



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	06.02.2019	X/2019/334

Amt / Fachbereich	Datum
Ortsplanung	06.02.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	07.02.2019		N
Rat	14.02.2019		Ö

Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp"; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Um die südlich der Grundschule gelegenen Grundstücke städtebaulich zu ordnen und zu sichern, ist der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 45/2, 45/3, 48/4, 48/6, 48/8, 50/4 (teilweise) sowie 52/4, alle gelegen in der Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
<p>Im dem Städtebaulichen Rahmenplan von 2001 wird empfohlen, im Einmündungsbereich „Frankfurter Straße/Helferner Weg/Hannoversche Straße eine Bebauung auf dem Eckgrundstück der Hannoverschen Straße auf die Frankfurter Straße zu ermöglichen. Dieses Vorhaben konnte durch das Bauvorhaben „Hannoversche Straße 1 / Frankfurter Straße 31“ in 2015 verwirklicht werden.</p> <p>Als Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept von 2001 wurde in 2008 der Kreisverkehrsplatz „Frankfurter Straße/Helferner Weg/Hannoversche Straße“ errichtet. In 2016 wurde der nördliche Bereich der Frankfurter Straße baulich umgestaltet und in eine Begegnungszone umgewandelt.</p> <p>Im Städtebaulichen Rahmenplan von 2001 wird empfohlen, nachfolgend auch den südlichen Abschnitt der Frankfurter Straße aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sollte über die Gestaltung einer attraktiven Ortseingangssituation nachgedacht werden.</p> <p>Öffentliche und private Maßnahmen haben in den vergangenen Jahren bereits zur Attraktivierung des Straßenzuges „südliche Frankfurter Straße“ beigetragen (Neubau „Märckerhof“, Neubau der</p>

Schulmensa, Errichtung eines Schulparkplatzes, Aufwertung des Gebäudes „Frankfurter Straße 52“ durch Neugestaltung der Fassade und Anordnung von Stellplätzen, Asphaltierung der Fahrbahn).

Der Einzelhandelsbetrieb in dem Gebäude „Frankfurter Straße 52“ ist aufgegeben worden, so dass privat nach einer Nachfolgenutzung gesucht wird. Der Gemeinde Bad Rothenfelde liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle in einer Teilfläche dieses ehemaligen Einzelhandelsbetriebes vor.

Das Grundstück liegt samt einiger Nachbargrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bemisst. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügt.

Binden sich Nachfolgenutzungen hinsichtlich ihrer Art und ihrer Ausnutzung sowie der Gestaltung nicht angemessen in den bestehenden Charakter und die Funktionalität der Umgebung ein, so besteht die Gefahr, die angestrebten Ziele einer positiven Ortsentwicklung in dem jeweiligen Bereich zu konterkarieren.

Darauf abgestimmte Planungsziele sind:

- Unterbindung bzw. Vermeidung eines „Trading-Down-Effektes“ im prägenden Ortseingangsbereich (bereits private und öffentlich getätigte Investitionen zur Attraktivierung sowie aufgrund der benachbarten Grundschule)
- Prüfung einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes, ggf. mit Ausschluss von Nutzungen, die dem Gebietscharakter entsprechen (z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten)
- Definition angemessener Nutzungsmaße (Geschossigkeit, Gebäudehöhen) in dem zentralen, gemischt genutzten Bereich, insbesondere für künftige Bauvorhaben
- Erlass von umgebungs- und ortsbildverträglichen Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Werbeanlagen

Um diese Planungsziele zu sichern und den Bereich städtebaulich zu ordnen, wird vorgeschlagen den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Gem. § 13 a BauGB sind die Voraussetzungen für dieses beschleunigte Verfahren gegeben.

Das vorgeschlagene Plangebiet liegt im südlichen Einfahrtsbereich in das Kurzentrum und ist geprägt durch die Grundschule samt Mensa, ein sich im Süden anschließendes Wohn- und Geschäftshaus (Kampfsportcenter sowie Einzelhandel) und südlich daran angrenzend ein Mehrfamilienhaus im Bereich der Einmündung „Am Pagenkamp“.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele enthält das BauGB die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) sowie der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB). Beide Instrumente ermöglichen es der Gemeinde, Baugesuchen, die ihren Planungszielen entgegenstehen, für eine bestimmte Frist zurückzustellen. Damit wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ihre Planungsziele in verbindliche Planungen umzusetzen, ohne dass diese durch zuwiderlaufende Vorhaben von vornherein beeinträchtigt oder unmöglich gemacht werden. Voraussetzung für die Anwendung dieser „Sicherungsinstrumente“ der Bauleitplanung ist ein vorliegender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Sicherung der Planungsziele, der öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zunächst den Aufstellungsbeschluss zu fassen und in einer der

nächsten Sitzung parallel zur den Beratungen zum Bebauungsplann eine Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlage: