

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210

Kennwort:
„Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich.....	4
3.1	Lage und Abgrenzung.....	4
3.2	Bestand.....	5
4	Örtliche Planungen.....	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
5	Städtebauliches Konzept.....	8
6	Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	11
6.4	Fläche für Stellplätze, Garagen	11
6.5	Abfallbeseitigung.....	12
6.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	12
7	Städtebauliche Daten.....	13
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
9	Verkehrliche Erschließung	13
10	Ver- und Entsorgung	14
11	Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes	14
11.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange	14
11.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	15
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	16

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe I, IPW 2018-05-24

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-06-18
Proj.-Nr. 217573

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ wurde mit der 1. Änderung und Ergänzung vollständig überplant und damit aufgehoben. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit dem 30.12.1995 rechtskräftig. Mit ihr wurden für einen Bereich zwischen der „Osnabrücker Straße“ und der Bahntrasse sowie westlich und östlich der „Windmühlenstraße“ im östlichen Stadtgebiet von Rheine Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

Das Plangebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurden seither weitere Änderungen durchgeführt. Von der jetzigen sind der Ursprungsplan und die 3. Änderung betroffen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 wird erforderlich, um im rückwärtigen Bereich zu den bereits bestehenden Gebäudekomplexen (Ärztelhaus und Augenklinik) im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ den Neubau eines weiteren Ärztelhauses zu ermöglichen. Hier soll die z. T. brachliegende Fläche im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Zu diesem Zweck sollen im Wesentlichen die Gliederung der Baugebiete und die Baufenster an den tatsächlichen Bestand angepasst und das konkret geplante Vorhaben berücksichtigt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird insgesamt auf Mischgebiet geändert. Ergänzend werden eine maximale Gebäudehöhe und eine abweichende Bauweise aufgenommen. Die in den Ursprungsplänen getroffenen Festsetzungen werden insgesamt überprüft und ggf. geändert/ angepasst, oder, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen, auch gestrichen.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung im Zentrum von Rheine. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 wird eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 qm festgesetzt. Durch die 5. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage macht die Stadt Rheine keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB. Es soll eine „reguläre“ einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat deshalb am 27.06.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 beschlossen. Sie wird in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ durchgeführt. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

3 Geltungsbereich

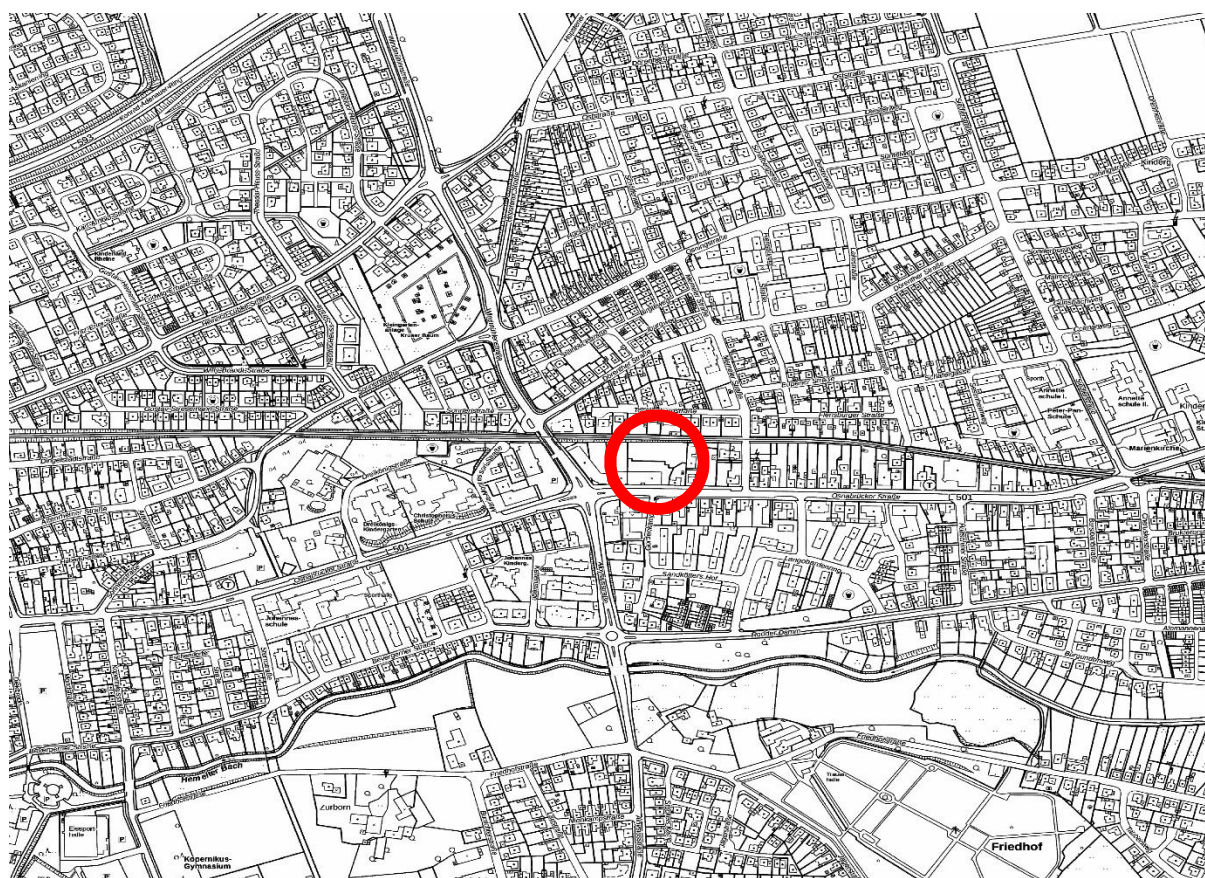
3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Rheine, in der Nähe zum Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“/„Windmühlenstraße“.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Geschäfts- und Wohnbebauung geprägt.

Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 umfasst die Flurstücke 717, 718 und 686 der Flur 167 in der Gemarkung Rheine-Stadt.

Die Begrenzung des Plangebietes orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Lage des Geltungsbereiches

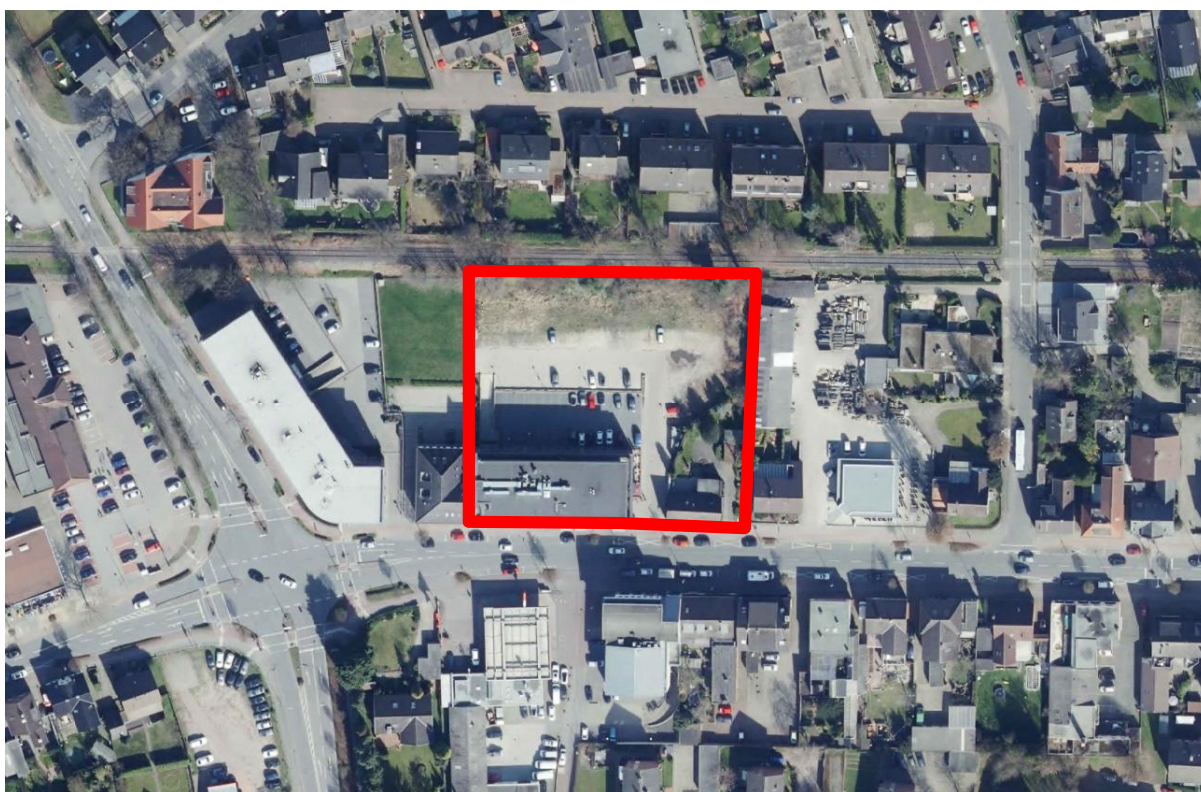
(Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018), unmaßstäblich)

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst zum einen das Grundstück der bestehenden Augenklinik sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen und ein einzelnes Wohngrundstück mit Einzelhaus, Nebengebäude und Hausgarten. Zum anderen ist die nördlich an die vorhandenen baulichen Anlagen derzeit noch unbebaute Freifläche einbezogen. Sie stellt sich als ungepflegte Schotterfläche dar, die z. T. als Parkplatzfläche genutzt wird.

Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über eine bestehende Zufahrt von der südlich verlaufenden „Osnabrücker Straße“ aus.



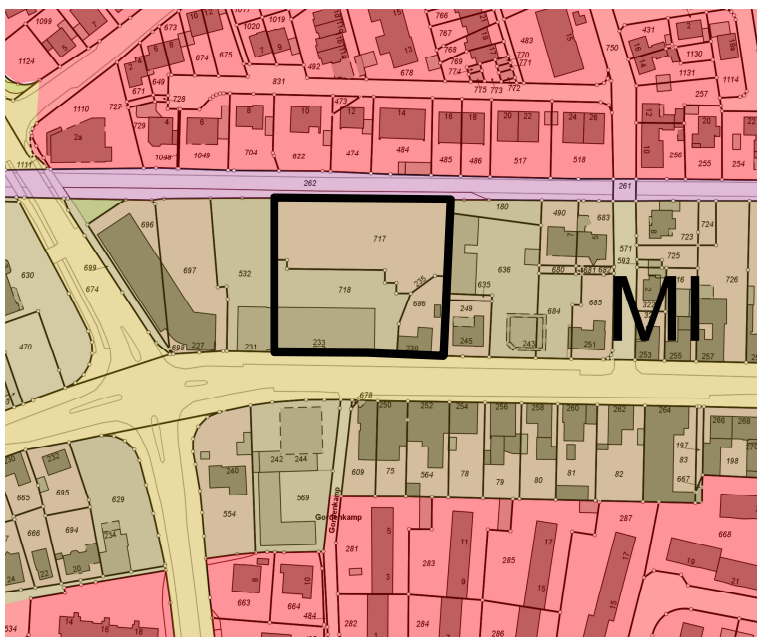
Luftbild (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



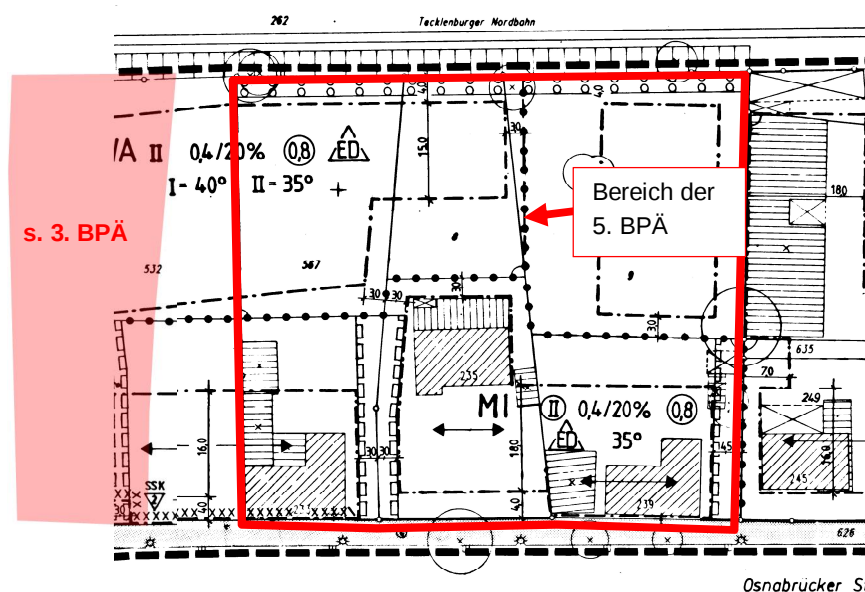
Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 sind der Ursprungsplan sowie die 3. Änderung betroffen.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ (Ursprungsplan)

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ ist seit dem 30.12.1995 rechtskräftig.



Rechtskräftige 1. BPÄ + Ergänzung Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Str. / Windmühlenstr.“ (Ursprungsplan, unmaßstäblich)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ wird ein Teilbereich der 1. Änderung und Ergänzung überplant.

Die 1. BPÄ und Ergänzung setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) fest.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4/20%)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
- nur Einzel- du Doppelhäuser
- Dachneigung bei I = 40° und bei II = 35°

Für die „Mischgebiete“ sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4/20%)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) und zwingend (II)
- nur Einzel- du Doppelhäuser
- Dachneigung bei I = 40° und bei II = 35°

Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Im MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Es sind zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Änderungsbereiches sowie weitere Pflanzmaßnahmen, die Hauptfirstrichtung der Gebäude entlang der „Osnabrücker Straße“, mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen und Vorgaben zum Schallschutz festgesetzt. Des Weiteren sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden.

Für die Dachgestaltung und Gebäudehöhen sind örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan integriert.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ ist seit dem 24.01.2003 rechtskräftig.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ wird ein Teilbereich der 3. Änderung überplant.

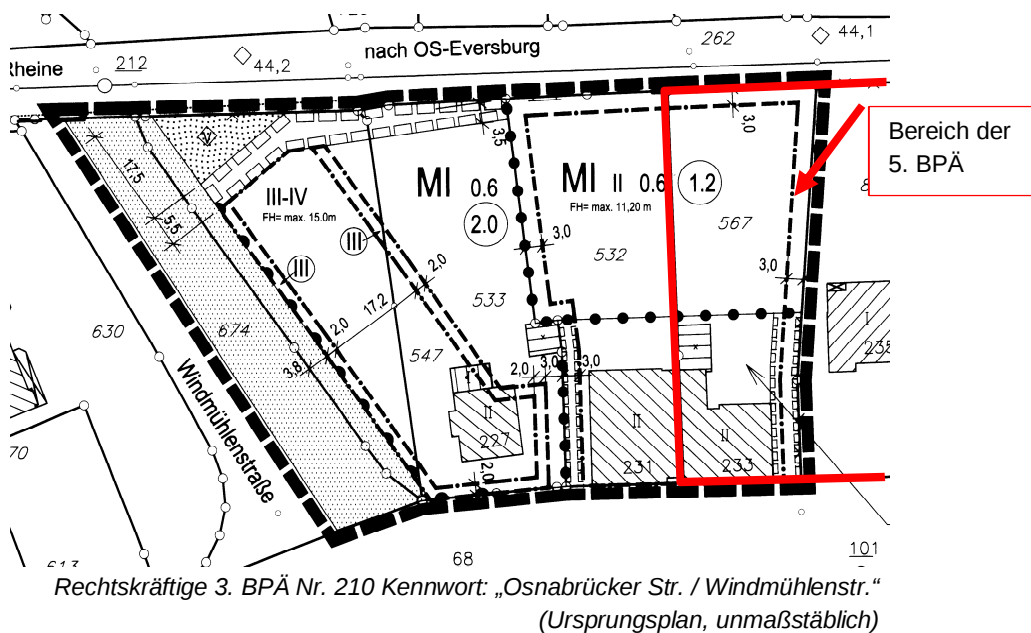
Die 3. BPÄ setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) fest.

Für die „Mischgebiete“ sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,2)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,6)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) und als Mindest- und Höchstmaß (II-III)
- Firsthöhe als Höchstmaß (max. 11,20 m, max. 13,85 m)

Es sind zudem Pflanzmaßnahmen und mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Für die Gebäudehöhen, die Gestaltung von Wege-, Hof und Stellplatzflächen sowie die Standplätze für Abfallbehälter sind örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan integriert.

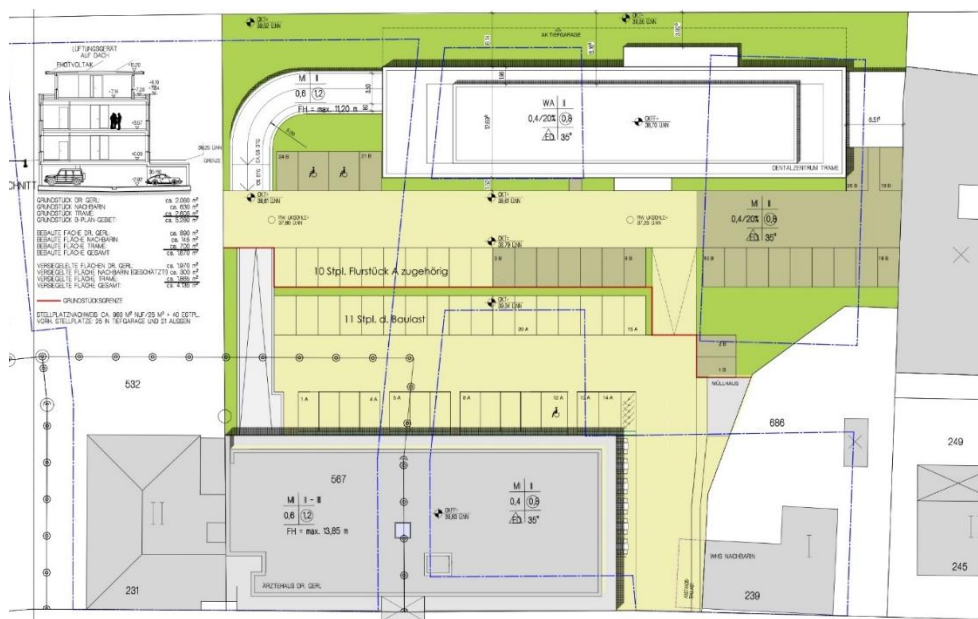


5 Städtebauliches Konzept

In einem unverbindlichen Konzept wurden erste Planungsüberlegungen einer möglichen Bebauung des Grundstücks skizziert.

Nach dem Konzept ist geplant, auf der Freifläche nördlich der bestehenden Augenklinik einen Neubau zu errichten. Es soll ein Gebäudekomplex mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss entstehen.

Die Planung umfasst in zwei Vollgeschossen Praxen für einen Zahnarzt, einen Kieferorthopäden und einen Logopäden. Im geplanten Staffelgeschoss sollen weitere Büros entstehen. Das Gebäude soll mit einer Tiefgarage ausgestattet werden, oberirdisch sind weitere Stellplätze vorgesehen.



Lageplan „Dentalzentrum“, architektur gmbh potgeter + werning, Nordhorn April 2018

6 Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich MI-2 (Bestandsbebauung im Südosten des Änderungsbereiches) werden die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ weitgehend übernommen: Die Art des Baugebiets (Mischgebiet), die Zahl der Vollgeschosse, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und die Dachneigung von 35°.

Die Abgrenzung des Teilbereiches sowie das Baufenster, die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl werden an die Neugliederung des Änderungsbereiches bzw. den tatsächlichen Bestand angepasst. Zudem sollen auch in diesem Bereich zukünftige Entwicklungen im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Bereich des MI-1 wird insgesamt überplant und vereinheitlicht/vereinfacht. Im Wesentlichen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ für den Bereich des MI-1 übernommen: die Art des Baugebiets (Mischgebiet), die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse.

Änderungen erfolgen in der Form, dass die max. zulässigen Firsthöhen tlw. durch eine max. zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull ersetzt werden, die Vorgabe der Firstrichtung, die ursprünglich geplanten Pflanzmaßnahmen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entfallen. Die Baufenster werden an den tatsächlich vorhandenen Bestand sowie das konkret geplante Vorhaben angepasst. Es werden Festsetzungen zur Bauweise ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden grundsätzlich aus den Ursprungsplänen übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes wird grundsätzlich aus den Ursprungsplänen übernommen. Damit wird das nach der 3. Änderung des B-Planes im zentralen Bereich verbliebene Allgemeine Wohngebiet überplant. Der gesamte Bereich ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt im Bereich der medizinischen Versorgung geprägt.

Es werden auch zukünftig die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten an diesem zentralen Bereich ausgeschlossen.

Eine Tankstelle befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, südlich der Osnabrücker Straße. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt zum einen aufgrund des erforderlichen hohen Flächenbedarfs. Zum anderen sollen sich diese Betriebe wegen ihrer funktionalen und gestalterischen Strukturen nicht im Stadtkern, sondern eher in den Randbereichen, möglichst an Hauptverkehrsstraßen, ansiedeln.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beruft sich die Stadt Rheine insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen so genannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten, u. ä. einschlägigen Betriebe), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen/Nutzungen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind. Der Bebauungsplan soll die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend Dienstleistungen, Kleingewerbe, Geschäfts-/Büro-/Wohnnutzung mit einem Schwerpunkt im Bereich der medizinischen Versorgung fördern und sicherstellen. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation ausgelöst werden kann.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe (FH u. GH) getroffen. Die Festsetzungen werden aus den Ursprungsplänen übernommen.

Für das MI-1 und das MI-2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung von 50 % (bis max. 0,8) durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Mischgebiete zu 80 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches in dieser Lage von Rheine zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der insgesamt relativ kleinen Plangebietsfläche realisieren zu können.

Zusätzlich kann die Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen von der Anrechnung auf die GRZ ausgenommen werden, wenn für die Anlagen wasserdurchlässige Materialien (z. B. breittufig verlegtes Natursteinpflaster, Rasensteine, Schotterrasen, etc.) verwendet werden, die einen Fugenanteil von mindestens 25 % aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen.

Als Höhenbegrenzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 im MI-1 begrenzt. Die Festsetzung einer zwingenden 2-Geschossigkeit im MI-2 wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Zudem wird im MI-1 und MI-2 eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dadurch kann das zulässige Bauvolumen abschließend bestimmt werden. Zusätzlich wird für das MI-1 eine maximal zulässige Gebäudehöhe und für das MI-2 eine maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull (51,00 m ü. NHN) festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit 39,5 m über Normalhöhennull (NHN). Mit der festgesetzten First-/Gebäudehöhe können danach Gebäudehöhen von etwa 11,50 m erreicht werden.

Die festgesetzte Höhe entspricht zum einen der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung. Zum anderen wird dadurch sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Das konkrete Vorhaben ist damit ebenfalls umsetzbar. Durch die getroffenen Festsetzungen werden zukünftig unterschiedliche Dachformen mit größtmöglichen Ausnutzungen bei Flachdächern ermöglicht.

Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile um bis zu 5 m überschritten werden.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das MI-1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zugelassen werden können. Damit wird sichergestellt, dass zukünftig im Sinne der Nachverdichtung auch relativ große Baukörper entstehen können. Zudem wird das konkret geplante Vorhaben dadurch umsetzbar.

Im MI-2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im MI-1 und MI-2 werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem vorhandenen Bestand sowie an dem konkret geplanten Vorhaben und bieten einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen.

6.4 Fläche für Stellplätze, Garagen

Der Bereich außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück eingerichtet werden.

Da die oberirdischen Stellplätze nicht ausreichen werden bzw. im Bestand bereits eine vorhanden ist, ist innerhalb des Plangebietes der Bau Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze wurden gemäß Vorgaben des § 51 BauO NRW i. V. m. den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW) ermittelt.

Danach ist für Arztpraxen 1 Stellplatz je 20 qm bis 30 qm Nutzfläche (jedoch mind. 3 Stellplätze) einzurichten. Hiervon entfallen 75 % auf den Besucherverkehr.

Für die Berechnung wurde die geplante Nutzfläche, Flächen die dem Patientenverkehr dienen, als Bezugsgröße angenommen. Grundflächen von Fluren, Sanitäreinrichtungen, etc. wurden nicht angerechnet.

Entsprechend des konkret geplanten Vorhabens wurde eine Nutzfläche von rund 762 qm zugrundegelegt. Für die Anzahl der Stellplätze wurde der Mittelwert von 25 qm angenommen. Danach sind für das geplante Ärztehaus 31 Stellplätze herzustellen. Davon sind dann 23 für Besucher.

Gemäß Vorhabenplanung sind auf dem Grundstück im Außenbereich 24 weitere Stellplätze geplant. Zusätzlich werden 25 Stellplätze in einer Tiefgarage eingerichtet. Damit sind für die geplante Nutzung ausreichend Stellplätze vorhanden. Zudem können die erforderlichen 75 % der frei zugänglichen Stellplätze für Besucher im Außenbereich untergebracht werden.

6.5 Abfallbeseitigung

Um sicherzustellen, dass für das Plangebiet eine reibungslose Abfallentsorgung erfolgen kann wird unverändert festgesetzt, dass im Einmündungsbereich des Privatwegs zum öffentlichen Verkehrsraum „Osnabrücker Straße“ für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter etc. auf den privaten Flächen ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen ist.

6.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Plangebietsrand wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit wird auch zukünftig eine Eingrünung des Plangebietes sowie eine Abschirmung zur nördlich verlaufenden Bahntrasse gewährleistet.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Mischgebiet (MI-1), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands) 3.723 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 931 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (235) • Nettobauland - Mischgebiet (MI-2), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 20 % Überschreitung = 48 % des Nettobaulands) 304 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 330	4.654
Summe	5.288

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

In die Ursprungspläne wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gelten jeweils für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ (Ursprungspläne).

Es wurden Vorgaben für die Dachneigung mit Ausnahmen für untergeordnete Nebenanlagen, für Gebäudehöhen, für Garagen, für Nebenanlagen sowie für die Ausbildung von Drempeln und Dachgauben gemacht.

Die getroffenen Vorschriften werden bis auf die zu Drempeln, übernommen und damit weiterhin auch eine gestalterische Entwicklung des Plangebietes sichergestellt. Die Ausbildung von Drempeln ist im Plangebiet bisher nicht umgesetzt worden und auch zukünftig nicht geplant, daher entfällt die Vorschrift.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden, von der „Osnabrücker Straße“ aus. Die bestehende Zu-/Ausfahrt wird unverändert beibehalten.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit insgesamt 68 baurechtlich genehmigte Stellplätze vorhanden (41 im Außenbereich, 27 in der Tiefgarage). Zusätzlich wird auf den derzeit noch vorhandenen Freiflächen bereits geparkt, da diese Flächen als geschotterte Fläche dafür genutzt werden können (etwa 25 Stellplätze).

Durch das konkret geplante Vorhaben kommen nachweislich 24 Stellplätze im Außenbereich und 25 Stellplätze in einer Tiefgarage hinzu. Faktisch entstehen aber innerhalb des Plangebietes nur 25 zusätzliche Stellplätze. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Gesamtbelastung des Zu-/Abfahrtsbereichs in der Nähe zum Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“ / „Windmühlenstraße“ durch das konkret geplante Vorhaben (Neubau eines Ärztehauses) nicht signifikant erhöhen wird.

Bei derzeit rd. 90 Einstelllätzen und künftig 115 Einstellplätzen ist hier eine vertretbare zusätzliche Belastung im Zu- und Abfahrtsbereich zu verzeichnen, wobei insbesondere die Ausfahrt in Spitzenzeiten als belastet, aber hinnehmbar einzustufen ist.

Eine alternative Zufahrtlösung ist nicht vorhanden bzw. nicht möglich.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Rheine ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Für den „Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage“ (bestehendes Gebäudes der Augenklinik) wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Bewertung der Gründungsmöglichkeiten erarbeitet (Dipl.-Ing. W. de Reuter, Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Altenberge 2012).

Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass für eine uneingeschränkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser keine ausreichenden Voraussetzungen gegeben sind.

Da das Gelände im hinteren Bereich etwas höher liegt, kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des konkret geplanten Vorhabens keine Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen.

Für das geplante Bauvorhaben sind danach geeignete Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen. Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

11 Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Nachteile. Das Mischgebiet bleibt in seiner ihm typischen Art bestehen.

Es werden lediglich die verbliebende Restfläche allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Mischgebiet geändert, die Baufenster an die tatsächliche und geplante Nutzung angepasst, eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen und das Maß der baulichen Nutzung vereinheitlicht.

Die Vorgaben zum passiven Schallschutz für einen Teilbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210 wurden bereits mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 210

überplant. In der 3. Änderung wurden bzgl. des Immissionsschutzes keine Aussagen mehr getroffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch zukünftig keine Beeinträchtigungen bestehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können ausgeschlossen werden. Das konkret geplante Vorhaben fügt sich in die Nutzungsstruktur des Plangebietes sowie in die Umgebung ein.

11.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird geändert, um für das bereits baulich genutzte Grundstück im östlichen Stadtgebiet von Rheine eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 5. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls sind damit entbehrlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden in dem Maß berührt, dass sich der Überbauungsgrad für Teilbereiche des Plangebietes erhöht, das Baufenster vergrößert wird und einige ursprünglich geplante aber bisher nicht umgesetzte Pflanzmaßnahmen entfallen. Es wird aber weiterhin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur „Baufeldräumung“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

Der in der Artenschutzprüfung Stufe 1 empfohlene Hinweis zur „Baufeldräumung“ ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsfläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

Nach gutachterlicher Einschätzung werden aus den vorgenannten Gründen die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-06-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Die Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 Kennwort: „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Rheine,
Produktgruppe Stadtplanung

.....
Städt. Oberbaurat