

Begründung

zur 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 221

Kennwort: „Humboldtstraße“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Humboldtstraße" erlangte im Januar 1990 Rechtskraft. Ziel des Aufstellungsverfahrens war es, durch planungsrechtliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Kerngebietsrandzone sicherzustellen und die notwendigen planerischen Voraussetzungen für eine Aktivierung dieser innerstädtisch gelegenen Bebauungsflächen für ein „zentrumnahes Wohnen“ durch gezielte Wohnumfeldverbesserung zu schaffen.

Aufbauend auf dieser Zielsetzung wurden die Flächen im Bereich der Emsstraße und der Lingener Straße zwischen Emsstraße und Alsenstraße als Kerngebiet ausgewiesen, eine Bauzeile entlang der Lingener Straße zwischen Alsenstraße und Franz-Kolck-Straße wurde als Mischgebiet festgesetzt. Die im zentralen Geltungsbereich gelegenen Flächen wurden als „Besonderes“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Nach Beendigung des Aufstellungsverfahrens setzte eine städtebaulich funktionale Entwicklung ein, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert wurde: Es wurden vermehrt Anfragen gestellt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Humboldtstraße“ Büros oder Praxen anzusiedeln. Die zentral im Plangebiet gelegenen Wohngebiete sind deshalb planungsrechtlich in Mischgebiete umgewandelt worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 bezieht sich auf das Grundstück Alsenstraße 7/Humboldtstraße. Der Änderungsbereich umfasst sich auf das Flurstück 47, in der Flur 170, Gemarkung Rheine-Stadt.

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 gemischte Baufläche/Mischgebiet 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 Plangebiet „Humboldtstraße“ liegt in der östlichen Innenstadt von Rheine, direkt angrenzend an das Einkaufs- und Versorgungszentrum (Teile der Linger Straße sind in das Fußgängersystem der Stadt Rheine einbezogen). Die Versorgung der Bewohner ist deshalb gesichert.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 221 deckt eine Fläche ab, die weitgehend bebaut ist. Entsprechend der Nutzung als Kern-, Misch- oder Wohngebiet sind die Grundstücke hergerichtet. Als natürliche Elemente findet sich deshalb lediglich die für Wohngärten typische Fauna und Flora.

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 leitungsgebundene 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

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 vorhandenen Straßen münden auf den Kardinal-Galen-Ring bzw. die Hansaallee. Beide genannten Straßen sind Bestandteil des inneren Ringes und damit des überregionalen Straßensystems, das die Stadt Rheine tangiert. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist deshalb sowohl regional als auch überregional als optimal zu bewerten.

Die beiden angesprochenen Hauptverkehrsachsen verfügen jeweils über einen beidseitig separat geführten Radweg, der Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz bietet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Busstation Hues-Ecke. Diese Station wird von allen Buslinien, die das östliche Stadtgebiet bedienen, angefahren. Zusätzlich finden sich Haltepunkte des Stadtbussystems entlang der Hansaallee. Damit ist die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln als optimal einzustufen.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Lingener Straße, der Kardinal-Galen-Ring, die Emsstraße und die Humboldtstraße weisen aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung begleitet. 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

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt mit der Bezeichnung „Textilreinigung Nieweler GmbH, Emsstraße 83“ geführt wird. Für diese Verdachtsfläche liegt keine Gefährdungsabschätzung vor. Laut der beim Kreis geführten Betriebsakte wurde auf dem Standort mit dem Gefahrenstoff Perchloräthylen (PER) gearbeitet.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich wurde deshalb ein textlicher Hinweis aufgenommen, mit dem Inhalt, dass aufgrund der vormaligen Nutzung die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen besteht. Auf die Handhabung möglicher Funde wird ebenfalls hingewiesen. Dieser Altlastenverdachtsfläche ist jedoch vom Änderungsbereich soweit entfernt, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 221 liegt die Antoniuschule, die als Denkmal in die Liste der Baudenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Rheine eingetragen ist. Der eigentliche Änderungsbereich ist jedoch räumlich soweit von diesem Denkmal entfernt, dass keine Auswirkungen auf das Baudenkmal bestehen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler finden sich nicht. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um die projektierten Gebäude im Änderungsbereich anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan „Humboldtstraße“ setzt aufgrund der vorhandenen Baustruktur und der innerstädtischen Lage für alle Baufelder eine geschlossene Bauweise fest. Auch für die östlich angrenzenden Bauflächen bis zur Hansaallee, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198, Kennwort: „Hansastrasse –Süd“ liegen, setzt sich die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise fort. In diesem angrenzenden Bebauungsplan war ursprünglich auf der Nordseite der Alsenstraße ein Spielplatz geplant. Zur besseren Erreichbarkeit dieser Spielfläche aus dem nördlich angrenzenden Quartier war zwischen Alsenstraße und Humboldtstraße eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Dieser projektierte Fußweg verlief auf der Ostseite des Änderungsbereiches. Um diese Wegeverbindung städtebaulich einzubinden, wurde auf jeder Seite des Weges ein Gebäudeabstand von 3,00 m planungsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 ist mit der Aufgabe des Spielplatzes auch die angesprochene Wegeverbindung aufgehoben und eine geschlossene Bauweise direkt bis an die östliche Grenze des Änderungsgrundstückes planungsrechtlich vorbereitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 ist diese Anpassung bisher nicht erfolgt. Im Rahmen der 6. Änderung soll deshalb zur Sicherung der geschlossenen Bauweise die überbaubaren Flächen bis an die östliche Grenze des Flurstücks 47 ausgedehnt werden.

Gleichzeitig mit der Veränderung der überbaubaren Fläche soll die Stellplatzerfüllung auf dem eigenen Grundstück erleichtert werden. Hierzu wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten ermöglicht: Diese Überschreitungsmöglichkeit wird an die Vorgabe gebunden, dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind; wie etwa bei der Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster etc. .

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

Das 6. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 221 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 zur Sicherung der geschlossenen Bauweise und die Aufnahme einer textlichen Festsetzung 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 überbaubare Flächen verändert, wobei die bisher zulässige Obergrenze von 0,6 (Grundflächenzahl) für Gebäude unverändert bleibt. Durch textliche Festsetzung wird zwar ermöglicht, den sich aus § 19 Abs. 4 Satz 3 ergebenden höchstzulässigen Wert von 0,8 für Gebäude einschließlich Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zu überschreiten, jedoch wird diese Überschreitung daran geknüpft, dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind. Von diesen Änderungsinhalten gehen insgesamt 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 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 221 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 Bauherren auf dem betreffenden Grundstück. Für die Teilfläche des Änderungsbereiches, die zur Alsenstraße orientiert ist, liegt zudem bereits ein Antrag auf Zuteilung von Wohnbauförderungsmitteln vor. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist deshalb mit einer zügigen Bebauung des Änderungsbereiches zu rechnen.

Rheine, 03. September 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.