

Vorlage Nr. 355/18

Betreff: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210,
Kennwort: "Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen
 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III: Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			21.11.2018	Berichterstattung durch:		Frau Schauer Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			04.12.2018	Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Schauer		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein				
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich			
Ergebnisplan		Investitionsplan			
Erträge	€	Einzahlungen	€		
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€		
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€		
Finanzierung gesichert					
☐ Ja	☐ Nein				
durch					
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt					
☐ sonstiges (siehe Begründung)					

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:)

Der StUK hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2018 einstimmig die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die medizinische Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Eschendorf durch die Komplettierung des vorhandenen medizinischen Angebotes zu optimieren. Im Änderungsbereich ist die Ansiedlung eines Dentalzentrums projektiert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. (§ 13 b Satz 1 BauGB und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27. 08. 2018 bis einschließlich 27. 09. 2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. (§ 13 b Satz 1 BauGB und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

In der Sitzung des StUK am 27. Juni ist die Erarbeitung einer Analyse der Verkehrssituation für die Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage gefordert worden. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung ist als Anlage 6 beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Tecklenburgstraße, Rheine; Schreiben vom 24. September 2018

Inhalt:

„Kurze Begründung des anl. Schreibens:

„Zur Bebauungsplanänderung „Osnabrücker Straße“ Sind uns als direkte Anlieger (an der anderen Seite des Bahndamms, Tecklenburgstr. XX) verschiedene Fragen gekommen, die nach den Erfahrungen mit den abgeschlossenen Bauvorhaben zwischen dem Gesundheitszentrum und der Augenklinik in Verbindung mit den neuen Planungen immer vordringlicher geworden sind. Sie müssen uns zugestehen, daß wir zu den aufgeführten Punkten vollständige und klare Antworten erwarten dürfen – bitte schriftlich!“

Inhalt des Schreibens:

„Begründung 5

Seite 5

3.2

„Sie stellt sich als ungepflegte Schotterfläche dar, die z.T. als Parkplatzfläche genutzt wird. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.“

Einspruch!

Der „nennenswerte Gehölzbestand“ war vor Bebauung des Grundstücks sehr wohl vorhanden und wurde trotz unseres Einspruchs komplett entfernt (an nördlicher und westlicher Grundstücksgrenze). Uns Anliegern wurde seinerzeit vom Planungsamt eine „sichere Wiederaufforstung“ versprochen. Daß dieses Versprechen nicht eingehalten würde, war uns spätestens klar, als für uns sichtbar die Einfahrt zur Tiefgarage angelegt wurde. Auf eine nochmalige Anfrage beim Planungsamt erhielten wir die Zusage, der Bauherr habe die Auflage erhalten, nach Abschluss der endgültigen Baumaßnahme für entsprechende Baumpflanzungen zu sorgen. Diese Bepflanzung ist zumindest an der westlichen Grenze inzwischen ausgeschlossen und wohl auch von vornherein gar nicht beabsichtigt gewesen.

Heute ist natürlich kein nennenswerter Gehölzbestand mehr vorhanden, die Interessen der Anlieger aber auch der Umwelt können mit dieser Aussage also ganz einfach ignoriert werden!

4.2

Seite 9v und 11

In der nördl. Gebäudewand erkennen wir eine Öffnung, die über die Gebäudebegrenzung leicht hinausreicht. Handelt es sich hierbei um einen Balkon? Von einem Staffelgeschoss wie beim vorderen Gebäude von einem Balkon begrenzt, der auf die (evtl. spätere) Errichtung von Wohnungen schließen lässt?

Schon auf eine Nachfrage während der ersten Bebauung des Grundstücks erhielten wir lediglich den Hinweis auf eine zweigeschossige Bebauung. Von einem Staffelgeschoss war in der Auskunft keine Rede. Weil wir dieser (mdl. Auskunft) vertrauten – warum auch nicht?? - ha-

ben wir leider keine Baupläne eingesehen, sonst hätten wir sicher festgestellt, dass es mit dem Staffelgeschoss keineswegs getan war. Die „untergeordneten Bauteile“ dürfen nämlich für den neu zu errichtenden Bau „die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 5 Metern überschreiten“.

Diese „untergeordneten Bauteile“ bilden auf dem Gebäude der Augenklinik in großen Teilen ein weiteres Geschoss, das den Anliegern einen unschönen Anblick bietet und von dem zeitweise eine überdurchschnittliche Lärmbelastung ausgeht. Ob diese Immissionen jemals kontrolliert wurden, ist uns nicht bekannt.

S. 15

„Es wird davon ausgegangen, dass auch künftig keine Beeinträchtigungen bestehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung können ausgeschlossen werden.“ Dieser Aussage widersprechen wir aus bisherigen Erfahrungen ganz vehement! Wie kommt der Verfasser zu dieser Behauptung? Anlieger, die es besser wissen, wurden zu keiner Zeit befragt!

6.6

S. 12

Es interessiert uns auch, was mit der derzeitigen Bepflanzung des Bahndammes geschieht oder ob die vorhandene Bepflanzung evtl. vom Bauherrn als ausreichend erachtet werden kann. Wie breit ist die vorgesehene Fläche für eine Neubepflanzung, und ist der Bauherr verpflichtet, dort wirklich neu zu bepflanzen?

Wie breit ist die Fläche von der Bahndammgrenze zur Gebäudewand?

Abwägungsempfehlung:

zu 3.2:

Das Kap. 3.2 „Bestand“ der Begründung dient der Darstellung des zum Zeitpunkt der Durchführung des Bauleitplanverfahrens tatsächlich vorhandenen Bestands innerhalb des Plangebietes. Gehölzbestand, der im Zuge vorangegangener Planungen beseitigt wurde, kann demnach hier nicht berücksichtigt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. und 3. Änderung) sind Festsetzungen zur „Begrünung / Bepflanzung“ getroffen worden, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen umzusetzen waren.

Bezüglich der vom Anlieger der Tecklenburgstraße angesprochenen mündlichen Absprachen mit der Stadtplanung lässt sich auf Grund der fehlenden Angabe der Person, die die Aussagen getätigt haben soll, der tatsächliche Inhalt nicht mehr nachvollziehen. Maßgeblich sind jedoch in jedem Fall die planungsrechtlichen Inhalte der verschiedenen Änderungen. Im Rahmen der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210 ist erstmalig die Bebauung zwischen Tecklenburger Nordbahn, Windmühlenstraße, Osnabrücker Straße und Memeler Straße planungsrechtlich vorgegeben worden. Dieser Plan enthielt entlang der Tecklenburger Nordbahn - im Bereich der Flurstücke 567, 8 und 9 - die Festsetzung, einen 4,00 m breiten Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Im Rahmen der 3. Änderung wurde diese Vorgabe für das Flurstück 567 herausgenommen. Zwischenzeitlich ist das Flurstück 567 im Flurstück 717 aufgegangen. Für dieses Flurstück enthält die 5. Änderung jetzt wieder die Vorgabe, an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Flä-

che mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Planungsrechtlich wird damit wieder der ursprüngliche Zustand hergestellt. Auf der Nordseite des Flurstücks 717 liegt das Grundstück des Einwenders. Die Einhaltung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen der Bauabnahme einer möglichen Bebauung im Änderungsbereich. Damit ergeben sich – bezogen auf das in Frage stehende Grundstück an der Tecklenburgstraße – keine Änderungen in Bezug auf die Eingrünung von Grundstücken.

zu 4.2:

Es wird davon ausgegangen, dass die kleine Ausbuchtung in Richtung Norden, die im Lageplan in Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“ der Begründung zu erkennen ist, gemeint ist. Hierbei handelt es sich nicht um einen Balkon, sondern vielmehr um eine kleine Erweiterung der Nutzflächen im Erdgeschoss.

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) ist die Errichtung von max. 2 Vollgeschossen zulässig. Zusätzlich ist eine maximale Gebäudehöhe von 51 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Damit können im MI-1 Gebäudehöhen von etwa 11,50 m erreicht werden. Ein Staffelgeschoss stellt kein Vollgeschoss im Sinne des Baurechts dar. Es springt gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurück und weist damit eine kleinere Grundfläche auf. Alternativ wäre ein Dachgeschoss möglich. Insgesamt darf eine Gebäudehöhe von 51 m ü. NHN mit Ausnahme von technisch erforderlichen, untergeordneten Bauteilen (Antennen, Schornsteine, etc.) nicht überschritten werden (+ 5 m). Ein Staffelgeschoss stellt hierbei kein untergeordnetes Bauteil dar

Eine überdurchschnittliche Lärmbelastung durch den Betrieb einer Augenklinik ist nicht erkennbar.

Für das Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Nutzung fügt sich in die bestehende gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt im Bereich der medizinischen Versorgung ein. Die getroffenen Festsetzungen wurden weitgehend aus den Ursprungsplänen übernommen, so dass keine grundsätzlich neue Nutzung ermöglicht wird. Es werden die gesetzlichen Vorgaben, die für die baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind, eingehalten, so dass aus städtebaulicher Sicht davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung bestehen. Der Bebauungsplan nördlich der Bahnlinie im Bereich Tecklenburgstraße setzt dort allgemeines Wohngebiet (WA) fest; die Abstufung und Nachbarschaft zwischen einem WA und einem MI entspricht den städtebaulichen Anforderungen für den Bereich.

zu 6.6:

Am nördlichen Plangebietsrand ist zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abschirmung gegenüber der nördlich verlaufenden Bahntrasse eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Eigentümer/Vorhabenträger ist verpflichtet, auf der festgesetzten Fläche standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Abstand zwischen nördlicher Flurstücksgrenze und geplantem Neubau beträgt etwa 6 m bzw. in einem kleinen Teilbereich etwa 4 m.

Der angesprochene Bahndamm liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 210. Es besteht deshalb im Rahmen dieses Änderungsverfahrens keine Möglichkeit, planungsrechtliche Vorgaben bezüglich des vorhandenen Aufwuchses zu treffen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

**2.1 Technische Betriebe Rheine, Am Bauhof, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 27. 09. 2018**

Inhalt:

„Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung sind, wie bereits in der textlichen Festsetzung festgeschrieben, ausreichend Stellflächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter zwingend einzuplanen. Andernfalls kann eine geordnete Abfallentsorgung nicht gewährleistet werden.

In den Einmündungsbereichen der Privatwege zum öffentlichen Verkehrsraum ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter/Gelben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.

Ansonsten gibt es keine weiteren Anmerkung zur vorliegenden Änderung des B-Plan.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits eine entsprechende textliche Festsetzung enthält

**2.2 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster;
Stellungnahme vom 13. 08. 2018**

Inhalt:

*„Da in dem Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer Bodendenkmäler aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung.
Wir bitten, unsere neue Bezeichnung, Anschrift und Telefon-Nr. in dem Punkt 2 Denkmalschutz zu aktualisieren.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis Nr. 2 „Denkmalschutz“ wird entsprechend aktualisiert.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB billigend zur

Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: "Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: "Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge der Flächennutzungsplan keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Alt
- Anlage 2: Bebauungsplan Neu
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6: Verkehrsuntersuchung