

Begründung

zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 194

Kennwort: „Steinfurter Straße/
Zeppelinstraße“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Zeppelinstraße/Steinfurter Straße" erlangte im Juli 1984 Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurde insbesondere die Nachverdichtung des Baublocks Steinfurter Straße/Zeppelinstraße/Dutumer Straße/Weidenstraße vorbereitet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorgaben für den Ausbau der Zeppelinstraße und deren Kreuzungspunkt mit der Steinfurter Straße.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 194 bezieht sich auf die Grundstückszeile auf der Nordseite der Steinfurter Straße zwischen Riedstraße und Zeppelinstraße. Gemäß Änderungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine wird der Änderungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 521 und 12 in der Flur 12, Gemarkung Rheine links der Ems und der Flurstücke 716, 715, 714 und 713 in der Flur 114, Gemarkung Rheine Stadt,
im Osten: durch die Westseite der Zeppelinstraße,
im Süden: durch die Nordseite der Steinfurter Straße,
im Westen: durch die Ostseite der Riedstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Verkehrsgrünfläche bzw. allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie zum Borneplatz/Rathauszentrum ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandene Wohnbebauung, vornehmlich als Einfamilienhäuser mit den für diese Nutzung typischen Wohngärten. Der Änderungsbereich selbst umfasst eine Grundstückszeile auf der Nordseite der Steinfurter Straße zwischen Zeppelinstraße im Osten und Riedstraße im Westen einschließlich einer Verkehrsgrünfläche im Kreuzungsbereich Steinfurter Straße/Zeppelinstraße.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/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 leistungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/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 Verkehrliche Erschließung

Die Zeppelinstraße ist gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße eingestuft. Über diese Achse erhält das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über die Haltestelle „Zeppelinstraße“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

Die Zeppelinstraße erhielt durch den Ausbau im Jahre 2004 beidseitig separat geführte Radwege. Damit erfolgte ein optimaler Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Zeppelinstraße weist aufgrund ihrer Einstufung als örtliche Hauptverkehrsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Als Ergebnis dieser Analyse sind in den ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt, sie behalten unverändert ihre rechtliche Wirkung.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbe- reich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine ent- sprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet e- benfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind aus- reichend um die überplante Wohnbebauung anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Zeppelinstraße/Steinfurter Straße setzt zum Teil auf gro- ßen Grundstücken relativ kleine Baufelder fest, die die Ausnutzbarkeit insbe- sondere in Hinsicht auf die Stellung von Gebäuden beeinträchtigen. Darüber hinaus liegt im Kreuzungsbereich Steinfurter Straße/Zeppelinstraße eine Ver- kehrsr Grünfläche, die nach Möglichkeit privatisiert werden soll. Ziel ist es, öffent- liche Flächen zu reduzieren um u.a. den Pflegeaufwand für die Stadt Rheine zu minimieren.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird deshalb die bisherige Verkehrsgrünfläche in „allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. In Anlehnung an diese Umwandlung erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Flächen: Entlang der Steinfurter Straße zwischen Zeppelinstraße und Riedstraße wird die Baugrenze bis auf einen Abstand von 3,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche ausgedehnt. Dadurch werden für die vorhandenen Gebäude im Änderungsbereich Erweiterungsmöglichkeiten vorgeben. Auch für das Grundstück direkt im Eckbereich Zeppelinstraße/Steinfurter Straße wird die überbaubare Fläche in östlicher Richtung ausgedehnt, für das einzige nicht bebaute Grundstück im Änderungsbereich – Flurstück 12 – erfolgt eine Verschiebung der überbaubaren Fläche in nördlicher Richtung. Die Veränderung der überbaubaren Fläche hat jedoch keine Auswirkung auf den zulässigen Versiegelungsgrad, da die entsprechende städtebauliche Kennzahl – die Grundflächenzahl – mit 0,4 unverändert bleibt. Die Veränderung der überbaubaren Fläche führt lediglich dazu, dass die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück optimiert und mögliche Anbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erleichtert werden.

Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Eckbereich Steinfurter Straße/Zeppelinstraße ist im Zusammenhang mit einer Veränderung des Sichtdreieckes im diesem Bereich zu sehen. Bisher wurden Teilflächen der Verkehrsgrünfläche und des Grundstücks Zeppelinstraße 19 a durch die Lage des Sichtdreieckes blockiert. Durch den Ausbau der Zeppelinstraße als Vorfahrtsstraße verändert sich die Lage des Sichtdreieckes in der Weise, dass die angesprochenen Flächen nicht mehr tangiert werden.

Zur Verbesserung der Stellung der Gebäude wird sowohl für das unbebaute Grundstück im Änderungsbereich – Flurstück 12 – als auch für das westlich angrenzende Grundstück die vorgegebene Hauptfirstrichtung aufgegeben. Damit wird es möglich, insbesondere das unbebaute Grundstück, das einen ungünstigen Zuschnitt aufweist, in optimierter Form zu bebauen.

Für den westlichen Abschnitt des Änderungsplanes wird die bisherige Festsetzung hinsichtlich des Gebäudetyps von „Einzelhaus“ umgewandelt in „Einzel- und Doppelhaus“. Hiermit erfolgt eine Angleichung an die vorhandenen Festsetzungen des östlichen Abschnittes des Änderungsbereiches. Zusätzlich wird mit dieser Änderung dem allgemeinen Wunsch von Bauherren und Architekten eingegangen, auch auf kleineren Grundstücken in relativ zentraler Lage in Form von Doppelhäusern die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

5.3. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 5. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 194 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Durch die Verschiebung von Baugrenzen, die Umwandlung einer Verkehrsgrünfläche, die Aufgabe der Hauptfirstrichtung und die Erweiterung der zulässigen Gebäudetypen werden die Grundzüge der Planung – bezogen auf den gesamten Geltungsbereich – nicht verändert. Die Anpassungen sind – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – als unerheblich einzustufen.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden lediglich bisher als Verkehrsfläche/Grünfläche festgesetzte Areale in Wohnbauflächen umgewandelt. Zusätzlich werden überbaubare Flächen verändert, wobei die bisher zulässige Obergrenze von 0,4 (Grundflächenzahl) unverändert bleibt. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 194 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

5.4 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

5.5 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten für einen Grundstückseigentümer der zurzeit noch unbebauten Fläche im Geltungsbereich. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens soll eine zügige Bebauung der Freifläche erfolgen. Darüber hinaus wird sich die Stadt Rheine bemühen, nach Umwandlung der Verkehrsgrünfläche in „allgemeines Wohngebiet“ eine Vermarktung der Flächen durchzuführen. Seitens eines Anliegers ist das entsprechende Interesse insofern bekundet, als das bereits eine Einbeziehung der infrage stehenden Fläche in die Gartengestaltung erfolgt ist.

Rheine, 28. Juni 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.