Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

1. **Bebauungsplan Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ und städtebauliche Rahmenbedingungen**
2. **Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 1. Änderung**
3. **Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz**
4. **Sonstige Belange**
5. **Umweltprüfung**
6. **Bodenordnung**
7. **Flächenbilanz**
8. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Vorentwurf, März 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

1. Bebauungsplan Nr. 17A und städtebauliche Rahmenbedingungen

Die **Eschsiedlung** ist in zwei Bauphasen südwestlich des Kurortzentrums aufbauend auf dem „Gartenstadtgedanken“ entstanden. In der ersten Bauphase wurden um die Eschstraße, den Hermann-Löns-Weg und die Straße Am Pagenkamp überwiegend kleinteilige, eingeschossige Einzelhäuser entwickelt. In der zweiten Bauphase wurde diese Baustruktur um die Märckerstraße, die Wilhelm-Busch-Straße und die Eichendorffstraße weitergeführt sowie durch größere zweigeschossige Baukörper, i.W. als Mehrfamilienhäuser, ergänzt. Eine einheitliche Bauweise war schon ursprünglich das Ziel und ist auch heute noch zu erkennen. Im Städtebaulichen Rahmenplan von 2001/2002 ist die Eschsiedlung als zusammenhängendes Wohnquartier mit deutlich ablesbarer, eigenständiger Prägung charakterisiert worden. Aufgrund der teils unzureichenden planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitätvolle Erhaltung und Weiterentwicklung des Quartiers ist Anfang der 2000er Jahre nach den Empfehlungen des Städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich westlich der Eschstraße ergänzend zum dort geltenden Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden. Für die Flächen östlich der Eschstraße ist im Juni 2003 ebenfalls mit dem Ziel der Sicherung des zusammenhängenden Quartierscharakters der **Bebauungsplan Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften** neu aufgestellt worden. Auf die Original-Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 17A einschließlich der Begründung wird ausdrücklich verwiesen.

Der nordöstliche Eckbereich Eschstraße/Am Pagenkamp liegt innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 17A bereits im Übergang zu einem deutlich heterogener geprägten Siedlungsbereich auf der Westseite entlang der Frankfurter Straße. Die hier bestehenden beiden Gebäude einer kirchlichen Einrichtung und eines Mehrfamilienhauses sind zwar in ihrer Bautypologie der Eschsiedlung zuzuordnen. Der Baukörper der kirchlichen Einrichtung tritt aber aufgrund seiner Funktion bereits aus der einheitlichen städtebaulichen Struktur des inneren Eschgebiets heraus. Das Mehrfamilienhaus liegt aus Richtung der Eschsiedlung hinter diesem Gebäude und kann daher auch als strukturell eigenständig bewertet werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A umfasst die Fläche des o.g. Mehrfamilienhauses Am Pagenkamp 2-6 mit rd. 0,21 ha Größe. Das Gebäude aus den 1950er Jahren besitzt zwei Vollgeschosse und ein steiler geneigtes Satteldach. Teils bis in den Dachraum bestehen hier 15 Wohnungen. Das Gebäude liegt in einem Abstand von knapp 10 m deutlich abgesetzt von der Straße. Drei Hauseingänge werden über versiegelte Wegeflächen erreicht. An beiden Giebelseiten sind geschotterte Stellplatzflächen untergebracht (insgesamt etwa 12 Stellplätze). Im Garten besteht ein Fahrradunterstand, der über einen geschotterten Weg an die Straße angebunden ist. Daneben sind i. W. keine Versiegelungen vorhanden. Die Gartenflächen sind überwiegend mit Rasen eingesät, nur am Rand stocken teils strauchartige Gehölze. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Im Umfeld bestehen östlich und südlich teils großformatige, jüngere Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen bis ins 2. Obergeschoss. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit zusätzlichen, großen Dachaufbauten. Es herrschen geneigte Dachformen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach vor, die jedoch durch die umfangreichen Dachaufbauten stark aufgelöst wirken.

Das Gebäude der kirchlichen Einrichtung Am Pagenkamp 6a tritt deutlich aus dem Straßenraum heraus und ist in der Baukörperstellung nicht prägend für das Umfeld des Plangebiets. Der Bezug zur Eschsiedlung ist nur über das gegenüberliegende Eckgebäude Eschstraße 1 wahrnehmbar. Rückwärtig des Plangebiets liegt die ein- bzw. eineinhalbgeschossige Bebauung eines Stichwegs aus der Eschstraße benachbart. Hier bestehen jeweils Satteldächer mit untergeordneten Dachgauben.

2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Das vorhandene Mehrfamilienhaus vom Anfang der 1950er Jahre ist stark sanierungsbedürftig. Es entspricht in vielen Punkten nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Beispielsweise bestehen keine Aufzüge und auch die Erdgeschosse sind nur über Stufen zu erreichen. Die Räume und Wohnungen sind entsprechend des Entstehungszeitpunkts klein und aus heutiger Sicht ungünstig geschnitten. Die aktuellen energetischen Anforderungen sind nicht erfüllt. Der Eigentümer hat daher geprüft, ob eine Anpassung an heutige Anforderungen realistischer Weise durch eine Sanierung umgesetzt werden kann und ob eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen tragbar ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Sanierungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Rahmen heute üblicher Neubaukosten zu erwarten sind, ohne dass grundlegende Probleme, wie die kleinteiligen Raumzuschnitte, Hellhörigkeit etc. befriedigend gelöst werden könnten. Der Eigentümer beabsichtigt daher den Abriss und einen Neubau anhand heutiger Standards.

Bei einer Neubebauung strebt der Eigentümer eine Verbesserung der Gebäudestellung in Bezug auf eine solarenergetische Nutzung und den Wohnwert an. Daher beabsichtigt er keine Neubebauung analog des Altbestands durch einen langestreckten Baukörper entlang der Straße Am Pagenkamp, sondern die Errichtung von zwei kleineren Baukörpern etwa giebelständig zur Straße mit Ausrichtung der Wohnräume nach Südwesten. Eine solche Bebauung ist in der gegebenen örtlichen Situation mit großformatigen Baukörpern vor allem im südlichen und östlichen Umfeld städtebaulich vertretbar bzw. durchaus wünschenswert, da sie stärker zwischen den unterschiedlichen Bauformen im Umfeld vermittelt. Auch wird durch die parallele Entwicklung von zwei Giebeln zur Straßenfassade des nordöstlich benachbarten Gebäudes eine Straßenraumfassung wiederhergestellt. Durch die versetzte Anordnung wird gleichzeitig ein Rhythmus der Gebäudefronten hergestellt, der gegenüber der bisherigen Straßenfassade einen lebendigeren Straßenraum unterstützt.

Vorgesehen sind in den beiden neuen Baukörpern zusammen insgesamt 16 Wohnungen. Eine angemessene Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist somit gegenüber der Bestandssituation zunehmend bedeutsam. Der Projektträger beabsichtigt die Unterbringung des überwiegenden bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs innerhalb einer Tiefgarage unter den beiden Gebäuden. Oberirdisch sollen lediglich noch Besucherstellplätze verbleiben.

Die konkret angestrebte Bebauung hält die Festsetzungen des Ursprungsplans in Bezug auf Nutzungsmaße und Baugestaltung insgesamt ein. Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen werden dagegen teils deutlich überschritten, die bisher fest-

gesetzte traufständige Gebäudestellung wird nicht eingehalten. Der Projektträger ist daher mit dem Wunsch nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans an die Gemeinde herangetreten. Die gegenüber dem Bestand veränderte Neubebauung wird aus den oben dargelegten Gründen städtebaulich befürwortet. **Übergeordnetes städtebauliches Ziel** der Gemeinde ist die nachbarschaftsverträgliche Mobilisierung und Nutzung vorhandener Reserveflächen bzw. die Anpassung des Siedlungsbestands an aktuelle Anforderungen im Sinne der Innenentwicklung und der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Dieses öffentliche städtebauliche Interesse rechtfertigt auch die Entscheidung für den Einzelfall. Ein Planerfordernis ist zur Umsetzung der dargelegten Planungsziele gegeben. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A ist daher im am 15. Dezember 2016 vom Gemeinderat beschlossen worden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs, Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten, es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und relevante Schwellenwerte in Bezug auf den Versiegelungsgrad werden deutlich unterschritten. Die Planänderung wird daher **gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“** aufgestellt.

Der Ursprungsplan untergliedert das dort insgesamt überplante Wohngebiet in fünf Teilflächen. Das aktuelle Änderungsgebiet liegt in der Teilfläche WA5. Die festgesetzte **Nutzungsart des allgemeinen Wohngebiets** wird beibehalten, ebenso die Benennung der Teilfläche. Die Vorgehensweise dient der guten Nachvollziehbarkeit in Zusammenhang mit dem Ursprungsplan.

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die **überbaubaren Flächen** werden zur Abdeckung der geplanten rhythmisierten Bebauung entlang der Straße versetzt neu angeordnet. Sie rücken damit teils weiter in den Straßentraum und teils weiter in die rückwärtigen Grundstücksflächen. Im Grundsatz bleibt es bei der Zuordnung der überbaubaren Flächen zur Straße, der rückwärtige Gartenraum wird nur geringfügig zusätzlich für eine Bebauung vorbereitet. Dadurch und durch die versetzte Anordnung der überbaubaren Flächen wird die Nachbarschaft im Nordosten und Nordwesten angemessen berücksichtigt.

- Zusätzlich werden **Flächen für eine Tiefgarage** festgesetzt, die sowohl den Zufahrtsbereich abdecken, als auch eine unterirdische Ergänzung der Flächen für die Hauptbaukörper im rückwärtigen Bereich erlauben. Die geplante Verbesserung der Stellplatzsituation wird damit planungsrechtlich abgesichert. Oberirdisch sind nach der konkret bekannten Projektplanung dann nur noch Besucherstellplätze vorgesehen, die zwischen den Neubauten und der Straße platziert werden sollen. Damit wird die Stellplatzsituation gegenüber den bisher teils bis in die rückwärtigen Gartenflächen hineinreichenden, offenen Stellplatzflächen mit positiven Auswirkungen auf die Nachbarschaft insgesamt deutlich optimiert.

- Die Festsetzung der **Stellung baulicher Anlagen** wird in Bezug auf die nun angestrebte versetzte und etwa giebelständige Bebauung angepasst. Damit wird der oben angesprochene Rhythmus der künftigen Fassaden entlang des anliegenden, schrägen Straßenabschnitts weiter unterstützt.

Die geltenden örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan analog übertragen, sowie sie für das vorliegende Änderungsgebiet Bedeutung besitzen. Ergänzend wird lediglich eine Stellplatzbegrünung mit einem Laubbaum je vier oberirdische Stellplätze festgesetzt. Auf diese Weise wird die oben dargelegte Verbesserung der Stellplatzsituation auch in Bezug auf die Straßenraumwirkung weiter unterstützt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen mit Inkrafttreten die entsprechenden bisherigen Festsetzungen. Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Die unveränderten Festsetzungen werden hier nicht nochmals begründet. Auf den Originalplan Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ und seine Begründung wird dazu ausdrücklich verwiesen.

Die geringfügige Verschiebung der Baugrenze führt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes zu keinen heute erkennbaren negativen Auswirkungen. Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks wird durch die Änderungsplanung nicht durchgreifend berührt.

Die Neuordnung fügt sich in die umliegende Bebauung städtebaulich verträglich ein. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung, Erschließung etc. wird aufgrund der verbleibenden Abstände der überbaubaren Flächen zu den Nachbargrundstücken und der versetzten Anordnung nicht gesehen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Änderung insgesamt für vertretbar gehalten.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll. Die Sicherung einer weiteren Wohnnutzung auf bereits bebauten Flächen im Siedlungszusammenhang ist städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Da die vorliegende Planung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten vorbereitet, wird insgesamt kein neuer Eingriff vorbereitet. Im Übrigen gelten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB generell als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

a) Die kleinflächige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang berührt aus Sicht der Gemeinde keine **überörtlichen Belange**.
Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 17A als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans mit Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO ist daher gemäß 8(2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt.
Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

Im Umfeld, in einer Entfernung von etwa 500 m, sind beim Landkreis Osnabrück folgende Altstandorte registriert:
- Objekt in Beobachtung südlich der Märckerstraße,
- archiviertes Objekt südlich Am Pagenkamp,
- unbelastete Objekte westlich Frankfurter Straße, nördlich Niedersachsenring sowie beidseits Frankfurter Straße, südlich Niedersachsenring,
- Altlastenverdacht östlich Frankfurter Straße, nördlich Am Salzbach,
- archiviertes Objekt südlich Auf der Stöwwe,
- archiviertes Objekt westlich Frankfurter Straße, nördlich Helferner Weg sowie
- unbelastetes Objekt westlich Frankfurter Straße, südlich Helferner Weg.

Bislang sind keine relevanten Auswirkungen der aufgeführten Objekte auf das Plangebiet bekannt.

c) **Natur- und Bodendenkmale oder Baudenkmale** sind im Änderungsgebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 14 NDSchG).

d) Der Änderungsbereich ist an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll auf Grund der Rahmenbedingungen und Bodenverhältnisse in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

5. Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung
- eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² darstellt,
- nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen,

wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen, darauf wird in dieser Begründung eingegangen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Sicherung von umgebungsverträglichen Weiter- und Folgenutzungen einer baulich vorgeprägten und vorbelasteten Fläche bringt dagegen positive Umwelteinwirkungen mit sich.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in ha***
Allgemeines Wohngebiet *(Teilfläche WA5 in Bezug auf den Ursprungsplan)*	0,21
Fläche Plangebiet etwa	**0,21**

* Ermittlung auf Basis der Plankarte, Maßstab 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Fachausschusses und des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde wird ergänzend verwiesen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, März 2017