

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 144

Kennwort:
"Goethestraße/Schillerstraße"

1. Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 diene der Sicherung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums im Bereich der Salzbergener Straße. Inhaltlich wurde die Verlagerung bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche eines im Geltungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes vorbereitet. Der Standort wechselt von der Südseite der Salzbergener Straße auf die Nordseite auf das ehemalige Firmengelände eines ausgelagerten Handwerksbetriebes.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Goethestraße/Schillerstraße“ bezieht sich auf den Altstandort des Discountmarktes. Nach Bezug des neuen Marktes im März 2008 ist beabsichtigt, das alte Gebäude aufgrund des desolaten Zustandes abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Mit dieser Neubebauung verbunden ist eine städtebaulich-funktionale Ordnung des Areals: Das projektierte neue Gebäude wird an die Südseite des Grundstückes verlagert, sodass vor dem Gebäude entlang der Salzbergener Straße die Stellplatzanlage untergebracht werden kann.

In die Neuordnung des Altstandortes soll das Gebäude Salzbergener Straße 99 integriert werden. Dieses Areal ist im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen. Die 1. Änderung beinhaltet deshalb zusätzlich eine Ergänzung des Plangebietes.

Neben dem Altstandort des Discountmarktes wird das Gebäude Salzbergener Straße 84 in den Änderungsbereich mit einbezogen. Für dieses Gebäude soll erdgeschossig die überbaubare Fläche erweitert werden, um hier entsprechend der Lage des Grundstückes im Nahversorgungsbereich Salzbergener Straße eine größere geschäftliche Nutzung etablieren zu können.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ bezieht sich auf die Grundstücke Salzbergener Straße 84 und 87 – 99. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 725 in westlicher Richtung das Flurstück 122 durchschneidend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 122, durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 122 und dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 788 das Flurstück 822 durchschneidend (Salzbergener Straße), von der Südseite der Salzbergener Straße,

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 190 und 191,

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 191, 194, 737, 788, 789 und 201,

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 201, durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 201 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 122 das Flurstück 822 durchschneidend (Salzberger Straße), von der westlichen Grenze des Flurstücks 122.

Sämtliche genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungs- und Ergänzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbe-
reich als gemischte Baufläche/Mischgebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Änderungsentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt durch die Festsetzung eines Mischgebietes.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144 bezieht sich auf eine Fläche, deren Innenentwicklung durch eine planungsrechtliche Ordnung gefördert werden soll. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 bezieht sich auf ein Areal im Stadtteil Wietesch; es liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie von der Stadtmitte (Marktplatz) ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

Das Plangebiet selbst liegt beidseitig der Salzbergener Straße, wobei die 1. Änderung und Ergänzung komplett den südlichen Teilbereich umfasst und lediglich ein Grundstück auf der Nordseite einbezieht. Der südliche Teil ist geprägt durch das aufgegebene Ladenlokal eines Lebensmitteldiscounters einschließlich Stellplatzanlage, zwei Wohngebäude und drei Gebäude mit Läden/Wohnungen.

Die Bebauung entlang der Salzbergener Straße zeigt insgesamt ein uneinheitliches Bild, sowohl in Hinblick auf die Gebäudestruktur/-nutzung als auch auf das Gebäudealter. Es wechseln sich Wohnhäuser mit Gebäuden ab, bei denen im Erdgeschoss geschäftliche Nutzungen untergebracht sind. Dominiert wird die Gebäudestruktur durch zweigeschossige Gebäude, es finden sich aber auch eingeschossige Bauten sowie dreigeschossige Häuser.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Entlang der Salzbergener Straße befindet sich die Hauptgeschäftslage des Stadtteiles Wietesch. Zwischen Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring und Eisenbahnlinie Rheine – Osnabrück (außerhalb des Geltungsbereiches) findet sich eine Vielzahl von geschäftlichen Nutzungen, u.a. Dienstleister, Einzelhändler und gastronomische Betriebe: 2 Frisöre, Landschaftsgärtnerei, Restaurant, Gaststätte, Imbiss, Pizza-Service, Metzgerei, Lotto-Aannahmestelle/Zeitschriften, Fitness-Sport-Studio, Nähservice, Autohandel, Steuerberater, Sparkasse, Tattoo- und Piercing-Studio, Bestattungsunternehmen, Dentallabor, 2 Bäckereien/Cafes, Motorradzubehörhandel, Fahrschule, Drogeriemarkt, Massagepraxis, Motorradhändler, Spielhalle, Tankstelle, Autovermietung, Getränkemarkt und Reifenservice/Kfz-Service. Die Salzbergener Straße bietet damit weit reichende Versorgungsmöglichkeiten die jedoch auf einer Strecke von ca. 800 m verteilt sind, ein eigentliches Zentrum bzw. ein Versorgungsschwerpunkt fehlte bisher.

Das räumlich-funktionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine belegt die Notwendigkeit des Ausbaus/Sicherung des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße: Dieses Zentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wietesch/Schleupe. Geringe Lebensmittelverkaufsflächen und Umsätze im Stadtteil zeigen, dass derzeit ein größerer Teil der Lebensmitteleinkäufe außerhalb des Stadtteils getätigt werden. Dem Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung wird somit nur eingeschränkt entsprochen. Auch wird das Mehr an Versorgungsfahrten aus Umwelt- und Kostenaspekten als negativ bewertet. Vor diesem Hintergrund erschien es sinnvoll, den Standort an der Salzbergener Straße zu sichern und zukunftsfähig umzugestalten. Die planungsrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 erarbeitet worden. Das 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahren setzt diese städtebaulich-funktionale Neuordnung fort.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich weist keine topographischen Sprünge auf, er ist relativ eben mit einer Höhe von ca. 38 m über NN. Der Bereich ist der naturräumlichen Einheit „Salzbergener Emstal“ zuzuordnen, die geologischen Ablagerungen entstanden im Pleistozän. Als Bodentyp herrscht der „Plaggenesch“ vor.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Die nördlich der Salzbergener Straße gelegenen Bereiche wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 durch gewerbliche Nutzungen und einen aufgegebenen Tankstellenstandort dominiert. Die ursprünglich vorhandenen Betriebe sind zwischenzeitlich verlagert worden, auf dem Gelände ist inzwischen ein Nahversorgungszentrum mit Discountmarkt, Getränkemarkt und Backshop errichtet und Anfang März 2008 eröffnet worden.

Der Änderungsbereich auf der Südseite der Salzbergener Straße ist bereits vollständig bebaut mit Wohn-/Geschäftshäusern und einer Stellplatzanlage. Es wird deutlich, dass der Bereich insgesamt der natürlichen Entwicklung von Fauna und Flora entzogen ist. Die potentielle natürliche Vegetation - Flattergras-Buchenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das örtliche Abwassersystem (Mischsystem) angeschlossen. Aufgrund der z.T. bestehenden noch laufenden Altlastensanierung (Reinigungsbetrieb) ist eine zusätzliche Einbringung von Oberflächenwasser durch Versickerung nicht sinnvoll. Auch die zukünftigen Nutzungen bzw. deren Oberflächenwasser sollen deshalb vollständig an das Mischsystem angeschlossen werden. Damit ist der Nutzungsbezug gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf. In unmittelbarer Nähe findet sich jedoch die Emsaue, die Bestandteil des Landschaftsplanes Emsaue – Nord ist und zusätzlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 bzw. den Inhalten der 1. Änderung und Ergänzung gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die projektierten neuen Gebäude/Nutzungen können an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes 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. Für das neu projektierte Wohn- und Geschäftshaus ist im Baugenehmigungsverfahren ein gesondertes Brandschutzkonzept vorzulegen, somit wird auch für diese Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Feuerschutz gesichert.

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.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Salzbergener Straße durchschnitten. Diese Verkehrsstrasse bietet als B 65 direkten Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig übernimmt die Salzbergener Straße aber auch die Verteilfunktion der Verkehre auf die angrenzenden Wohnbereiche. Die Salzbergener Straße weist auf Grund dieser Funktion mit 15.340 DTV (Kfz) eine erhebliche Verkehrsdichte auf (Zählstelle Salzbergener Straße/Goethestraße).

Die Salzbergener Straße verfügt beidseitig über separat geführte Radwege, wodurch das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz optimal erreicht werden kann.

Die Salzbergener Straße wird von der StadtBuslinie C 12 Saline/Naturzoo bedient. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Schillerstraße“ erfolgt der Anschluss des Plangebietes an das im halbstündlichen Rhythmus verkehrende StadtBussystem.

Die DB-AG-Haltestelle Rheine Stadt ist ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster sowie Osnabrück und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale Erreichbarkeit.

4.7 Immissionen/Emissionen

Die das Plangebiet durchlaufende Achse der B 65 weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen aus, wodurch das Plangebiet bereits mit Verkehrsemissionen belastet wird. Entsprechend ist der Bereich – insbesondere die Nordseite der Salzbergener Straße – im Schallimmissionsplan der Stadt Rheine als belastete Fläche dargestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 144 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in die auch die Verkehrsbelastung auf der Salzbergener Straße ein-

geflossen ist. Auch der neue Standort des Discountmarktes ist in Hinblick auf mögliche Emissionen untersucht worden, die entsprechenden Ergebnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der neue Standort des Lebensmitteldiscounters mit Getränkeabholmarkt und Backshop/Cafe ist so konzipiert, dass die besonders schützenswerte nördlich gelegene Wohnbebauung durch die geplanten Gebäude von der besonders immissionsträchtigen Stellplatzanlage abgeschirmt wird. Diese funktionale Aufteilung soll durch das Änderungsverfahren auch auf die Südseite der Salzbergener Straße übertragen werden. Die projektierten neuen Gebäude rücken an die südliche Grenze und schirmen die südlich gelegenen Wohngebäude von der neuen Stellplatzanlage ab. Hierdurch ergibt sich gegenüber der bisherigen Situation – Stellplatzanlage hinter bzw. zwischen den Gebäuden entlang der Salzbergener Straße – eine Verbesserung der Immissionssituation der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die neue Lage der Stellplätze ist durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert worden. Dabei sind verschiedene Immissionsorte begutachtet worden; zum einen direkt angrenzende Gebäude auf der Südseite der Salzbergener Straße, zum anderen auch Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf der Südseite der Salzbergener Straße keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind. Das Gutachten berücksichtigt dabei die vorgesehene Nutzungen und Betriebsbedingungen gewerblicher Einrichtungen im Bereich des Bauvorhabens, die hieraus resultierenden anzusetzenden Schallemissionen für den Parkplatz und die Anlieferungstätigkeiten. Auch die örtlichen Gegebenheiten und die bereits bestehende Gewerbelärmvorbelastung (Nahversorgungszentrum auf der Nordseite der Salzbergener Straße) sind in die gutachterliche Stellungnahme eingeflossen.

Diese Untersuchung ist durch eine weitere Analyse ergänzt worden, die insbesondere die zulässige Bewegungshäufigkeit auf der südlich der Salzbergener Straße geplanten Stellplatzanlage analysiert. Die Ergänzung zeigt auf, dass maximal 610 Bewegungen in der Zeit von 06:00 Uhr und 22:00 Uhr auf der Stellplatzanlage zulässig sind, um in Summe mit den Gewerbelärmeinwirkungen des nördlich gelegenen Nahversorgungszentrums eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu gewährleisten. Die Einhaltung des berechneten Höchstwertes wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft als auch im Bereich der neu geplanten Wohn- und Büronutzungen im Obergeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses auch unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Gewerbelärmvorbelastung die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auch die projektierte Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Gebäude Salzbergener Straße ist schalltechnisch untersucht worden. Hierzu ist die im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes erarbeitete Analyse erweitert worden. Als Ergebnis ist auch hier festzustellen, dass an al-

len untersuchten Immissionspunkten keine unzulässigen Schallimmissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Alle drei genannten Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung.

4.8 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind Teile des Geltungsbereiches gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Es handelt sich dabei zum einen um die 1992 weitgehend sanierte Altlast mit der Bezeichnung 19-52/AS (3710/59) – ehemalige Tankstelle – und zum anderen um Flächen im Abstrom einer ehemaligen Reinigung (Nieweler), deren Sanierung zurzeit noch läuft (Bezeichnung: 19 – 116/AS (3719/142)).

Der Altstandort „Tankstelle“ ist bis Ende 2006 abgebrochen und alle Altlasten beseitigt worden. Hinsichtlich des Standortes „Reinigung Nieweler“ wird seit mehr als 10 Jahren eine Gefahrenabwehrmaßnahme durchgeführt durch eine Grundwassersanierungsanlage. Hierbei wird das Grundwasserschadensbild durch chlorierte Kohlenwasserstoffe beobachtet. Die so genannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 nachgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung wird deshalb jegliche Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen. Auch die Sicherung der Grundwasserbeobachtungsmessstellen innerhalb des Plangebietes wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Auch das Versickern von Oberflächenwasser wird wegen der Altlastenproblematik ausgeschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen werden durch das 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahren nicht verändert.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um das überplante Mischgebiet anschließen und versorgen zu können. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrten zur geplanten Stellplatzanlage sind Anpassungen im Bereich der Salzbergener Straße – u.a. Absenkungen der Bordsteine, Aufgabe von Parkplätzen entlang der Fahrbahnachse und damit verbundene Baumaßnahmen – notwendig.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich war ein Lebensmitteldiscounter ansässig, der seinen Standort verlagert hat. Das betreffende Gebäude befindet sich in einem so desolaten Zustand, dass sich der Eigentümer dazu entschlossen hat, nach Auszug des Discountmarktes einen Abbruch vorzunehmen. Durch den Abbruch des Gebäudes bietet sich die Möglichkeit, die gesamte städtebauliche Situation zu überdenken und neu zu ordnen. Es soll deshalb – entsprechend dem neuen Standort des Discountmarktes auf der gegenüberliegenden Seite der Salzbergener Straße – die Stellplatzanlage direkt an die Verkehrsfläche gerückt und der neue Baukörper an die rückwärtige Grundstücksgrenze verschoben werden. Damit dient das neue Gebäude praktisch als Schallschirm zwischen Stellplatzanlage und südlich angrenzender Wohnbebauung.

Für die Mindestabstandsfläche zwischen neuem Gebäude und den südlich angrenzenden Wohnbereichen wird eine private Grünfläche festgesetzt. Damit wird verhindert, dass in dieser Abstandsfläche Abstellflächen für gewerbliche Vorhaben, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen errichtet werden können. Durch textliche Festsetzung wird eine Nutzung dieser Grünfläche für die ggf. notwendige Anlage einer Feuerwehrezufahrt als zulässig erklärt. In diesem Fall darf die Feuerwehrumfahrt jedoch nicht vollflächig versiegelt werden, sondern durch entsprechendes Material – etwa Rasengittersteine – ist sicherzustellen, dass eine Durchlässigkeit der Flächen gegeben ist.

Die Vorgaben hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert; die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird modifiziert: Für die städtebaulich wirksamen projizierten Gebäudeteile, die zur Salzbergener Straße hin orientiert sind, wird die bisherige Festsetzung – mindestens zwei Vollgeschosse, maximal drei Vollgeschosse – beibehalten. Für die Bereiche, die zur südlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert sind, wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zum einen werden durch die Reduzierung der Obergrenze die Einwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert (z.B. Verschattung, Einsichtnahme in die Gartenbereiche), zum anderen wird dem Bauherren noch eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und damit der möglichen Geschossfläche gelassen.

Für das Grundstück Salzbergener Straße 84 wird erdgeschossig die überbaubare Fläche erweitert. Entsprechend der Lage im Bereich des Nahversorgungszentrums „Wietesch“ wird hierdurch die gewerbliche Nutzung des Gebäudes verbessert.

Der Bebauungsplan enthält eine detaillierte Liste der im Sondergebiet bzw. Mischgebiet als Hauptsortiment ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente. In dieser Liste enthalten sind auch Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.). Für den Standort an der Salzbergener Straße zeigt ein Anbieter aus diesem Geschäftsbereich Interesse. Seitens der Stadt Rheine ist deshalb mit dem Gutachter des Rheinenser Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Rücksprache gehalten worden. Der Gutachter hält ein entsprechendes Angebot an dieser Stelle für unbedenklich; die textlichen Festsetzungen werden deshalb entsprechend geändert.

6. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bauleitplanungen, die der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich.

Bebauungspläne/Änderungen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20 000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO – u.a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 bzw. 0,8 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundfläche von weniger als 10.000 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 144 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten

sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

7. Kosten der Planung

Die Umsetzung der Planinhalte erfordert Anpassungen im vorhandenen Ausbau der Salzbergener Straße. Insbesondere sind in den Bereichen der neuen Zufahrten zur projektierten Stellplatzanlage die Bordsteine abzusenken und Anpassungen an den Parkständen entlang der Salzbergener Straße vorzunehmen. Die Übernahme dieser Kosten durch den Verursacher/Antragsteller wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung und –ergänzung auf der Südseite der Salzbergener Straße basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten für den Grundstückseigentümer diese Flächen. Nach Auskunft des Architekten soll sofort nach Abschluss des Änderungsverfahrens die Neuordnung des Areals durch Abbruch der aufstehenden Gebäude gestartet werden. Die Neubebauung soll sofort nach Freiräumung des Grundstücks erfolgen. Die Änderungsinhalte auf der Nordseite resultieren aus einer Anregung eines Grundstückseigentümers im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Auch hier erscheint eine zügige Realisierung der Änderungsinhalte aufgrund von Gesprächen mit dem ausführenden Architekten gegeben.

Rheine, 08. September 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.