

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 5

Kennwort: "Salzweg"
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. Ausgangssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Salzweg" erlangte im August 2001 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Areal zwischen Salzweg, Ochtruper Straße, Trasse der B 70 und Nethestraße. Inhaltlich sollte die Bauleitplanung ein neues Baugebiet vorbereiten. Die Festsetzungen des Planes wurden so gewählt, dass ein Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich vorbereitet wurde. Hierzu enthält der Bebauungsplan Vorgaben u.a. zur Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, der maximal zulässigen Firsthöhe und der Dachneigung.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich mehrere Bauvorhaben im Geltungsbereich fertig gestellt worden. Darüber hinaus wurde auch die konkrete Ausbauplanung für die Nethestraße erarbeitet. Aufgrund der vorhandenen breiten Straßenparzelle und des projektierten verkehrsberuhigten Ausbaus verbleibt auf der Südseite der Nethestraße ein relativ breiter Grünstreifen als Vorfläche zwischen dem eigentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücksgrenzen. Gleichzeitig setzt der bestehende Bauleitplan einen Abstand von 4,0 m zwischen Grenze der Straßenparzelle und möglichen Gebäuden fest. Damit würde insgesamt ein sehr großzügiger Abstand zwischen ausgebautem Straßenraum und den geplanten Gebäuden entstehen. Durch die 2. Änderung soll deshalb der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze reduziert werden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 2. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 bezieht sich auf einen Grundstücksstreifen auf der Südseite der Nethestraße. Gemäß Änderungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ wird der Änderungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine mittig im Flurstück 870 von West nach Ost verlaufende Linie zwischen der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 818 in nördlicher Richtung und der westlichen Grenze des Flurstücks 877;
- im Osten: von der westlichen Grenze der Flurstücke 644 und 11 (tlw.);
- im Süden: durch eine südlich im Abstand von 20,00 m zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufende Parallele, die Flurstücke 146, 941, 983 und 1006v durchschneidend;
- im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstücks 818.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 118, 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 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als 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. 2,2 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet noch relativ zentral gelegen. Das Nahversorgungszentrum „Königsesch“ liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, sodass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert ist.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Bentheim Ochtruper Land“ und dort in die Untereinheit „Stovener Sandplatte“. Das Gelände weist keine topographischen Höhengsprünge auf und liegt auf einer Höhe von ca. 38,00 m über NN. Die Fläche wurde vor Beginn der ersten Bauarbeiten als Acker- und Weideland genutzt. Durch diese intensive Nutzung hat sich eine relative Struktur- und Artenarmut eingestellt. Entlang der Angelstraße und der Nethestraße sind hochgewachsene Eichenreihen vorhanden, die in der ursprünglichen Bauleitplanung mit einem Erhaltungsgebot belegt worden sind. Ansonsten waren im Plangebiet keine nennenswerten Gehölze oder besonderen Biotope vorhanden. Zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Entsprechend diesem Gutachten ist über die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine externe Kompensation vorgenommen worden. Diese Maßnahmen sind bereits durchgeführt, sodass die durch den Bauleitplan verursachten Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen sind.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der im Jahre 2001 projektierten neuen Wohnbauflächen erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Die entsprechenden Anlagen sind zwischenzeitlich soweit erstellt worden, dass die Bautätigkeit aufgenommen werden konnte.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt – nach Übergabe der durch den Erschließungsträger zu erstellenden Leitungstrassen – über das städtische

Kanalnetz im Trennsystem. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dabei im Sinne des Landeswassergesetzes NRW. Die geologischen Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine technische Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ausdrücklich nicht möglich ist. Daher wird für die Privatgrundstücke eine Sammlung des Niederschlagwassers mit einer nur gedrosselten Abgabe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen vorgeschrieben, sodass eine ordnungsgemäße Rückhaltung des Regenwassers und die zulässige Abschlagsmenge in die Vorflut sichergestellt 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 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

Die das Plangebiet im Süden tangierende Ochtruper Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße 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 Linie 11 „Königsesch“ mit der Haltestelle „Ochtruper Straße“. Dieser Haltepunkt liegt direkt am südlichen Rand des Plangebietes.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahre 2001 wurde begleitet durch eine schalltechnische Untersuchung. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße 70 beeinflusst, die eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist. Entsprechend der gutachterlichen Vorgaben enthält der Bauleitplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Diese Vorgaben werden durch die Inhalte der anstehenden Änderung nicht berührt, sie behalten weiterhin Rechtskraft.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich des VEP Nr. 5 Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Planes „Salzweg“ 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 Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bisher als Baustraßen erstellt, sodass die Erschließung weiterer Bauvorhaben gesichert ist.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bauleitplan „Salzweg“ entstand als Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Zusammenspiel mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 64, Kennwort: „Nethestraße-Nord“ ergibt sich für den Straßenraum der Nethestraße eine Breite von ca. 11,50 m. Für den zwischenzeitlich durchgeplanten verkehrsberuhigten Ausbau der Nethestraße wird diese Breite für die eigentliche Fahrbahn nicht benötigt. Es verbleiben insbesondere auf der Südseite der Nethestraße großzügige Grünstreifen. Mit dem bisher im Bebauungsplan festgesetzten Abstand zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze von 4,00 m ergibt sich insgesamt ein sehr großer Abstand zwischen Fahrgassenrand und zukünftiger Bebauung, der für vergleichbare Baugebiete unüblich ist. Durch das Änderungsverfahren soll deshalb der Abstand zwischen Fahrgasse und projektierten Gebäuden durch Reduzierung des Abstandes der Baugrenze von bisher 4,00 m auf 2,50 m verringert werden. Neben der Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Reduzierung des Straßenraumes ergibt die Verschiebung eine bessere Ausnutzung der betroffenen Grundstücke: Durch Verschieben der Baugrenze nach Norden wird der als Garten nutzbare Grundstücksbereich im Süden größer, der Wohnwert der Grundstück wird damit erhöht.

Alle übrigen Festsetzungen des Bauleitplanes – insbesondere die Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf „II“ und die maximale Firsthöhe von 8,75 m – bleiben unverändert.

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

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 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 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 der Baugrenze um lediglich 1,50 m für eine geringe Teilfläche des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt eine – in Hinsicht auf die Inhalte des ursprünglichen Bauleitplanes – geringfügige Änderung. Die ursprüngliche Intention – planungsrechtliche Sicherung eines aufgelockerten Baugebietes für Ein/Zweifamilienhäuser – bleibt unverändert. Es handelt sich hier um eine wenig einschneidende, mehr punktuelle Änderung, die keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung darstellt.

Mit dem oben beschriebenen Änderungsinhalt wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert, jedoch nicht vergrößert, da der für die Versiegelung von Grundstücken entscheidende städtebauliche Kennwert – die Grundflächenzahl – unverändert bleibt. Von der Verschiebung von Baugrenzen 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 2. Änderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – an der bisher zulässigen Versiegelung durch überbaubare Flächen, begrenzt durch eine Grundflächenzahl von 0,35, oder Verkehrsflächen nichts verändert wird.

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 Antrag des Vorhabenträgers. Damit erscheint – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – eine zügige Umsetzung der projektierten Änderung wahrscheinlich.

Rheine, 28. April 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.