

B e g r ü n d u n g

**zur 7. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 14, Kennwort: "Saalriet – Teil A",
der Stadt Rheine**

1. Ausgangssituation

Der Teilbereich „A“ des Bebauungsplanes "Saalriet" erlangte im Juli 1985 Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurde die weitere Verdichtung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung planungsrechtlich gesichert. Es wurde im gesamten Plangebiet eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14, Kennwort: „Saalriet – Teil A“ bezieht sich auf Grundstücke im südlichen Geltungsbereich.

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 46 und 115;
im Osten: durch die Westseite der Straße „Blodenkamp“;
im Süden: durch die Nordseite der Straße „Lange Riege“;
im Westen: durch die Ostseite der „Frankenstraße“.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 157, 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 Bereich des Bebauungsplanes „Saalriet – Teil A“ wird als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Schotthock im nördlichen Siedlungsgefüge der Stadt Rheine. Die im Stadtteil Schotthock 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 die beiden Grundstücke im Änderungsbereich 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 weitgehend 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 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 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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Über den Straßenzug Bergstraße/Sandkampstraße erhält das Plangebiet Anschluss an den Hopstener Damm/L 593. Diese Landstraße dient als Zubringer

zur A 30 und bildet damit den Anschlusspunkt an das überörtliche Verkehrsnetz.

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

4.5 Immissionen/Emissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Trasse der „Lange Riege“ enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Vorgaben hinsichtlich des passiven Schallschutzes. Diese Vorgaben werden beibehalten.

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 weitere Wohnbebauung anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Die beiden im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke sind aus heutiger Sicht großzügig geschnitten (754 bzw. 906 m²). Das größere der beiden Grundstücke ist zZ. unbebaut, auf dem anderen wurde ein Einfamilienhaus errichtet. Im Namen der Eigentümerin wird eine Änderung des Bebauungsplanes für das größere der beiden Grundstücke beantragt. Nach Auskunft der Eigentümerin ist das Grundstück in der jetzigen Größe nicht marktgängig. Es wird deshalb eine Änderung der überbaubaren Fläche beantragt, die eine Aufteilung in zwei kleinere Grundstücke ermöglicht.

Diesem Wunsch wird in der Weise entsprochen, dass die Baugrenzen so ausgedehnt werden, dass entlang der „Lange Riege“ ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück Ecke Blodenkamp/Lange Riege errichtet werden kann. Für das Grundstück Frankenstraße 8 wird ebenfalls eine Erweiterung des Baufeldes vorgeschlagen, um auch hier zukünftig eine Teilung des Grundstücks vornehmen zu können. 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 insgesamt keine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Die zulässige Bebauung der Grundstücke wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Dieser bestehende Wert wird im Rahmen der 7. 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 7. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14, „Saalriet – Teil A“ 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Kennwort: "Saalriet - Teil A", werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegende Konzeption - bauleitplanerische Absicherung eines Wohngebietes vornehmlich für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser - 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 zwei Grundstücke 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 7. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 14, Kennwort: „Saalriet – Teil A“ 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 Oktober 2005 durch Gegenüberstellung hervor. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: "Saalriet - Teil A", 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 Eigentümerin eines Grundstückes im Änderungsbereich durchgeführt. Nach Angaben des von der Eigentümerin beauftragten Architekten interessieren sich mehrere potentielle Bauherren für die Bebauung des Grundstücks nach Abschluss des Änderungsverfahrens, eine zügige Realisierung der Änderungsinhalte scheint deshalb gesichert.

Rheine, 17. Oktober 2005

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung


Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter