

Vorlage Nr. 262/18

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

- I. Änderungsbeschluss
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
- III. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			27.06.2018	Berichterstattung durch:		Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

--

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:

Mit Datum 22. 12. 2017 beantragte der Eigentümer von Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Osnabrücker Straße 233/239 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210. Die angestrebte Bebauungsplanänderung hat das Ziel, den im Bereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße vorhandenen Schwerpunkt im Bereich der medizinischen Versorgung weiter zu komplettieren. Der Eigentümer möchte hierzu auf diesen Flächen ein Dentalzentrum errichten (vgl. Vorlage 077/18). Der StUK hat in seiner Sitzung am 07. 03. 2018 diesem Antrag grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

Der Antragsteller hat ein privates Büro mit der Erstellung der notwendigen Änderungspläne, Begründungen und Gutachten beauftragt. Die Übernahme der bei der Stadt Rheine anfallenden Veröffentlichungskosten für das Bauleitplanverfahren wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

In der vorgelegten Begründung zur Bebauungsplanänderung sind Aussagen zum Stellplatzbedarf enthalten. Es wird ausgeführt, dass die gem. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Anlage zur BauO NRW sich ergebenden notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Auch zur verkehrlichen Erschließung enthält die Begründung Aussagen: Bei derzeit bereits vorhandenen ca. 90 Stellplätzen im Änderungsbereich und einer Erweiterung auf 115 Stellplätze wird eine vertretbare zusätzliche Belastung im Zu- und Abfahrtsbereich gesehen, wobei insbesondere die Ausfahrt in Spitzenzeiten als belastet, aber hinnehmbar eingestuft wird. Separate Gutachten bezüglich des Stellplatzbedarfs oder der Verkehrserschließung sind seitens des Investors nicht vorgelegt worden.

Die Planinhalte ermöglichen insbesondere durch die Erhöhung der Grundflächenzahl eine Verdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches entlang der Osnabrücker Straße. Dieser Bauleitplan wird deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Änderungsinhalte sind aus der Darstellung des Areals im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ abgeleitet. Eine Änderung oder Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Alle weiteren 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.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist als Anlage 5 beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 210, Kennwort: "Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 717,
im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 717 und 686,
im Süden:	durch die Nordseite der Osnabrücker Straße,
im Westen:	durch die westliche Grenze der Flurstücke 718 und 717.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 167, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB kann diese Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: "Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.