

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, Kennwort: "Liegnitzer Weg", der Stadt Rheine**

### **1. Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan "Liegnitzer Weg" erlangte im Oktober 1979 Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurde die weitere Verdichtung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Darüber hinaus sicherte die Bauleitplanung den Fortbestand der Kleingartenanlage „Waldhügel“.

### **2. Geltungsbereich**

Die projektierte 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22, Kennwort: „Liegnitzer Weg“ bezieht sich auf das Grundstück Gablonzer Weg 21, Flurstück 121, Flur 105, 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.

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes „Liegnitzer Weg“ wird als Wohnbaufläche dargestellt.

### **4. Bestandsaufnahme**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Dorenkamp im südwestlichen Siedlungsgefüge der Stadt Rheine. Die im Stadtteil Dorenkamp vorhandenen Versorgungsschwerpunkte können vom Änderungsbereich aus gut erreicht werden.

Mit einer Entfernung von ca. 2 km (Luftlinie) zum Rathauszentrum ist das Gebiet so gelegen, dass die in der Innenstadt von Rheine vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen sind.

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

Das Umfeld des Änderungsbereiches sowie das Grundstück Gablonzer Weg 21 selbst sind gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandene Einfamilienhausbebauung mit den für diese Nutzung typischen Wohngärten.

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

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

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH bereitgestellt.

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 in einem Wohngebiet 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Über den Straßenzug Trakener Weg/Waldmarkstraße erhält das Plangebiet Anschluss an die Catenhorner Straße/K 69. Diese Kreisstraße bildet den Anschlusspunkt an das überörtliche Verkehrsnetz das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über die Haltestellen „Waldmarkstraße“ bzw. „Königsberger Straße“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

#### **4.5 Immissionen/Emissionen**

Der Änderungsbereich liegt zentral in einem Gebiet, in dem nur Wohngebäude vorhanden sind. Entsprechend ist das Areal nicht durch Immissionen belastet. Auch von der projektierten Änderung bzw. deren Realisierung – Ausdehnung der überbaubaren Fläche – gehen für die angrenzende Wohnbebauung keine unzumutbaren Emissionen aus.

#### **4.6 Altlasten**

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich 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 entsprechenden Denkmäler vorhanden. 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 vorgesehene Erweiterung eines Wohnhauses anschließen und versorgen zu können.

#### **5.2 Anlass und Inhalt der Planung**

Das im Änderungsbereich gelegene Grundstück ist mit 648 m<sup>2</sup> aus heutiger Sicht relativ großzügig geschnitten. Das aufstehende Gebäude, das bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erstellt war, ist relativ eng mit Baugrenzen umzogen, sodass eine Erweiterung des Gebäudes unter Berücksichtigung des bestehenden Garagengebäudes ohne weiteres nicht möglich ist.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Gebäude um einen Alterswohnsitz für ein Familienmitglied zu erweitern. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich ohne weitreichende Eingriffe in die vorhandene Baustruktur vornehmen zu können, wird eine Ausdehnung der überbaubaren Flächen in westlicher Richtung vorgeschlagen.

Diesem Wunsch wird entsprochen; die Baugrenzen werden so ausgedehnt, dass entlang des „Trakener Weg“ ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt. Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen folgt dem städtebaulichen Ziel, eine Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestandes zu ermöglichen. Die Nachverdichtung des Bestandes folgt dem generellen Ziel, den Verbrauch von freiem Landschaftsraum für Siedlungszwecke zu reduzieren. Dabei wird jedoch aus planungsrechtlicher Sicht keine zusätzliche Bebauung vorbereitet. Die zulässige Bebauung des Grundstücks wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Dieser bestehende Wert wird im Rahmen der 6. Änderung nicht erhöht.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Dachneigung – bleiben unverändert.

### **5.3 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Das 6. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 22, „Liegnitzer Weg“ 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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, 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 dürfen 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 Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, Kennwort: „Liegnitzer Weg“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegende Konzeption - bauleitplanerische

Absicherung eines Wohngebietes vornehmlich für Einfamilienhäuser - bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Die Grund- bzw. Planungskonzeption wird nicht berührt, da die Planänderung sich nur auf ein Detail der Planung bezieht: Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche für ein Grundstück unter Beibehaltung aller übrigen Festsetzungen. Insbesondere die den Versiegelungsgrad bestimmende Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 unverändert. Es handelt sich hierbei um eine wenig einschneidende, mehr punktuelle Änderung, die keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung beinhaltet.

Mit diesen Änderungsinhalten wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden weder neue Baurechte geschaffen, noch bestehende Baurechte vergrößert: Es wird zwar die überbaubare Fläche ausgedehnt, jedoch kann auf den Grundstücken im Änderungsbereich insgesamt keine größere Fläche als bisher bebaut werden, da die für das Maß der Bebauung entscheidende Grundflächenzahl unverändert bleibt. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Von daher 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. 22, Kennwort: „Liegnitzer Weg“ 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; die Aufgabenbereiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt; eine Beteiligung erfolgt deshalb nicht.

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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Die Änderung geht aus dem Änderungsplan von Januar 2006 durch Gegenüberstellung hervor. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22, Kennwort: "Liegnitzer Weg" getroffenen textlichen Festsetzungen und Hinweise behalten unverändert Rechtskraft.

#### **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 wird auf Antrag der Eigentümer des Grundstückes im Änderungsbereich durchgeführt. Als zeitliches Ziel wird – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – ein Baubeginn im Frühjahr 2006 angegeben. Somit scheint eine zügige Realisierung der Änderungsinhalte gesichert.

Rheine, 09. Januar 2006

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter