

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	20.03.2017	X/2017/100

Amt / Fachbereich	Datum
Ortsplanung	20.03.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	30.03.2017		Ö
Verwaltungsausschuss	03.04.2017		N
Rat	06.04.2017		Ö

**Bebauungsplan Nr. 65 "Nachnutzung Salinen-Sauna-Park";
Aufstellungsbeschluss und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die
frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

- a) Um auf den Grundstücken „Heidländer Weg 6, 8 und 8 A“ eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung sowie auf dem Grundstück des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks (Heidländer Weg 8) eine gebietsverträgliche Nachnutzung zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ beinhaltet im Wesentlichen die Grundstücke „Heidländer Weg 6, 8 und 8 A“ und besteht aus den Flurstücken 158/4, 157/12, 157/13, 157/10, 153/3 (teilweise), 147/2 sowie 156/8 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde sowie aus dem Flurstück 7/12 der Gemarkung Strang, Flur 2. Er wird begrenzt im Norden durch die Südgrenze des Grundstückes „Heidländer Weg 4“, im Nordosten durch den Heidländer Weg (teilweise Westgrenze, teilweise Ostgrenze), im Südosten durch den Niedersachsenring (L 94), im Südwesten durch die Nordostgrenze des Grundstückes „Am Hurrelhof 9“, im Westen durch die Ostgrenze des Grenzgrabens sowie im Nordwesten durch die Ostgrenzen der Grundstücke „Am Mühlenbach 5 und 7“. Die genaue Lage ergibt sich als dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
- c) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. In diesem Vorentwurf sollen die gestalterischen Festsetzungen nach Variante A / Variante B / Variante C verwendet werden.

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

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

Sachverhalt

Die Grundstücke „Heidländer Weg 6, 8 und 8 A“ befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 BauGB; ein Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Gem. § 34 BauGB kann in diesem Bereich eine Bebauung vorgenommen werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Seit der Betriebsaufgabe des Salinen-Sauna-Parks im Dezember 2013 wurde in dem Gebäude „Heidländer Weg 8“ keine neue Nutzung aufgenommen. Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben vom 16.03.2017 beantragte der Grundstückseigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern, zwei Einfamilienhäusern und für einen Um- und Erweiterungsbau im Bereich des ehemaligen Saunagebäudes (s. Anlage).

Neben dem Bedarf für das typische Familienhaus ist in Bad Rothenfelde auch eine kontinuierliche Nachfrage an Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, die auch durch den Neubau der geplanten Mehrfamilienhäuser bedient werden könnte. Weitere Nachverdichtungspotenziale gibt es durch den geplanten Bau von zwei Ein-, bis Zweifamilienhäusern im nördlichen Planbereich. Die in dem Plangebiet bestehenden gesundheitsbezogenen Nutzungen (Heilpraktik und Physiotherapie) sollen gesichert werden. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten zur Erweiterung dieser Nutzungen im Bereich des Mischgebietes, die auch der Standortsicherung dienen können. Insgesamt kann das Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet und gebietsverträglich gestaltet werden.

Durch das Büro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, ist der als Anlage beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ 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 Träger öffentlicher Belange (Anschieben an insgesamt rd. 30 Behörden/Institutionen/Nachbargemeinden mit der Bitte um Abgabe etwaiger Stellungnahmen) 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 Bebauungsplanes liegt nach Vorliegen des Abwägungs- und Entwurfsbeschlusses während eines Monats öffentlich aus. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit wie auch von den Behörden und sonstigen Institutionen und Nachbargemeinden weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Auch zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ abgeschlossen werden kann. Auch diese Beratungen sind öffentlich. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird abschließend durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück herbeigeführt.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ sind u. a. auch gestalterische Festsetzungen, die verschiedentlich gestaltet werden können (s. E 1.4 und E 1.5 des Bebauungsplanes). Denkbar sind drei unterschiedliche Varianten (A, B, C).

Im Rahmen der Diskussion sollte entschieden werden, welche Variante letztlich verwendet werden soll.

Variante A

1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).

1.5 Gestaltung der Fassaden

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien oder Farben zugelassen:

- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte (Rotanteil mindestens 50 %)
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z. B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

Variante A wirkt stärker reglementierend und führt in der Praxis des Öfteren dazu, dass Abweichungen gesondert zu genehmigen sind. Im Baugebiet „Südlich der Lindenallee“ hat sich herausgestellt, dass dies zu Zeitverlusten bei den einzelnen Bauherren führen kann. Die Rechtssicherheit der städtebaulichen Begründung dieser Alternative ist allerdings durch verschiedene Urteile belegt.

Variante B:

1.4 Dacheindeckung

Grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen - ausgenommen Solaranlagen - sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.

1.5 Gestaltung der Fassaden

Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien - ausgenommen Solaranlagen - sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

Variante B lässt dem Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit und wird daher in der Praxis zu weniger Abweichungersuchen führen. Allerdings ist die Rechtssicherheit der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzungen noch nicht durch Urteile belegt. Die geringe Regelungstiefe kann aber dazu führen, dass Materialien und Farben gewählt werden, die sich städtebaulich nicht einfügen.

Variante C

Bei größeren Wohngebietsentwicklungen in der Vergangenheit wurde auf Festsetzungen

hinsichtlich Material und Farbe für Dächer sowie für Fassaden verzichtet. Es wurden lediglich Regelungen hinsichtlich Dachform und -neigung und Einfriedung von Vorgärten aufgenommen. In diesem Fall sind hinsichtlich Material und Farbe keine Reglementierungsmöglichkeiten gegeben.

Die Entscheidung zwischen Variante A, B und C (im Beschlussvorschlag als Platzhalter enthalten) sollte grundsätzlicher Art sein und für alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne gleichartig getroffen werden (momentan Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ und Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ sowie künftige Bebauungspläne).

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

Anlage: