, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Norden durch die Flurstücke 18/9 der Flur 1, 126/3, 126/4, 124/4

sowie 123/6 der Flur 9 alle an der Teutoburger-Wald-Straße gelegen, Gemarkung Bad Rothenfelde sowie im Osten durch die Osnabrücker Straße (Flurstück 66/16, Flur 9, Gemarkung Bad Rothenfelde). Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 2).

- c) Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ samt Vorentwurfsbegründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das vorgestellte Konzept stellt die Planungsgrundlage dar.

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

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt
<p>Aktuell befindet sich die Gemeinde in einer Situation, dass sie keine Baugrundstücke anbieten kann.</p> <p>Mit dem Erwerb von Grundstücksflächen im Bereich der Osnabrücker Straße, Teutoburger-Wald-Straße und Windusweg ist es der Gemeinde Bad Rothenfelde gelungen Grund und Boden zu bekommen, um über eine Baugebietsentwicklung Baugrundstücke anbieten zu können.</p> <p>Neben dem Bedarf für Einfamilienhäuser sowie Doppel- bzw. Reihenhäuser ist in Bad Rothenfelde auch eine kontinuierliche Nachfrage an Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, die durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern bedient werden kann. Neben einer verdichteten und damit flächensparenden Bauweise, werden die möglichen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung berücksichtigt ohne die Zielgruppen, wie beispielsweise Familien, aus dem Auge zu verlieren.</p> <p>Auch steht zur Diskussion, dass sich im Bereich an der Osnabrücker Straße Betriebe ansiedeln können, die dort beispielsweise ihren Verwaltungssitz haben. Dieses könnte im Rahmen der möglichen Zulässigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes oder durch die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht werden.</p> <p>Da der Geltungsbereich des künftigen Baugebiets im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung eines Baugebietes ein Bebauungsplan aufzustellen. Insgesamt kann das Plangebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geordnet und gebietsverträglich gestaltet werden.</p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan enthält für das betreffende Gebiet die Darstellung Landwirtschaft, so dass zur Realisierung einer Wohnbebauung eine Änderung des Flächennutzungsplans in „Wohnbaufläche“ für das betreffende Gebiet vorzunehmen ist.</p> <p>Durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst ist der als Anlage beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ erarbeitet worden. Sofern diesem Vorentwurf zugestimmt wird, kann auf dessen Grundlage die frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Abendveranstaltung mit anschließender zweiwöchiger Frist zum Vorbringen von Eingaben) und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sowie</p>

sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Als nächster Schritt wird öffentlich über die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen beraten (Abwägungsbeschluss); der Vorentwurf wird ggf. überarbeitet und als Entwurf beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans liegt nach Abwägungs- und Entwurfsbeschluss für mindestens 30 Tage öffentlich aus. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit, wie auch von den Behörden, Nachbargemeinden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Auch zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ und zur Feststellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden können. Diese Beratungen sind öffentlich.

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans muss vom Landkreis Osnabrück genehmigt werden. Danach kann die Rechtskraft des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans durch abschließende Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück herbeigeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ sind u.a. auch gestalterische Festsetzungen, die verschiedentlich gestaltet werden können.

Das Büro IPW wird in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses die Planung, sowie die städtebaulichen und rechtlichen Hintergründe erörtern.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept mit den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplans-Vorentwurfs
2. Konzept textliche Festsetzungen
3. Vorentwurfsbegründung
4. Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“)