

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	17.11.2022	Y/2022/158

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	05.12.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	29.11.2022	7	Ö
Verwaltungsausschuss	06.12.2022		N
Rat	15.12.2022		Ö

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

Beschlussvorschlag ÄNDERUNG (zur Beschlussempfehlung des Planungsausschusses am 29.11.2022):

- 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“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren 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.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt

Der - für Teile des aktuellen Plangebietes - ursprünglich aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ ist mit rechtskräftigem Urteil des OVG Lüneburg vom 12.05.2021 für unwirksam erklärt worden. Ursächlich war eine beachtliche, abwägungsrelevante unzureichende Bewältigung der gegebenen Lärmproblematik.

In Folge dessen wurde vom Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 die Baugenehmigung einer Wohnanlage mit vier Wohngebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten im südlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes aufgehoben.

Um eine Rechts- und Planungssicherheit, auch durch Wiedererlangung einer Baugenehmigung für die betroffene Wohnanlage, herbeizuführen als auch für die im aktuellen Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude und Nutzungen, ist der neue Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO aufzustellen.

Weiteres Ziel ist in dem unbeplanten Bereich Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen, um ggf. nicht erwünschte Nutzungen auszuschließen. Zudem sollen durch die getroffenen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften das bestehende Siedlungsbild geschützt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

In Vorbereitung der Planung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, um eine verträgliche Gebietsausweisung unter Berücksichtigung der in dem Gebiet vorhandenen Nutzungen durchführen zu können. Ziel ist es ein urbanes Gebiet auszuweisen. Urbane Gebiete nach § 6a Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung, der Bestandsaufnahme im Gebiet sowie der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung wurde vom Planungsbüro Tischmann Loh der Vorentwurf der Planung erstellt. Die Erstellung der Planbegründung erfolgt noch unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse.

Als nächster Schritt ist auf Grundlage des Vorentwurfs, die in der heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vorgestellt werden, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

Entgegen des Beschlussvorschlags im Fachausschuss (Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss) am 29.11.22 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 Bauleitverfahren 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 vorgeschlagen, dass Regel- bzw. Normalverfahren als Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ zu beschließen.

Anlagen: Planzeichnung