

Protokoll Nr. Y/059/2022

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 29.11.2022, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: Uhr bis Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: Uhr bis Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Matthias Beckwermert

Vertretung für Herrn Brinkmann

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Michael Lenz

Vertreter gem. § 71 Abs. 7 NKomVG

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Andreas Schulte

Herr Ralf Spohn

Grundmandat

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer

Herr Matthias Gruben

Gäste

Herr Dirk Tischmann

zu TOP 7

Ratsmitglied zur Info

Frau Marlies Hügelmeyer

► Abwesend:

beigeordnet

Herr Henning Mayer

entschuldigt

► Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit; Feststellung der Tagesordnung und der Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 2 Genehmigung des Protokolls Y/050/2022 vom 13.09.2022 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht

- 4 Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: Y/2022/159
- 5 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" (Lidl); Sachstandsbericht
- 6 47. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg"; Sachstandsbericht
- 7 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach"; Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: Y/2022/158
- 8 Behandlung von Anfragen und Anregungen

► **Ergebnis der Sitzung:**

zu 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit; Feststellung der Tagesordnung und der Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge

Vorsitzender Albers eröffnet um 19:00 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil, begrüßt die Gäste, Ausschussmitglieder und die Verwaltung, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und Tagesordnung fest. Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen.

Vorsitzender Albers entschuldigt die Nichtteilnahme von Bürgermeister Rehkämper.

Er bietet den Zuhörern eine Sitzungsunterbrechung an, um ihnen Gelegenheit zu geben, Fragen zur Tagesordnung zu stellen. Davon wird kein Gebrauch gemacht.

zu 2 Genehmigung des Protokolls Y/050/2022 vom 13.09.2022 - öffentlicher Teil -

Der öffentliche Teil des Protokolls Y/050/2022 vom 13.09.2022 wird **mehrheitlich** bei einer Enthaltung genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu 3

Verwaltungsbericht

Der Verwaltungsbericht wird von **Herrn Gruben** vorgetragen.

Sanierung und Attraktivierung des Kahnteichs

Nach Umsiedlung des Fischbestandes im Kahnteich am 27.10.22 wird derzeit durch die Firma Eggers Umwelttechnik GmbH der Schlamm ausgebaggert und abgefahren. Dazu wurde eine Rinne am Rand des Teiches angelegt, durch die der ankommende Bach und der Regenkanal umgeleitet werden. Der Schlamm wird zunächst in Ibbenbüren zwischengelagert und dann per Schiff an den Niederrhein verbracht, wo er zur Rekultivierung von Kiesabbauflächen verwendet wird.

Aufgrund der Logistik und der vorhandenen Zwischenlagerfläche ist es nicht möglich, den Schlamm in einem Zuge auszubaggern, sondern er wird in mehreren Chargen abgefahren. Aus den geschätzten Mengen und den Entsorgungsmöglichkeiten ergibt sich, dass die Entschlammungsarbeiten voraussichtlich im Februar abgeschlossen werden können.

Sobald möglich, werden parallel weitere Arbeiten ausgeführt, wie Baumrodungen und Anlegen des Sandfanges und der Uferböschungen, so dass auch diese Arbeiten im Februar abgeschlossen werden können.

Im März können dann wie geplant die noch auszuschreibenden Bepflanzungen vorgenommen werden. Der sanierte und attraktiver gestaltete Kahnteich soll nach derzeitigem Stand bis Ostern Bürgern und Gästen wieder zur Verfügung stehen.

Auf die Antragstellung zum Erhalt eines Zuschusses über das Sofortprogramm Perspektive Innenstadt hat die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH mit Schreiben vom 02.11.22 einen Zuwendungsbescheid der NBank erhalten. Der nicht rückzahlbare Zuschuss beträgt 143.965,31 Euro. Der Zuschuss wird aus dem Europäischen Fond für Regionale Entwicklung (EFRE) als Teil der Reaktion der Union auf die COVID-19-Pandemie finanziert.

Straßenunterhaltungsarbeiten im Außenbereich

Die Firma Gerhard Herbers GmbH aus Spelle hat den Auftrag zur Durchführung eines ersten Bauabschnittes von Oberflächenbehandlungen (OB) an Straßen im Außenbereich erhalten.

Aufgrund von Bedenken des Auftragnehmers (die Nachttemperaturen sollten in den zwei Wochen nach Aufbringen der OB möglichst nicht unter 10 Grad Celsius fallen) wurde entschieden, die Ausführung in das kommende Frühjahr zu verschieben.

Ratsherr Tesch erkundigt sich, ob nach erfolgter Sanierung des Kahnteiches dieser wieder mit Fischen besetzt wird und ob es wieder – wie früher – Kähne geben wird.

Korrigierte Antwort: Ein Fischbesatz des Kahnteiches ist nicht vorgesehen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich Fische aufgrund eines natürlichen Eintrags (z. B. durch Wasservögel) oder durch Fremdbesatz im Kahnteich ansiedeln.

Anmerkung der Verwaltung: Die ursprünglich in der Sitzung gegebene Antwort ist nicht korrekt.

Die Frage nach den Kähen wird noch überlegt, wie auch die Installation einer Wasserfontäne.

Ratsherr Vater-Lippold findet Straßenunterhaltungsarbeiten nicht zufriedenstellend. Diese hätten längst durchgeführt werden können.

Ratsherr Meyer zu Theenhausen klärt über die Verzögerung auf. Diese haben ihre Ursache in einer verzögert fertiggestellten Planung. Weiterhin sind diese zu begründen mit urlaubsbedingter Unterbrechung sowie ungünstigen Witterungsverhältnissen.

**zu 4 Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: Y/2022/159**

Vorsitzender Albers gibt eine Einführung in das Verfahren und erläutert die Verfahrenshistorie.

Herr Gruben erklärt die Planung und hebt hervor, dass aufgrund einer Eingabe im Auslegungsverfahren der Planungsentwurf zu ergänzen und erneut auszulegen war. Während dieses Beteiligungsverfahrens sind seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Einwände geäußert worden. Von den beteiligten Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde ebenfalls keine neuen Einwände geäußert. Lediglich Hinweise des Landkreises Osnabrück wurden zur Konkretisierung aufgenommen. Die Planreife ist erreicht.

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 sowie aus der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung beschlossen; die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

Der Beschlussvorschlag wird **einstimmig** angenommen.

zu 5

2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" (Lidl); Sachstandsbericht
Herr Gruben stellt den Sachstandsbericht vor.

Lidl plant den bestehenden Markt an der Bahnhofstraße durch einen Neubau zu ersetzen und zu erweitern.

Da die Erweiterungsabsichten nicht mit den Festsetzungen des gültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.3 einhergehen, der für die ursprüngliche Ansiedlung des Marktes am jetzigen Standort seinerzeit aufgestellt worden ist, ist der Bebauungsplan zum 2. Mal zu ändern.

Die erarbeiteten Planungsvorentwurfsunterlagen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 13.09.22 vorgestellt und der Vorentwurf und das Einleiten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Ratssitzung am 29.09.22 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung startete am 13.10.22 und endete am 15.11.22. Aktuell werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden als auch von Bürgern geprüft, die Planung überarbeitet, weiterbearbeitet sowie Abwägungsvorschläge für den Planungsentwurf erarbeitet.

Es ist geplant den Planungsentwurf in der ersten Sitzungsrunde im nächsten Jahr vorzustellen und einen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss herbeizuführen.

Für die beabsichtigte Erweiterung des Lidl-Marktes soll durch zusätzliche Schaffung von Stellplätzen insgesamt 107 Stellplätze geschaffen werden, die Lidl aber nicht auf ihr Bestandsgrundstück unterbringen kann. Daher möchte Lidl eine westlich angrenzende Teilfläche in einer Größe von ca. 285 qm von der Gemeinde erwerben, um auf dieser Teilfläche weitere Stellplätze anlegen zu können.

In der Ratssitzung am 16.12.2021 wurde dem Verkauf der gemeindeeigenen Teilfläche mit WC/Garagen-Gebäude und Nebenflächen sowie einer unversiegelten Grünfläche mit Baumbestand zugestimmt, unter der Bedingung, dass im Kaufvertrag eine Verfügungsbeschränkung für die Art der Nutzung mit aufgenommen wird.

Der von der beauftragten Notariatskanzlei erstellte Entwurf des Kaufvertrages liegt der Gemeinde sowie Lidl vor. Lidl hat im Oktober 2022 einige Konkretisierungswünsche geäußert, die noch im Entwurf des Kaufvertrages eingearbeitet werden.

Vorsitzender Albers gibt den Zuhörern Gelegenheit Fragen zu stellen.

Von den **Anliegern** der Lindenallee aus dem Zuhörerkreis werden Kritiken und Beschwerden geäußert:

Die Parkplatzerweiterung sei nicht nachvollziehbar, da der vorhandene Parkplatz nie voll ausgenutzt wird.

Aufgrund der bereits bestehenden Lärmkulisse verursacht durch die Anlieferung an der Lindenallee solle überlegt werden, die Ladezone auf die andere Seite des Marktes an die Bahnhofstraße zu verlegen. Ebenfalls führt die Nutzung der vorhandenen Glascontainer, auch verursacht durch rücksichtsloses Nutzerverhalten, zu Lärmbelästigungen. Auch hier sollte Abhilfe geschaffen werden. Durch die geplante Vergrößerung des Marktes würden die Lärmbelästigung noch zunehmen.

Es sei nicht nachvollziehbar, dass ein Beseitigen von großen Bäumen wegen der Markterweiterung hingenommen werde.

Es wird bemängelt, dass die Lindenallee über keinen Bürgersteig verfügt und sich der Kraftfahrzeugverkehr nicht an die Tempo-30-Zone hält. Auch werde die Lindenallee als Durchgangsstraße missbraucht.

Vorsitzender Albers sowie **Ratsherr Bunselmeyer** erklären, dass die Anregungen und Kritiken differenziert werden müssen. Es gehe hier um einen Sachstand zu einem Bauleitverfahren für die Erweiterungsplanung von Lidl. Ein zu schnelles Fahren in der Lindenallee, die Nutzung der Lindenallee als Durchgangsstraße oder die Verstöße gegen die Nutzungszeiten der Glascontainer sind Fragen, die nicht über das Bauleitverfahren zu klären sind.

Die Anregungen zur Verkehrssituation können bei der Erstellung eines Verkehrskonzeptes eingebracht werden, das sich derzeit in Bearbeitung befindet.

Vorsitzender Albers verweist auf vorhergehende öffentlich geführte Diskussionen zu der Planung als auch auf eine bereits durchgeführte öffentliche Bürgerbeteiligung, in denen Einwände bereits hätten geäußert werden können.

Vorsitzender Albers erklärt, dass in der nächsten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Vertreter von Lidl anwesend sein werden, um Fragen zu beantworten.

Ratsherr Tesch äußert sein Verständnis für die betroffenen Anlieger. Er bietet diesen an ihre Eingaben, auch die nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren stehen, schriftlich an den Gemeinderat zu richten.

zu 6

47. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg"; Sachstandsbericht

Herr Gruben gibt den Sachstandsbericht.

Um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Bad Rothenfelde Rechnung tragen zu können, plant die Gemeinde eine Entwicklung eines Baugebietes im Bereich Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg, in dem Wohnbebauung und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Zur Realisierung des Baugebietes ist der Flächennutzungsplan zu ändern sowie ein Bebauungsplan aufzustellen. Die bisher erarbeiteten Vorentwurfsunterlagen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 13.09.22 vorgestellt und der Vorentwurf der Planungen sowie das Einleiten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Ratssitzung am 29.09.22 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung startete am 27.10.22 mit einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Grundschule und endet am 29.11.22. Die im Rahmen der frühzeitigen

Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft, die Planung überarbeitet, weiterbearbeitet sowie Abwägungsvorschläge für den Planungsentwurf erarbeitet.

So ist auch der Umweltbericht noch vollständig zu erstellen, ein Verkehrslärmschutzgutachten zu erstellen, ein Energiekonzept auszuarbeiten, um nur Einiges zu nennen.

Wenn die Details ausgearbeitet sind, ist geplant die Planung in einem gemeinsamen Termin den Ausschüssen für Bau, Umwelt und Planung sowie für Tourismus, Mobilität und Klima zur Beratung vorzustellen.

Die Ergebnisse dieser Beratung werden in die Planung einfließen.

Soweit der Bearbeitungsstand es ermöglicht, ist geplant die Planungsentwürfe ebenfalls in der ersten Sitzungsrunde in 2023 vorzustellen und – soweit möglich – einen Entwurfsbeschluss herbeizuführen.

Laut der NLG stellt das altlastenverdächtige Grundstück im Plangebiet sowie der auf dem Grundstück verrohrte Graben kein Problem für die weitere Planung und Entwicklung dar. Die Regelung im Kaufvertrag, dass der Grundstückserwerb unter der Voraussetzung erfolgt, dass das Grundstück einer Nutzung als Wohnbauland altlastenfrei zugeführt werden kann, bleibt jedoch bestehen.

Vorsitzender Albers weist darauf hin, dass sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor Abschluss des Verfahrens in das Eigentum der Gemeinde übergegangen sind.

Vorsitzender Albers erklärt anschließend den Sinn dieser städtebaulichen Planung und erklärt, dass sich diese allerdings noch am Anfang befindet und noch alles offen ist.

Vorsitzender Albers hebt hervor, dass es zu dieser Planung eine gemeinsame öffentliche Sitzung der Fachausschüsse für Planung und Klima geben wird.

zu 7

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach"; Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorlage: Y/2022/158

Nach einer Einführung unter Nennung der Gründe für das Einleiten der Bauleitplanung durch **Herrn Gruben** erläutert **Herr Tischmann** vom Planungsbüro Tischmann Loh die Planung.

Einführend berichtet **Herr Tischmann**, dass sich das Planungsverfahren am Anfang befindet. Es gehe in dieser Sitzung darum einen Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss zu fassen.

Er erläutert den Geltungsbereich, der sich nördlich der Straße Am Salzbach und östlich der Frankfurter Straße befindet.

In seinen Ausführungen verweist **Herr Tischmann** auf den alten, mit Gerichtsurteil für unwirksam erklärten Bebauungsplan. Nach Erklärung der Grundlagen für die neue

Planung und der wesentlichen Planinhalte erläutert **Herr Tischmann** die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit.

Bei der Zielsetzung geht es auch darum die langfristige Entwicklung im Plangebiet zu verbessern. Es liegt eine starke Nutzungsmischung vor und darauf basierend müssen Festsetzungen getroffen werden, die für alle Beteiligten/Betroffenen eine tragfähige Lösung darstelle.

Herr Tischmann erklärt, dass trotz der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Regelverfahren durchgeführt wird. Es wird somit nicht von einer frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch werden die Beteiligungsfristen nach dem Regelverfahren durchgeführt.

Auch wenn nach der Verfahrensart gemäß § 13a BauGB keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehe, werden die Umweltbelange dennoch geprüft. Ein Schallschutzgutachten ist bereits erstellt. Die Pflicht zur Eingriffsregelung entfällt gemäß § 13a BauGB. Dieses ist hier aber vertretbar, da der Bereich bestandsorientiert überplant wird und stark versiegelt ist.

Die Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet ist aufgrund der Definition für den Geltungsbereich geeignet, führt **Herr Tischmann** aus.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Frankfurter Straße befindet sich ebenfalls ein Urbanes Gebiet. Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude, ein Einzelhandelsbetrieb sowie Gewerbebetriebe. Es liegt somit eine Mischnutzung vor. Ein Mischgebiet gehe jedoch von einer gleichgewichtigen Nutzungsmischung aus. Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO unterscheidet sich hier insbesondere in zwei Punkten von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
2. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Tag sind in einem Urbanen Gebiet (63 db(A)) höher als in einem Mischgebiet (60 db(A))

In diesem Plangebiet werden aber nicht alle Nutzungsarten eines Urbanen Gebietes zugelassen.

Herr Tischmann führt weiter aus, dass über die Randzone an der Frankfurter Straße noch diskutiert werden könne. Verwaltungsseitig liege der Vorschlag vor diese Randzone frei zu halten.

Herr Tischmann hebt hervor, dass getroffenen Festsetzungen nicht für den Bestand, sondern nur für neue Bauanträge gelten.

Unter Verweis auf das alte Schallschutzgutachten, das seinerzeit im Zuge des Normenkontrollverfahrens für den für unwirksam erklärten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 erstellt worden ist, erläutert **Herr Tischmann** die Erstellung des neuen Schallschutzgutachtens und stellt klar, dass in diesem Gutachten nach einer Verkehrszählung der Gemeinde über eine Woche im Mai 2022 i. W. die jeweils höchsten ermittelten Werte für die Berechnungen angesetzt worden sind. Ausgehend vom Einzelhandel gegenüber der Wohnanlage Am Salzbach liegen Immissionswerte zwischen 58 und 60 db(A) am Tage vor. Demnach könnte theoretisch auch ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet könne aber die eingangs erläuterten städtebaulichen Ziele besser erfüllen.

Abschließend erläutert **Her Tischmann** den Beschlussvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zum Planverfahren gemäß § 13 a BauGB sowie zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs und stellt sich Fragen zur Verfügung.

Vorsitzender Albers gibt den Zuhörern Gelegenheit Fragen zu stellen.

Herr Osterkamp erkundigt sich, ob sich die Frankfurter Straße im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans befindet.

Herr Tischmann verneint dies und erläutert, dass sich die Frankfurter Straße im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ befindet.

Ratsherr Tesch fragt, ob durch das neue Schallschutzgutachten Rechtssicherheit erreicht wird, oder dass mit einer neuen Klage gegen den Bebauungsplan zu rechnen ist.

Herr Tischmann gibt als Antwort, dass mit der Überplanung auf Basis des aktuellen Schallgutachtens eine größere Rechtssicherheit erreicht werden kann. Ziel ist eine ausgewogene Planung im Zuge der Bestandsüberplanung, es gäbe gute städtebauliche Gründe für die aktuelle Planung. Es besteht das Ziel, Rechtssicherheit für die Wohnanlage und Entwicklungsmöglichkeiten für die weiteren Nutzungsarten im Plangebiet zu schaffen. Alle im Plangebiet Ansässigen sollen einen Zugewinn haben. Ob später gegen den neuen Bebauungsplan Normenkontrollklage erhoben wird, müsse man aber abwarten.

Ratsherr Vater-Lippold erkundigt sich danach, ob die im alten Planverfahren diskutierte Lärmschutzwand zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und der Wohnanlage noch eine Relevanz hat.

Herr Tischmann erklärt, dass es eine derartige Maßnahme geben könnte. Das schließt der Bebauungsplan nicht aus. Allerdings ist es hier nicht zwingend erforderlich.

Vorsitzender Albers erkundigt sich noch, ob ein Bauleitverfahren für den nördlichen Teil des für unwirksam erklärten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 einzuleiten ist.

Herr Gruben erläutert, dass dieser Bereich nun als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen ist und die Zuordnung zum Innenbereich ein Baurecht nach Maßgabe des § 34 begründet. Eine Neuüberplanung des Gebiets werde noch überlegt.

Nach dem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich **Vorsitzender Albers** bei Herrn Tischmann und lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Anmerkung und Ergänzung der Verwaltung:

Entgegen des Beschlussvorschlags im Fachausschuss (Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss) den Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, wird nach rechtlicher Beratung empfohlen und daher vorgeschlagen das Bauleitver-

fahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ im Regelverfahren durchzuführen.

Begründung:

Die Rechtsprechung fordert, dass Gebiete der Innenentwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Die Fläche eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB muss zumindest bereits Innenbereich sein. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 ist durch Gerichtsurteil für unwirksam erklärt worden. Die Baugenehmigung für die Mehrfamilienhäuser ist durch Gerichtsurteil aufgehoben worden. Die Wohngebäude sind daher derzeit illegal. Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 68 wird der Siedlungsbereich in den Außenbereich erweitert.

Nach § 13b BauGB wäre ein Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das Plangebiet zulässig. Allerdings können nach § 13b BauGB keine Urbanen Gebiete festgesetzt werden.

Daher wird dem Verwaltungsausschuss und dem Gemeinderat vorgeschlagen, dass Regel- bzw. Normalverfahren als Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

- a) Um den Bereich östlich der „Frankfurter Straße“, nördlich der Straße „Am Salzbach“ städteplanerisch zu ordnen sowie um der bestehenden Wohnanlage Am Salzbach Planungs- und Rechtssicherheit zu verschaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 27/3 teilweise, 28/2, 28/4, 28/5, 40/3, 40/2, 41/5, 41/6, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9 sowie 42/10 alle Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1). Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den nördlichen Teil des Flurstücks 27/3 angrenzend an dem Grundstück der Seniorenresidenz sowie durch das Flurstück 38/4 der Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Westen durch die Flurstücke 36/12, 37/2, 37/3, 37/6, 38/2, 38/6, 38/12 sowie der Frankfurter Straße (Flurstück 43/15) alle Flur 5 Gemarkung Bad Rothenfelde, im Süden durch die Straße Am Salzbach (Flurstück 28/3, Flur 6) und im Osten durch die Flurstücke 30/3 der Flur 6 und 1/6 der Flur 4, Gemarkung Bad Rothenfelde.
- b) Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ wird zugestimmt.

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.

Der Beschlussvorschlag wird **einstimmig** angenommen.

zu 8

Behandlung von Anfragen und Anregungen

Anfragen und Anregungen werden nicht geäußert.

Vorsitzender Albers schließt den öffentlichen Sitzungsteil um 20:15 Uhr.

Der nichtöffentliche Sitzungsteil wird um 20:20 Uhr vom **Vorsitzenden Albers** eröffnet.

gez. Franz-Josef Albers
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez.
Protokollführer/in