

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	28.01.2019	X/2019/329

Amt / Fachbereich	Datum
Ortsplanung	28.01.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	05.02.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	07.02.2019		N
Rat	14.02.2019		Ö

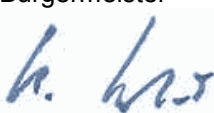
Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Östlich der Frankfurter Straße" für das Grundstück "Westfalendamm 4"; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Zur städtebaulichen Neuordnung des Grundstückes „Westfalendamm 4“ ist der Bebauungsplan Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften zum 2. Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 36/26 der Flur 6, Gemarkung Bad Rothenfelde, und wird im Osten vom Grundstück „Westfalendamm 6“ (Feuerwehrgerätehaus) im Süden von einem an der Böschung der L 94 (Niedersachsenring) befindlichen Regenrückhaltebecken, im Westen von einer gemeindlichen Grünfläche sowie im Norden von der K 336 (Westfalendamm) begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist.

Die Verfahrenskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Einzelheiten sind in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
Die Vorhabenträger haben das Gewerbegrundstück „Westfalendamm 4“ im Jahre 2015 von der Gemeinde Bad Rothenfelde erworben. Nach den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist auf dem betreffenden Grundstück im Wesentlichen eine zweigeschossige Bauweise mit einer Gebäudeoberkante i. H. v. 98 m über NHN zulässig. Festgesetzt sind darüberhinaus Baugrenzen sowie örtliche Bauvorschriften, z. B. über die Gestaltung der Fassade.

Bereits am 14.05.2014 hat der Gemeinderat beschlossen, zu folgenden Abweichungen der v. g. Bebauungsplanfestsetzungen auf Antrag des Vorhabenträgers das Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen:

1. Befreiung von der Geschossigkeit (drei statt zwei Vollgeschosse)
2. Befreiung von der Beschränkung der Gesamthöhe => knapp 100 m über NHN anstatt 98 m über NHN
3. Befreiung von den Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung (überwiegend Holzfassade statt Sichtmauerwerk oder Putz mit max. 30 %-igem Holzanteil)
4. Errichtung einer Terrasse in der nichtüberbaubaren Fläche Richtung Niedersachsenring (hierfür sind Abstimmungsgespräche mit der Landesstraßenbauverwaltung erforderlich)

Nunmehr möchte der Vorhabenträger darüber hinaus die zulässige Gesamthöhe auf 101,5 m über NHN erhöhen (3,5 m höher als lt. Bebauungsplan zulässig und 1,5 m höher gegenüber der in 2014 beantragten Befreiung). Außerdem soll zusätzlich die nördliche Baugrenze durch die Verkleidung des Wartungsganges geringfügig überschritten werden. Einzelheiten ergeben sich aus der Anlage.

Durch die neu geplanten Abweichungen sind die städtebaulichen Planungsgrundsätze - insbesondere hinsichtlich der zusätzlichen Gebäudehöhe in Bezug auf das bauliche Umfeld in der Ortseingangssituation - berührt. Gemeinsam mit dem Vorhabenträger sollte eine gebietsverträgliche Lösung gefunden werden, die auch die betrieblichen Belange berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind gegeben. Die Bauleitplanung entspricht den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes (39. Änderung), so dass dieser auch im Nachhinein nicht zu berichtigen ist.

Trotz des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB soll auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie spätere öffentliche Auslegung) nicht verzichtet werden.

Als nächste Verfahrensschritte sind Beratungen über den noch zu erarbeitenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgesehen. Gleichzeitig ist ein Städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten, in dem die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt wird.

Anlage: