

Begründung

zur

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 288

Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Mai 2008



I N H A L T S A N G A B E

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
4	BESTANDSAUFNAHME.....	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET	4
4.2	INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG.....	5
4.3	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	5
4.4	IMMISSIONEN/EMISSIONEN	6
4.5	ALTLASTEN	7
4.6	DENKMALPFLEGE / KAMPFMITTEL	7
5	PLANUNG	7
5.1	ERSCHLIEßUNG	7
5.2	ART DER NUTZUNG.....	7
5.3	MAß DER NUTZUNG/BAUWEISE.....	10
5.4	IMMISSIONEN; SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	11
6	VORAUSSETZUNGEN UND FOLGEN DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB.....	13
7	STÄDTEBAULICHER VERTRAG, NOTARIELLER VERTRAG.....	14

1 Anlass der Planung

Auslöser dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist der Abbruch der Gebäude entlang der Windthorststraße. Die Wohnhäuser befinden sich im Eigentum des Wohnungsvereins Rheine. An gleicher Stelle sollen drei Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise + Staffelgeschoss entstehen. Des Weiteren ist es aus verkehrstechnischer Sicht vorteilhafter die unbefriedigende Verkehrsführung Ecke Windthorststr./Im Sundern neu zu ordnen und das Flächen-dreieck mit der Bauminzel von öffentlicher Verkehrsfläche in eine privat Fläche um zu widmen. Der Wohnungsverein würde diese Fläche kaufen um die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können.

Um dieses planungsrechtlich zu ermöglichen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

Der Ursprungsbebauungsplan trat am 30. November 1997 in Kraft. Die 1. Änderung mit der Festsetzung eines „Sondergebietes“ bzw. „Grundversorgungszentrums“ wurde am 19. Juli 2006 rechtsverbindlich. Die Änderung der Festsetzung und die Umwandlung von öffentlicher Verkehrsfläche in ein allgemeines Wohngebiet berühren die Grundzüge der bisherigen Planungen nicht. Insofern wird diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 454 (Breite Straße),
im Osten:	durch eine Parallele, 3 bzw. 10 m östlich zur östlichen Grenze des Flurstücks 502 (Darbrookstraße) verlaufend (entlang der Gebäudefassaden),
im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 443 und 486 (Windthorststraße),
im Westen:	durch die Straße Im Sundern.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die zwischen der Breiten Straße, der Darbrookstraße, der Windthorststraße sowie der Straße Im Sundern liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 113, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungs- und Ergänzungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem An-

passungsgebot 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/ Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp, ca. 1,1 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Im Dorenkamp dominiert die Nachkriegsbebauung bei einem geringen Neubaubestand, d.h. Bauten die ab den 80er Jahren erstellt wurden. Der Stadtteil weist besonders niedrige Anteilswerte von Wohnungen in 1- bis 2-Familienhäusern auf, was für Quartiere mit einem relativ hohen Verstädterungsgrad charakteristisch ist. Typisch für Bezirke, die ähnlich strukturiert sind wie Dorenkamp-Mitte, sind der niedrige Anteil von Eigentümerwohnungen und der sehr hohe Anteil von Sozialwohnungen.

Angesichts eines hohen Anteils einkommensschwacher Personen ist ein sukzessiver, kleinräumiger und behutsamer Stadteilerneuerungsprozess anzustreben, der z.B. den bei Neubauten zu erwartenden Mietpreisanstieg im sozialverträglichen Rahmen hält.

Das derzeitige Stadtteilzentrum mit erdgeschossiger Geschäftsnutzung erstreckt sich vornehmlich entlang der Breiten Straße, mit Schwerpunkt zwischen der Dorenkampstraße und der Beethovenstraße. Die überwiegende 2-Geschossigkeit wird lediglich in den verkehrlichen Knotenpunkten Breite Straße/Sprickmannstraße, Breite Straße/Beethovenstraße, Windthorststraße/Im Sundern und Darbrookstraße/Mittelstraße durch 3- 4 geschossige, verlinkerte Gebäude jüngerer Datums ergänzt.

Eine städtebauliche sowie architektonische Dominante bildet die katholische Pfarrkirche St. Elisabeth (Windthorststraße 25), die 1929 von J. Franke aus Gelsenkirchen im Stil der neuen Sachlichkeit erbaut wurde.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird geprägt durch 3- und 4-geschossigen Zweispänner-Mietwohnungsbau der 50er Jahre. Die Gebäude sind überwiegend versehen mit einem Rauputz, einem Sockel von ca. 0,7 bis 1,1 m Höhe, Sattel- und Walmdächern (teilweise mit Zwerchgiebel) sowie einer Dachneigung von ca. 43°.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des ehemaligen Beamten-Wohnungs-Vereins Rheine eGmbH bzw. der heutigen Wohnungs-Verein Rheine eG.

4.2 *Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung*

Der Änderungsbereich wird durch die Breite Straße, Darbrookstraße, Windthorststraße sowie der Straße Im Sundern erschlossen. Die Breite Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße klassifiziert. Die Darbrookstraße als ehemalige Sammelstraße ist u.a. auf Grund der Ansiedlung eines Discounters zum Tempo 20-Bereich deklariert worden.

Nach dem Radwegekonzept der Stadt Rheine sind entlang der Breiten Straße und der Darbrookstraße separate Radwege geplant, wobei die Windthorststraße als Tempo 30-Zone den Radverkehr im Fahrbahnbereich bewältigt. Insbesondere um den Schulkomplex (Elisabeth-Hauptschule, Grüter-Sonderschule, Emsland-Gymnasium) auch aus nördlicher Richtung anzuschließen, ist eine Verlängerung des Radweges der Sprickmannstraße in die Darbrookstraße bis zur Mittelstraße notwendig. Eine separate Führung ist dabei jedoch nicht zweckmäßig, da es sich in der verkehrsberuhigten Tempo 20-Zone vom Geschwindigkeitsniveau her sicher fahren lässt. Zudem sind straßenbegleitende Radwege in Bereichen mit hochfrequentierter Park-, Liefer- und Einkaufstätigkeit in Verbindung mit vielfältiger Querung des Straßenraumes ausgeprägte Unfallschwerpunkte.

Die Haltestellen des Stadtbusses - in der näheren Umgebung des Änderungs- und Ergänzungsbereiches - befinden sich an der Breiten Straße/Ferdinandstraße (Buslinie C 2: Schotthock - Bustreff - Dutum) und Mittelstraße/Darbrookstraße (Buslinie C 1: Kümpersdorf - Bustreff - Waldhügel). Sie werden im 30 Minuten-Takt bedient. Die Darbrookstraße selbst wird nicht mehr durchfahren. Die DB AG-Haltestelle Reine-Stadt ist ca. 800 m vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden und Münster (IC-Anschluss) sowie Osnabrück (IC-Anschluss) und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden. Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt. Dieses entspricht auch den Vorgaben des Zentral-Abwasserplanes.

4.3 *Naturräumliche Gliederung*

Der ebene Änderungsbereich befindet sich ca. 40 m über NN. Aus geografisch-naturräumlicher Sicht gehört er zum Sandmünsterland mit dem vorherrschenden Biotoptyp Gley, d.h. schluffigem Feinsand, zum Teil Mittelsand.

Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit zu verzeichnen. Demnach ist die Versickerung von Niederschlagswasser (Jahresmittelwert 729 mm) auf Grund zu geringer Bodendurchlässigkeit bzw. zu geringem mittleren Grundwasserflurabstand nicht empfehlenswert (vgl. Gutachten der Hinz Geo-Technik GmbH, 11/1995). Damit ist der Nut-

zungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Da auch kein ortsnahe Gewässer existiert, wird das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation eingeleitet.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines überwiegend dicht bebauten Quartiers. An Grünstrukturen sind lediglich wohnungsbezogene Privat-, Mieter- oder Gemeinschaftsgärten mit geringem alten Baumbestand im Blockinnenbereich vorhanden. Die Blockrandbebauung zwischen Breite Straße und Windthorststraße weist für den westlichen Teil eine Unterbauung mit einer Tiefgarage auf. Belichtungs- und Lüftungsschächte beeinträchtigen das "freie" Spielen bzw. die Wirkung des Restgrüns, d.h. der vereinzelter Sträucher neben der "großen" Rasenfläche.

Für den Änderungs- und Ergänzungsbereich und das mit ihm in funktionalem Zusammenhang stehende Umfeld bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden.

4.4 Immissionen/Emissionen

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der zusätzlichen Lärmemissionen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wurde im Januar 2006 eine "Schalltechnische Beurteilung" von einem privaten Ingenieurbüro erarbeitet. Diese Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz sowie Auflagen für die Baugenehmigung erforderlich sind (s. Pkt. 5.4).

Mit den unter Pkt. 5.4 angegebenen Maßnahmen und Nutzungen werden bezüglich des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten.

Bei dem anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen. Es ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise hinsichtlich des Straßenverkehrslärms überschritten. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz formuliert (s. Pkt. 5.4).

Im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr, den der Ausbau des Stadtteilzentrums nach sich zieht, werden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (u.a. der Um-/Rückbau der Breiten Straße, die Tempo 20-Zone in der Darbrookstraße, die Anordnung des ruhenden Verkehrs mit "Pack-" bzw. Ladezone, die Umgestaltung des Platzes) für eine Beruhigung bzw. geringere Verlärmung sorgen. Auch die geplante relativ geschlossene Straßenrandbebauung wirkt als Lärmschirm und schützt die dahinterliegenden Flächen und Gebäude um so besser, je länger und höher sie ist und je weniger Hofzufahrten vorhanden sind.

4.5 Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Steinfurt (Untere Bodenschutzbehörde) weist eine Verdachtsfläche „Textilreinigung Loose, Breite Straße 41“ (ISAL-Nr. 2137101067) aus. Bei künftigen Erdarbeiten im direkten Umfeld des Altstandortes sind vorab orientierende Untersuchungen.

4.6 Denkmalpflege / Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Münster (Abtlg. Kampfmittelräumdienst) wurde mitgeteilt, dass die dort vorhandenen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen lassen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen allerdings nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, dass bezüglich der Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium des konkreten Projektes eine Anzeige zur individuellen Einzelprüfung erfolgt.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- denkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Elisabeth, die in die Denkmalliste der Stadt Rheine gemäß Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen ist.

5 Planung

5.1 Erschließung

Aus verkehrstechnischer Sicht wird die unbefriedigende Verkehrsführung Ecke Windthorststr./Im Sundern neu geordnet und das Flächendreieck mit der Baumsinsel von öffentlicher Verkehrsfläche in eine privat Fläche umgewandelt und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Der Wohnungsverein Rheine wird auf dieser Fläche die notwendigen Stellplätze errichten.

Die Windhorststraße schließt nunmehr gradlinig an die Straße Im Sundern geführt an. Der Gehweg wird um das Flächendreieck geführt, des Weiteren bleiben die drei Bäume, die sich bereits auf dem Flächendreieck befinden durch die Stellplatzanlage unberührt.

5.2 Art der Nutzung

In Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² entstanden. Hinzu kommen kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m². Insgesamt dürfen hier aber nur maximal 2.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Mit den projektierten 32 Wohnungen wurden für diese Nutzungen etwa 98 Kfz-Stellplätze und 36 Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum umgesetzt; dies gemäß einer gutachterlichen Ermittlung des Stellplatzbedarfs im Januar 2006.

In der Sondergebietsfestsetzung wird ein Lebensmitteldiscountmarkt ausdrücklich ausgeschlossen. Eine zusätzliche Ansiedlung eines solchen Discountmarktes würde nicht nur mehr motorisierten Individualverkehr erzeugen, sondern auch die Chance zunichte machen, durch eine von der heutigen Verbrauchermehrheit favorisierte Kombination von Discountmarkt und Lebensmittelvollsortimenter ein modernes und zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot zu etablieren.

Mit der Beschränkung des Grundversorgungszentrums auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche soll eine Überdimensionierung dieses Zentrums zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren ausgeschlossen werden. Mit dieser Sondergebietsfestsetzung wurde also zum einen die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Vollsortimenters ermöglicht, zum anderen aber auch eine Entwicklung zu Lasten anderer Zentren ausgeschlossen. Auf Grund dieser Festsetzungen sind andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum nicht gefährdet. Durch die Beschränkung der Sortimentsstruktur auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente ist insbesondere auch eine Gefährdung der Innenstadtentwicklung ausgeschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden werden durch dieses Vorhaben nicht tangiert.

Neben den obergeschossigen Wohnungen sind auch Büro-, Verwaltungs-, Ausstellungs- und Lagerräume bzw. -gebäude zulässig.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung über erdgeschossige Geschäfte und Läden. Sie trägt zu der gewünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Stadtteiles bei. Es geht insbesondere darum, dass nicht durch andere Erdgeschoss-Nutzungen "tote Zonen" entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraße unterbrechen und den "Kundenstrom" abreißen lassen.

Folgende Festsetzungen sind diesbezüglich im Bebauungsplan fixiert:

"1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- SB-/Nahversorgungsmarkt, Verbrauchermarkt ("Vollsortimenter"; kein Discounter) mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel; insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche,
- ergänzende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe (Geschäftsflächen),
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Wohnungen in den Obergeschossen
- sowie zweckgebundene Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume.

1.2 Im Sondergebiet sind Spiel- und Automatenhallen, Sexshops und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken nicht zulässig.

- 1.3 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO sind nur in den Obergeschossen zulässig. Im 1. Obergeschoss können untergeordnete Neben-, Abstell-, Technikräume zugelassen werden."

Der westliche Teil des Änderungsbereiches bleibt der überwiegenden Wohnnutzung vorbehalten. Insofern bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden hier die Nutzungsarten "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO) - die ansonsten ausnahmsweise zulässig sind - auf Grund städtebaulicher Unverträglichkeiten und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes für nicht zulässig erklärt bzw. ausgeschlossen.

Die 5 x 5 m große Stellfläche für die eingehausten Einkaufswagen wird im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ festgesetzt, da es sich hier um eine Baufläche handelt, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. Zudem befindet sich diese private bzw. geschäftsbezogene, bauliche Nutzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das festgesetzte „Sondergebiet“ dient also der Zweckbestimmung „Einkaufswagen-Pavillon“. Eine (Mit-)Nutzung dieser baulichen Anlage für Straßen- bzw. Stadtteilstände ist möglich. Außerdem sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort zulässig.

Die bauliche Gestaltung des Pavillons hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Stadt Rheine zu erfolgen. Er ist als 1-geschossiger, quadratischer Baukörper geplant, der sich möglichst unauffällig in den umgebenden Straßenraum einfügt. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes ist eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt Rheine einzuholen. Die Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht eine Vollversiegelung dieser Kleinstfläche.

Außer den hier formulierten Festsetzungen bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unberührt.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestätigt diese Bebauungsplanänderung und Ergänzung lediglich bereits bestehende Baurechte bzw. die Vollversiegelungsmöglichkeit im Ursprungs-Bebauungsplan. Insoweit löst die Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Kleinstbaufläche keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und damit auch keine Kompensationsverpflichtung aus.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Aufgrund der Zentrumsbildung ("Neue Mitte") mit vielfältigen Angeboten von Handel und Dienstleistungen und der damit verbundenen zweckmäßigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze (oberirdische Anlagen im rückwärtigen Bereich, Parkdecks oder Tiefgaragen) wird im festgesetzten Sondergebiet eine vollständige Bebauung des Grundstücks (inkl. Nebenanlagen usw.) und im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht.

Es sind hier besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine höher verdichtete Bebauung (ggf. eine Unterbauung mit Tiefgaragen) rechtfertigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere über Festsetzungen im Bauleitplan und in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung (u.a. Anlieferzeiten, objektbezogener Immissionsschutz) sichergestellt.

Die sich daraus ergebende Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Der Wert 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) stellt die generell zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Im Allgemeinen Wohngebiet verbleibt es bei der per Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze von 1,2 sowie 2,4 für das geplante Sondergebiet.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden, den Änderungs- und Ergänzungsbereich vorprägenden Bebauung und ermöglicht künftig 2 bis maximal 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. An der Breiten Straße ist bereits eine "moderne", 3-geschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage realisiert worden. Ähnliches ist für die südliche Weiterführung des "Blockes" denkbar. Im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes kann eine 1-geschossige Bebauung zugelassen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die je nach Vollgeschoss unterschiedlich definierten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf baugestalterische Festsetzungen der Dachformen wurde bewusst verzichtet, um insbesondere für den zentralen Geschäftsbereich keine unnötigen, architektonischen Zwänge vorzugeben. Das Sondergebiet ist einerseits mit Sattel- oder Pultdach- andererseits aber auch mit Flachdachbebauung inklusive Staffelgeschoss vorstellbar. Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf die bisherigen Dachneigung (35° bis 48°) verzichtet um sich der Bebauung Ecke Darbrock Straße/Windthorststraße und dem Gebäudekomplex südlich der Windthorststraße anzupassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Änderungsbereich grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft

entsteht. Vom Ortgang sollten diese einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Entsprechend der Eigenart des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung müssen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand, aber ohne Beschränkung der Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Länge: 50 m), als "abweichende" Bauweise errichtet werden.

Um innerhalb des Sondergebietes eine Grenzbebauung insbesondere entlang der hinteren Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wird nicht die sonst übliche "offene" Bauweise, also der seitliche Grenzabstand, sondern die "geschlossene" Bauweise festgesetzt. Dies trägt zu einer maximalen Verdichtung bzw. Ausnutzbarkeit der zentral gelegenen, "wertvollen" Grundstücke bei. Außerdem soll es keine den Bebauungszusammenhang störende Zwischenzone als Ausdruck eines kompakten, verdichteten Stadtteilzentrums geben. Ausnahmsweise kann die Blockrandbebauung im Erdgeschoss für Durchgänge und Durchfahrten unterbrochen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Anwendung von Baulinien wurde äußerst zurückhaltend betrieben, da sie eigentumsrechtlich sehr einschränkende Wirkung hat. Lediglich entlang der Breiten Straße wird die Einhaltung der Bauflucht, d.h. die Nichtzulassung von wesentlichen Vor- und Rücksprüngen der Baukörper, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, gefordert. Die exponierte Lage innerhalb des zentralen Stadtteilbereiches zwingt hier zu klar definierten, homogenen Straßen- und Platzräumen, die nicht durch willkürliche bauliche Verengung bzw. Aufweitung konterkariert werden sollen.

Bezüglich der Baugrenzen erlaubt eine uneingeschränkte Bebauungstiefe eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück, unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

Im Sondergebiet kann ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Baulinie und Baugrenze bzw. das Auskragen der Baukörper in den öffentlichen Verkehrsraum ab dem 1. Obergeschoss (Überbauung) um maximal 1,0 m zugelassen werden.

5.4 Immisionen; Schallschutzmaßnahmen

Für den Straßenverkehrslärm gilt, dass die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die folgenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen sind. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten:

Schallschutzzone 1:

Die Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich IV, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für Wohn- und mind. 35 dB für Büroräume aufweisen.

Schallschutzzone 2:

Die Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich III, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB für Wohn- und mind. 30 dB für Büroräume aufweisen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen (Zone 1 Südseite, Zone 2 Westseite). Die Fahrspuren des öffentlichen Parkplatzes in der Darbrookstraße sind zu asphaltieren.

Für den Gewerbelärm gilt, dass Anlieferungen bzw. Fahrten mit Lastkraftwagen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig sind; dies gilt auch für den Backshop.

Die Anlieferungszone im Norden an der Breiten Straße (s. Planzeichnung "Lkw-Anlieferung") muss eingehaust werden. Das Schalldämm-Maß der Einhausung muss mind. 25 dB betragen (Dach und Wände; spaltfreie Ausführung und Anschluss an die Gebäudewände).

Folgend noch zusätzliche, gutachterlich formulierte Auflagen für die Baugenehmigung des Wohn- und Geschäftshauses, westlich der Darbrookstraße:

- Der Verflüssiger ist an der Westwand anzuordnen. Er darf max. einen Schallleistungspegel von 65 dB(A) aufweisen (gemittelt über eine Stunde).
- Die Summe der Abluftöffnungen auf dem Dach darf einen max. Schallleistungspegel von 70 dB(A) aufweisen (gemittelt über eine Stunde).
- Generell gilt, dass der Änderungs- und Ergänzungsbereich von den vorhandenen Straßen und dem Parkplatz beeinflusst wird. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 3. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 288 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 geänderte Dachneigung und die neue Verkehrsführung 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 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 288 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.

7 Städtebaulicher Vertrag, Notarieller Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und notariellen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine.

Rheine, 29.05.2008

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.