



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung „Sundernstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Gliederung:

1. Bebauungsplan Nr. 11 „Sundernstraße“ und städtebauliche Situation
2. Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung
3. Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung
4. Umweltrelevante Auswirkungen
5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange
6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Vorentwurf, August 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Anlagen (zum 1. Original)

A.1 RP Schalltechnik, Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sundernstraße“, Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück 27.06.2019

1. Bebauungsplan Nr. 11 „Sundernstraße“ und städtebauliche Situation

Im **Bebauungsplan Nr. 11** aus dem Jahr 1966 war für den Änderungsbereich überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet sowie im Norden eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Dabei sind im Süden entlang der Brunnenstraße drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,9 zugelassen worden. Im Norden wurden ein Vollgeschoss, eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 zugelassen. Eine maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im Ursprungsplan nicht festgesetzt worden. Westlich angrenzend ist ein Reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt worden.

Der **Bereich an der Straße Am Kurpark/Brunnenstraße** hat sich als Klinikstandort für die Augenklinik entwickelt. An der Kreuzung Am Kurpark/Brunnenstraße dominiert das historische Hauptgebäude der Augenklinik mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss mit Walmdach und üppigen Balkonen. Das historische Gebäude hat eine helle Fassade mit abgesetzten Verzierungen und ein braun-schwarzes Dach. Dem Gebäude sind Stellplätze für Besucher vorgelagert. Im Norden, abseits der Sichtachse vom Kurpark bzw. Zentrum auf das Klinikgebäude, ist ein verglaster bzw. mit undurchsichtigen Glaselementen verkleideter Anbau ergänzt worden. Dieser schließt kurz unter dem First des historischen Gebäudes ab. Im Anschluss daran befindet sich entlang der Straße am Kurpark ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach.

Das Gelände der Augenklinik ist überwiegend durch eine flache Steinmauer sowie Gehölze eingefasst. Der rückwärtige sowie der nordöstliche Bereich sind als Gartenfläche für die Klinikbesucher gestaltet. Im Westen des Plangebiets befindet sich der Klinikparkplatz, welcher über eine schmale Zuwegung von der Straße Am Kurpark erschlossen wird. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle auf.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Haus des Gastes (ein Vollgeschoss mit Zeltdach) sowie ein Wohnhaus (drei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss) mit Laubengängen. Daran angrenzend befindet sich der Kurpark. Auch südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Brunnenstraße befindet sich eine Parkanlage. Im Westen grenzen weitere Wohngebäude (drei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss) sowie ein markanter historischer Turm mit vier Vollgeschossen und einem Walmdach an. Nördlich grenzt ein Wohngebäude mit einem großen, nach Süden ausgerichteten Gartengrundstück an das Plangebiet an.

2. Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und einer Größe von insgesamt etwa 0,5 ha liegt im zentralen Bereich von Bad Rothenfelde. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße Am Kurpark,
- im Norden durch den gemeindlichen Fußweg, der auch als Erschließungsstraße des Klinikparkplatzes genutzt werden darf,
- im Süden durch die Brunnenstraße sowie die Bebauung an der Brunnenstraße und
- im Westen die Wohngebäude der Straße Am Wittekindssprudel.

3. Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist das Vorhaben der weit über die regionalen Grenzen hinaus bekannten Augenklinik Dr. Georg, sich am jetzigen Standort im Rahmen der Standortsicherung zu modernisieren. Das Praxisgebäude der Augenklinik ist über viele Jahre in vier Bauabschnitten erstellt worden. Es erfüllt nicht mehr die zeitgemäßen Anforderungen und ist von den gegebenen Nutzflächenanforderungen mittlerweile zu klein. Die OP-Kapazitäten der Augenklinik sollen erweitert werden, da auch hier die in der Klinik vorhandenen Räumlichkeiten bei jährlich über 8.000 operativen Eingriffen die Kapazitätsgrenzen überschritten haben. Zudem soll dort die Möglichkeit zur Unterbringung von Klinikpersonal geschaffen werden.

Da die jetzigen Klinikgebäude in ihrer Größe und Lage nicht mehr den aktuellen Ansprüchen entsprechen, soll der eingeschossige Anbau im Norden durch einen Neubau ersetzt werden. Das sowohl für die Klinik als auch für das Ortsbild prägende historische, jedoch nicht denkmalgeschützte, Hauptgebäude soll dabei erhalten bleiben. Der Neubau soll entsprechend der heutigen Ansprüche als ein durchgängig verbundenes und barrierefreies Gebäude gestaltet werden. Der aktuelle Stand des Vorhabens sieht dabei insgesamt drei miteinander verbundene Punkthäuser mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem geneigten Dach vor. Diese sollen durch einen Verbindungsbau an das historische Hauptgebäude der Augenklinik angebunden werden. Unmittelbar nach Fertigstellung dieses Neubaus soll das alte Praxisgebäude abgerissen werden. Die frei werdende Fläche soll zum neuen Klinikpark umgestaltet werden, der dann - im Gegensatz zu der bisher recht schattigen Lage - den Patienten und Besuchern eine attraktivere Lage bieten kann. Zudem soll der Parkplatzbereich erweitert werden, so dass eine Entlastung des Parkdrucks erreicht werden kann. Ein entsprechendes Lärmgutachten zur Überprüfung möglicher Schallemissionen der Parkplatzerweiterung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung in Auftrag erstellt worden. Die Zufahrt zum Parkplatz soll zudem verbreitert werden, damit ein reibungsloser Begegnungsverkehr ermöglicht wird.

Durch diese Änderungswünsche werden eine Reihe von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 berührt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beinhaltet somit die folgenden Änderungen für das Plangebiet:

- Für das Plangebiet wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Augenklinik“** gemäß § 11(2) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Bestandsnutzung innerhalb des Plangebiets. Dabei sind Klinik und Praxisgebäude, Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung, Sozialräume, Wohnungen für Mitarbeiter/Klinikpersonal und jeweils dazugehörige Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
- Die **überbaubare Fläche** wird bedarfsorientiert neu zugeschnitten. Dabei rückt sie im Vergleich zum Ursprungsplan im Osten näher an die Verkehrsfläche heran und wird im Westen zurückgenommen. Dadurch soll die angestrebte Schaffung einer Gartenanlage als Klinikpark ermöglicht werden.

- Im Rahmen der 1. Änderung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet auf **drei Vollgeschosse** festgesetzt. Diese Änderung ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks, entspricht den Platzanforderungen der Klinik und fügt sich in die Umgebung ein.
- Zudem werden eine maximale **Traufhöhe** von 10,5 m und eine maximale **Firsthöhe** von 13,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen die Realisierung des geplanten Vorhabens und sichern eine verträgliche Höhenentwicklung. Der Ursprungsplan trifft bislang keine Aussagen zu Gebäudehöhen.
- Die **Grundflächenzahl** wird, unter Berücksichtigung der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets, hier mit der Zweckbestimmung „Augenklinik“ auf 0,6 erhöht. Zugleich wird jedoch die überbaubare Fläche in Teilen zurückgenommen, so dass eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden kann.
- Der gemeindliche Fußweg im Norden dient schon heute der Zufahrt auf den Klinikparkplatz und wurde zu diesem Zweck bereits in Abstimmung mit der Gemeinde verbreitert. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird der nördliche Streifen mit einer Breite von 2,0 m somit als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ mit Überfahrbarkeit für PKW festgesetzt. Der südliche Streifen mit einer Breite von 3,0 m wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Verbreiterung auf insgesamt 5,0 m soll dabei einen reibungslosen Begegnungsverkehr ermöglichen. Diese wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde geregelt.
- Die bereits vorhandene **Sammelstellplatzanlage** im rückwärtigen Bereich wird als solche festgesetzt. Im übrigen rückwärtigen Bereich der Klinik sind Stellplätze unzulässig. Somit wird die Möglichkeit der Errichtung einer gestalteten Grünfläche im rückwärtigen Bereich geschaffen.
- Ergänzend werden **örtlichen Bauvorschriften** im Rahmen der 1. Änderung festgesetzt. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. Zulässig sind dabei Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindesten 20°. Die Festsetzung von geneigten Dächern ermöglicht die Einpassung in die Umgebung sowie die übrige angrenzende Dachlandschaft.
- Die Lage innerhalb des **Heilquellenschutzgebiets**, Schutzzone 1 wird nachrichtlich übernommen.

Das Vorhaben wird insgesamt aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ersetzt die für den kleinflächigen Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 11 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht gemäß Bebauungsplan Nr. 11 wieder auf.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten, es werden durch die einzelnen Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung etc. keine neuen UVP-pflichtigen Vorhaben zusätzlich vorbereitet. Relevante Schwellenwerte in Bezug auf den Versiegelungsgrad werden deutlich unterschritten, somit soll die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 **gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“** durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die nördlich und westlich anschließenden Flächen. Der

Bereich östlich ist als Sonderbaufläche Kurgebiet dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets „Augenklinik“ ergibt sich eine Abweichung von den bisherigen Entwicklungsvorstellungen. Diese dient der planungsrechtlichen Absicherung und Weiterentwicklung der vor Ort vorhandenen Kliniknutzung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Bei der hier erfolgenden Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB kann die FNP-Darstellung daher soweit erforderlich „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich daher nicht.

4. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. In ca. 600 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331). Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt¹.

Im rückwärtigen sowie im nordöstlichen Bereich befindet sich eine gestaltete Gartenfläche mit vereinzelt Bäumen und Gehölzen.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Unter anderem ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche spezifischen Nachteile mit der Realisierung der Bebauung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines Bebauungsplans können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 12.08.2019

erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Die Anpassungen der Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beziehen sich hauptsächlich auf die Anordnung der überbaubaren Fläche sowie die Höhenentwicklung und Gestaltung. Es wird insgesamt keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Planänderung wird im Ergebnis insofern nicht gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung kann verzichtet werden.

Zudem wird eine Mobilisierung von Flächen im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB als Innenentwicklungsmaßnahme ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher auch aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

d) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Da die vorliegende Planung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten vorbereitet, wird insgesamt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet.

e) Umweltbericht

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden,

- da die vorliegende Planung eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² darstellt,
- nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon sind die ggf. berührten Umweltbelange in die Abwägung einzubeziehen und in dieser Begründung zu berücksichtigen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Auf den Ursprungsplan wird ergänzend verwiesen.

5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

b) Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht konkret berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

c) Verkehrslärm

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind die Belange des Schallschutzes für die umliegenden Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm, da es sich bei der Augenlinik um einen gewerblichen Betrieb handelt und somit für die PKW-Einstellplätze ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden muss. Daher wurde ein Fachbeitrag zum Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel zu berechnen und die Auswirkungen auf die Gebäude in der Nachbarschaft zu simulieren.

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass es an den umliegenden Gebäuden nicht mit Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm am Tag zu rechnen ist. Die Richtwerte werden gerundet um 1 bis 11 dB(A) unterschritten, die Spitzenpegel um 10 bis 22 dB(A). Durch die Worst-Case-Betrachtung liegen die Berechnungsergebnisse gemäß des Fachbeitrags auf der sicheren Seite. In der Nacht wird der Parkplatz nicht genutzt. Das Vorhaben führt mit den angenommenen Basisdaten aus schalltechnischer Sicht nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Die Gemeinde hält die Ergebnisse des Fachbeitrags für nachvollziehbar und schlüssig.

d) Weitere Belange

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

Weitere Fragen der Ver- und Entsorgung sowie Belange von Klimaschutz etc. werden durch die Planänderung soweit heute erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 11 wird verwiesen.

6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Es wird vorgeschlagen, das Änderungsverfahren auf Grundlage der vorliegenden Informationen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Loh, August 2019