

# Begründung

zur 4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 210

Kennwort: "Osnabrücker Str./  
Windmühlenstraße"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : April 2007



## **1. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 210, Kennwort: „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße“ der Stadt Rheine hat im Januar 1989 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist er durch drei rechtsverbindliche Änderungen an veränderte städtebauliche Anforderungen angepasst worden.

Die gemäß rechtsverbindlicher Planung von 1989 projektierten Vorhaben sind fast vollständig realisiert worden: Insbesondere ist im Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße (Nordwest-Seite) mit Aldi ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt worden, der die Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung sichert. Auf der gegenüberliegenden Seite ist mit einem Ärzte- und Gesundheitszentrum ein weiteres Objekt entstanden, das der infrastrukturellen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Eschendorf dient.

Der im Änderungsbereich ansässige Aldi-Markt entspricht von der Verkaufsfläche her nicht mehr den Anforderungen an heute übliche Standards. Durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen soll deshalb eine Vergrößerung der Verkaufsfläche vorbereitet werden, um den Discountmarkt langfristig an diesem Standort zu halten und die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung zu sichern. Die projektierte Erweiterung bleibt unterhalb der Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Einhaltung dieser Obergrenze wird im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung gesichert.

## **2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst das Areal Des Aldi-Marktes im Bereich der Kreuzung Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 630,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 630,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 630 und 470, durch die westliche Grenze des Flurstücks 470 (tlw.), durch die südliche Grenze des Flurstücks 595 (tlw.),
- im Westen: durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 630 in südlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 595, durch die westliche Grenze des Flurstücks 630.

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

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungs-

gebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt, der den Bereich als gemischte Baufläche/ Mischgebiet darstellt.

#### **4. Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Gebietscharakteristik/Prägung**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Eschendorf, ca. 2,3 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Das Areal wird an drei Seiten von Verkehrsstrassen begrenzt: Nördlich bildet die Trasse der Tecklenburger Nordbahn die Grenze, östlich und südlich begrenzen mit der Osnabrücker Straße und der Windmühlenstraße örtliche bzw. überörtliche Verkehrsstraßen das Plangebiet. Westlich bildet ein planungsrechtlich festgesetztes Mischgebiet den Abschluss. In diesem Mischgebiet wird eine Filiale des „Dänischen Bettenlagers“ betrieben; zusätzlich finden sich Wohngebäude.

Der Änderungsbereich selbst umfasst ein Gebäude, in dem im Erdgeschoss ein Aldi-Markt angesiedelt ist. Im Obergeschoss sind Praxisräume untergebracht. Die nicht bebauten Teilflächen des Baugrundstücks sind vollständig von einer Stellplatzanlage überdeckt.

##### **4.2 Zustand von Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich wird geprägt durch ein Geschäftshaus mit zugehöriger Stellplatzanlage. Aufgrund der starken Überformung des Areals durch diese Nutzungen sind das natürliche Landschaftsbild und die ursprüngliche Topographie nicht mehr ablesbar.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen

Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

#### **4.4 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kirche, Schule, Kindergarten usw., sowie die erforderlichen geschäftlichen Nutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Eschendorf vorhanden.

#### **4.5 Äußere verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt direkt an die Osnabrücker Straße, die als L 501 Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz bietet.

Die Anbindung an das Stadtbussystem der Stadt Rheine erfolgt über die Haltestelle „Windmühlenstraße“ der Linie C4 „Marienkirche“.

#### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Von den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die das planungsrechtlich gesicherte Mischgebiet in unzumutbarer Weise belasten könnten. Auch sind von der bereits vorhandenen Nutzung im Änderungsbe- reich keine unzumutbaren Emissionen für die vorhandene Umgebung zu erwarten.

#### **4.7 Altlasten**

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbe- reich Altlasten vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

#### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nord- rhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

### **5 Natürliche Gegebenheiten; natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen**

#### **5.1 Tiere und Pflanzen; Grün- und Freiraum**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt. Entsprechend ist die natürliche Fauna und Flora vollständig zurückgedrängt.

#### **5.2 Boden und Wasser**

Im Plangebiet sind semiterrestrische Böden und Moorböden des Bodentypes Gley vorherrschend.

Die vorhandenen Böden weisen eine geringe Mächtigkeit und mäßige Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,0 – bis 4,0 m, der Grundwasserleiter zeigt eine mäßige Porendurchlässigkeit. Insgesamt weist der Änderungsbereich hinsichtlich des Wassers eine geringe Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **5.3 Klima und Landschaft**

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk "Münsterland" (Deutscher Wetterdienst 1960), der durch kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströme als Folge zyklonaler Westwetterlagen gekennzeichnet ist.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich bezüglich der Klimatope als relative dichte, gemischte Baufläche (Gewerbe-, Gemeinbedarfsfläche und andere Nutzungen mit geringem Grünflächenanteil) eingestuft.

Die klimatischen Eigenschaften des v.g. Klimatopes sind: gedämpft verlaufende Erwärmungs- und Abkühlungsraten, nächtliche Überwärmung bei Strahlungswetterlagen; verändertes Feuchtfeld; reduzierte Windgeschwindigkeiten, Böigkeit und Düseneffekte, je nach Richtung und Geschwindigkeit; bioklimatische Belastung durch Schwüle und Hitzestreß.

Das vorherrschende Klima im Änderungs- und Ergänzungsbereich wurde zusammenfassend mit einer sehr geringen Bedeutung für das Gesamtklima bewertet.

## **6. Planung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Durch die Änderungsinhalte – Vergrößerung der überbaubaren Fläche – wird in das bestehende Erschließungssystem nicht eingegriffen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bereiche mit Zu- und Abfahrtsverbot bzw. die Kennzeichnung der Bereiche mit Ein- und Ausfahrten bleiben unverändert.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung – Mischgebiet, maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 und Dachneigung zwischen 20° und 40° bei zweigeschossiger Bauweise und Flachdach bei eingeschossiger Bebauung – werden in das Änderungsverfahren übernommen. Auch die bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Eine Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes über die Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Richtung großflächiger Einzelhandel wird im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung beachtet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baugrenzen geringfügig verändert: für das vorhandene Gebäude wird in nordöstlicher Richtung das Baufeld vergrößert, wobei eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird; in südlicher Richtung wird die Baugrenze so verschoben, dass das bestehende Gebäude in gesamter Breite erweitert werden kann. Dabei erfolgt die Differenzierung zwischen „I“- und „II“-geschossiger Bauweise entsprechend der bereits in der rechtsverbindlichen Planung enthaltenen Aufteilung.

## **6.3 Behandlung der Eingriffsregelung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße“ ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Die durch die Änderung projektierte geringfügige Veränderung der überbaubaren Flächen wird auf Flächen geplant, die bereits befestigt und damit der natürlichen Entwicklung entzogen sind. Durch diese vorhandene Befestigung ist darüber hinaus auch eine Versickerung von Oberflächenwasser unmöglich.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Das Gesetz ändert das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nach der Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist beim Bau eines Städtebauprojektes (hier Vergrößerung der überbaubaren Fläche) nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend durchzuführen, wenn das Projekt eine zulässige Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr aufweist und im bisherigen Außenbereich realisiert werden soll.

Das hier anstehende Verfahren erreicht, geschweige denn überschreitet – mit der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Fläche – bei weitem nicht den gesetzlich noch niedriger festgelegten Schwellen – bzw. Prüfwert (1.200 qm), ab dem – im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – die UVP-Entscheidung (Pro und Contra) herbeizuführen ist. Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet um eine Fläche, die nicht im Außenbereich liegt, sondern bereits durch Bauleitplanung überdeckt ist.

Es bleibt deshalb insgesamt festzuhalten, dass durch diesen UVP-bezogenen Bagatellfall keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen sind und dass daher die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Erarbeitung eines in die Begründung zu integrierenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

#### **6.4 Kosten der Planung/Realisierung**

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Änderungsinhalte keine Kosten. Die Umsetzung der Änderungsinhalte obliegt dem Grundstückseigentümer. Da die Änderung vom Eigentümer beantragt worden ist und die geringe Verkaufsfläche des Aldi-Marktes ein aktuelles Problem darstellt, wird eine zügige Umsetzung der Planinhalte nach Rechtskraft der 4. Änderung erwartet.

#### **6.5 Änderungsverfahren**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt: die dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegende Konzeption bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter erhalten. Die Grund- und Planungskonzeption wird lediglich modifiziert, die Planänderung bezieht sich nur auf Einzelheiten der Planung. Das 4. Änderungsverfahren kann deshalb als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Den von der Änderung betroffenen Bürgern wird durch eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Im Rahmen der Offenlage werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt, so dass insgesamt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ablaufen kann.

Rheine, 26. April 2007

S t a d t R h e i n e  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin z.A.