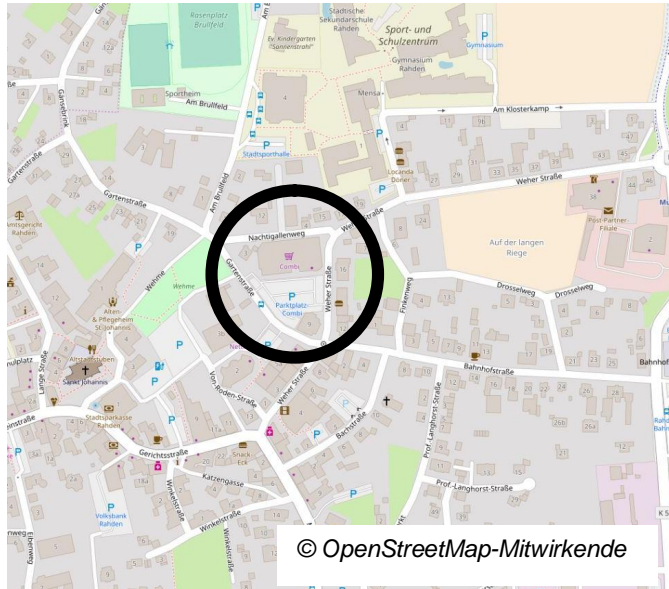




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

**11. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstra-
ße/ Lange Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift**



Begründung
gemäß § 13a i. V. m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Proj. Nr.:
Datum:

218269
2018-08-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planänderung	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich, Bestand	4
4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
5	Begründung der 11. Änderungen des Bebauungsplanes	6
6	Auswirkungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes	6
6.1	Auswirkungen auf die Umgebung und sonstige Belange	6
6.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	7
7	Bearbeitungsvermerk	7

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-08-29

Proj. Nr. 218269

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 Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist seit dem 27.02.1981 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Zentrum von Rahden allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist inzwischen vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurden inzwischen bereits 10 Änderungen durchgeführt. Mit der 4. Änderung wurde für einen Teilbereich die Festsetzung von Mischgebiet in sonstige Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO geändert. Die sonstigen Sondergebiete wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden (GMA 2000) festgesetzt.

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist der Antrag auf Nutzungsänderung zum Einzelhandelsfachmarkt Zoologischer Artikel (Tiernahrung und Zubehör) eines derzeit leerstehenden Gebäudes (SO 2).

Diese nunmehr beabsichtigte Umnutzung der bestehenden Betriebsstätte entspricht der im Rahmen des 2016 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden angepassten Rahdener Sortimentsliste (CIMA GmbH).

Seitens der Stadt besteht hier ein erhebliches städtebauliches Interesse, einen anhaltenden Leerstand zu vermeiden und die bestehenden Gebäude einer weiteren Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten in den sonstigen Sondergebieten werden entsprechend aktualisiert.

2 Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 dient der Entwicklung und Wiedernutzbarmachung bereits bestehender Bauflächen/Betriebsstätten im Zentrum von Rahden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm. Der Rat der Stadt Rahden hat daher am _____. beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die 11. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“. Da für die Aktualisierung der zulässigen Sortimente lediglich die textlichen Festsetzungen geändert werden müssen, erfolgt die 11. Änderung in Form einer sogenannten „Textsatzung“.

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom ____ bis einschließlich _____. Im gleichen Zeitraum wird auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3 Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich von Rahden, zwischen der „Gartenstraße“, der „Weher Straße“ sowie dem „Nachtigallenweg“ und umfasst die in der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2).

Bei dem Bereich handelt es sich um die bestehende Betriebsstätte des Combi-Marktes, eine zurzeit leerstehende Betriebsstätte sowie die dazwischenliegende Parkplatzfläche. Bis auf ein paar wenige Einzelbäume auf der Parkplatzfläche ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und derzeit bereits vollständig bebaut.

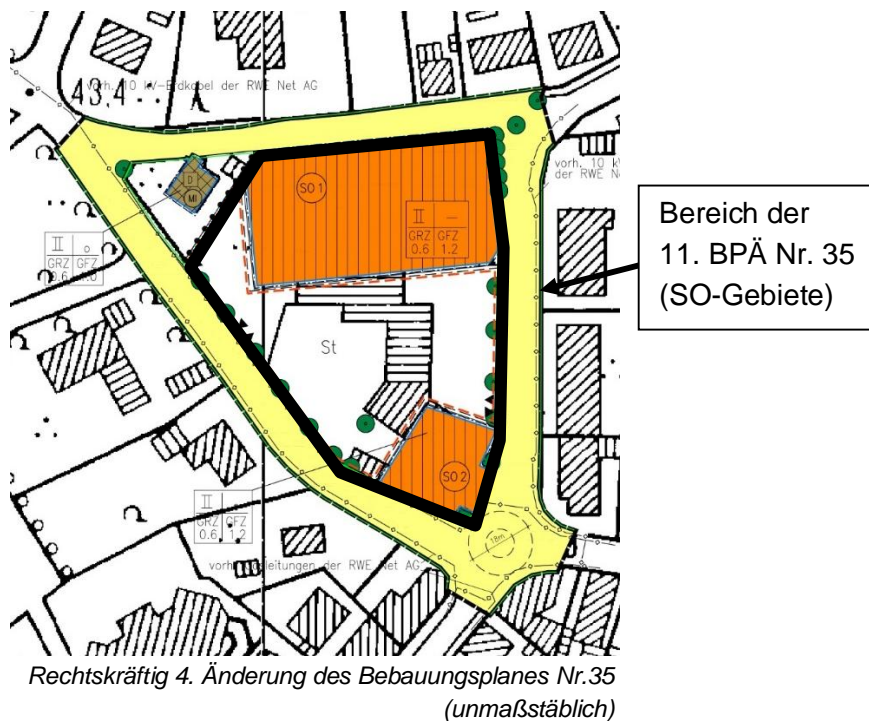


Luftbild (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist seit dem 17.06.2003 rechtskräftig.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird der überwiegende Teil der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes überplant. Diese setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 und SO 2) mit Beschränkung der zulässigen Sortimente fest.



Für die Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,2),
- Grundflächenzahl (GRZ 0,6),
- Zahl der Vollgeschosse (max. 2)
- offene Bauweise im SO 2
- Baufenster sind definiert durch Baugrenzen

Es wurden zudem zu pflanzende Einzelbäume und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Es sind ein Verbrauchermarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb/eine Verkaufsstätte mit Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente zulässig. Außerdem können Nebenanlagen, Dienstleistungseinrichtungen und Gastgewerbliche Betriebe in untergeordneter Form zugelassen werden und ab dem 1. OG auch Wohnungen.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen sowie zu Fassaden- und Dachmaterialien ist eine örtliche Bauvorschrift integriert.

Mit Inkrafttreten der 11. Änderung wird die textliche Festsetzung „§ 1 Nutzungsregelungen - Sortimente (Festsetzungen gem. § 11 BauNVO)“ der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 für die überplanten Bereiche (SO 1 und SO 2) geändert. Alle übrigen

zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 bleiben unverändert bestehen.

5 Begründung der 11. Änderungen des Bebauungsplanes

Die zeichnerischen Festsetzungen, die textlichen Festsetzungen § 2 bis § 5 sowie die örtliche Bauvorschrift der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ bleiben unverändert bestehen.

Durch die 11. Änderung werden lediglich die festgesetzten Sortimente im SO 1 und SO 2 in der textlichen Festsetzung § 1 entsprechend der angepassten Rahdener Sortimentsliste (CIMA GmbH 2016) aktualisiert.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderung.

Sortimente in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die Rahdener Sortimentsliste angepasst (CIMA GmbH 2016). Danach werden u. a. die Sortimente „Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel“ und „Sportartikel“ zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Da die Sortimente mit Bezug zum Einzelhandelskonzept 2000 in der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 festgesetzt sind und insbesondere „zoologischer Bedarf“ dabei als bisher innenstadtrelevantes Sortiment nur eingeschränkt zulässig ist, wird der „zoologische Bedarf“ gestrichen und ist damit zukünftig als „sonstiges Sortiment“ uneingeschränkt, im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen, zulässig.

Damit wird die konkret geplante Nutzungsänderung der zurzeit leerstehenden Betriebsstätte zum „Einzelhandelsfachmarkt Zoologischer Artikel (Tiernahrung und Zubehör)“ ermöglicht und eine Wiederbelebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Rahden unterstützt.

Die Beschränkung der Sortimente wird insgesamt auf das aktuelle Einzelhandelskonzept angepasst. Die Rahdener Sortimentsliste 2016 wird zudem in der textlichen Festsetzung § 1 ergänzt.

6 Auswirkungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umgebung und sonstige Belange

Da es sich bei der Änderung lediglich um die Aktualisierung der festgesetzten Sortimente handelt, die sonstigen Sondergebiete jedoch in ihrer typischen Art weiter bestehen bleiben, können Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgeschlossen werden

6.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ werden Umweltbelange nicht berührt. Es wird lediglich die Zulässigkeit von Sortimenten aktualisiert. Der Überbauungsgrad sowie die Verkaufsflächenobergrenzen erhöhen sich nicht. Die Pflanzfestsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanänderungsverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetztes sonstiges Sondergebiet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der aktuellen Nutzung (großflächiger Einzelhandel mit fast vollständigem Versiegelungsgrad) kann ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden.

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

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

7 Bearbeitungsvermerk

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gerichtsstraße / Gartenstraße / Lange Straße“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-08-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann