

Begründung

6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 199

Kennwort: "Hildebrandweg"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Mai 2008



1. Ausgangssituation

Im Jahr 2003 wurden, für den Bereich des Gartencenters Münsterland die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199, Kennwort: "Hildebrandweg", der Stadt Rheine vom allgemeinen Wohngebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel geändert. Des Weiteren wurde die überbaubare Fläche entsprechend dem geplanten Bauvorhaben der Firma Gartencenter Münsterland GmbH & Co. KG angepasst.

Die Firma Gartencenter Münsterland GmbH & Co. KG beabsichtigt nunmehr in diesem Jahr, ihr am Lingner Damm gelegenes Gartencenter zu erweitern und beantragt eine Erweiterung der überbaubaren Fläche. Die Verschiebung der Baugrenze soll geringfügig im Eingangsbereich und im Bereich der überdachten Freifläche erfolgen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird die festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschritten und die Bäume mit Erhaltungsgebot bleiben dadurch unberührt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 6. Bebauungsplanänderung liegt in einem Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1079 und 1199 in der Flur 155;

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1199, 1153, 1154, 1158 und tlw. 1160 in der Flur 155;

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1154, 1158 und tlw. 1160 in der Flur 155;

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1158, 1159, 1160, 1079 und 1080 in der Flur 155.

Alle Flur- und Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 153, der Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan 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 Sonderbaufläche Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: "Gartencenter" mit max. 8.400 qm Verkaufsfläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel- Gartencenter" aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Rheine im Stadtteil Schotthock, ca. 2,5 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch das vorhandene Gartencenter geprägt wobei sich im Süden des Geltungsbereiches noch ein freistehendes Einfamilienhaus befindet.

Die Wohnbaugrundstücke östlich und südlich des Geltungsbereiches sind mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet schließt das Gewerbegebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 180, Kennwort: "Birkenallee – West", an.

Als deutliche Zäsur ist die Straße Lingener Damm, die das Plangebiet im Westen begrenzt, anzusehen. Die Straße Lingener Damm (Kreisstraße) erfüllt die Funktion einer örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat hauptsächlich im östlichen und südlichen Teilgebiet Freiraumcharakter. Dieser Teil gehört zum unbebauten Grundstück entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und dem Gartenbereich des im Süden gelegenen Einfamilienhauses.

Im Änderungsbereich bestehen keine strikt verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur (z. B. Natur-/Landschaftsschutzgebiete). Es finden sich dort insbesondere keine geschützten Biotoptypen, Wallhecken, Biotope gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotope oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen und des Bodentypes ergibt sich ein feuchter Eichen – Birkenwald als potentielle natürliche Vegetation. Wegen der günstigen Lage am Lingener Damm und der bereits vorhandenen Bebauung, Versiegelung u. s. w. ist diese potentielle natürliche Vegetation weitgehend zurückgedrängt.

Im Bereich der Parkplatzanlagen im nördlichen Änderungsbereich befindet sich ein hochwertiger Eichenbestand. Der durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt ist. Dieses Erhaltungsgebot soll auch weiter fortbestehen.

4.3 Boden und Wasser

Im Änderungsbereich sind terrestrische Böden des Bodentypes Podsol vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Sand (fein- bis mittelkörnig), der jedoch aufgrund der Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine

gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzung auf.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 3 bis 4 Meter, der Grundwasserleiter zeigt stellenweise eine geringe Mächtigkeit mit guter Porendurchlässigkeit bzw. eine große Mächtigkeit mit geringer Porendurchlässigkeit.

Insgesamt weist der Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.4 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.

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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Gartencenters erfolgt über die Straße "Am Stadtwalde", die westlich in den Lingener Damm mündet. Die Zufahrt zum Gartencenter ist vom Kreuzungsbereich Lingener Damm/ Am Stadtwalde 50 m entfernt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Abbiegespur und der vorhandenen Verkehrsinsel.

Die Ostseite des Lingener Damms ist mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt, lediglich die vorhandene Zufahrt des Flurstückes 1158 in der Flur 155, Gemarkung Rheine Stadt, ist davon ausgenommen.

4.6 Immissionen/Emissionen

Die zu erwartenden Immissionen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs entsprechen den Vorbelastungen durch die heutige Nutzungsgröße.

Sonstige Einwirkungen durch Immissionen sind für das Sondergebiet nicht gegeben.

Durch das Bauvorhaben entstehen keine Auswirkungen hinsichtlich der Emissionen auf die angrenzende Bebauung.

4.7 Altlasten

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

4.8 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. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Straße Lingener Damm wird auch entlang der Straße Am Stadtwalde bis zur Zufahrt zum Gartencenter festgesetzt. Diese Verlängerung des Zu- und Abfahrtsverbotes wurde aufgrund des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Lingerner Damm /Am Stadtwalde notwendig. Die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich sollen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199, Kennwort: "Hildebrandweg", die Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gartencenters geschaffen werden.

Die Verschiebung der Baugrenze soll geringfügig im Eingangsbereich und im Bereich der überdachten Freifläche erfolgen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird die festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschritten und die Bäume mit Erhaltungsgebot bleiben dadurch unberührt.

Gleichzeitig mit der Veränderung der überbaubaren Fläche soll die Stellplatzzuführung auf dem eigenen Grundstück erleichtert werden. Hierzu wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten ermöglicht: Diese Überschreitungsmöglichkeit wird an die Vorgabe gebunden, dass nur ge-

ringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind; wie etwa bei der Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster etc. .

Des Weiteren bleibt der vorhandene hochwertige Eichenbaumbestand vollständig erhalten.

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

Das 6. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 199 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 genannter 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 geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Fläche erfolgt eine – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – geringfügige Änderung. 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: Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, die Gestaltungsfreiheit zur Stellung der Gebäude zu verbessern. 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. 199 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.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – tendenziell der Versiegelungsgrad der Flächen im Änderungsbereich planungsrechtlich reduziert wird.

Rheine, 29. Mai 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.