

BEGRÜNDUNG

zur
5. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 219

Kennwort: "Wadelheim - Teil A"

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 219, Kennwort: „Wadelheim - Teil A" erlangte im Jahre 1986 Rechtskraft. Der ursprüngliche Bebauungsplan erfasste den damals in Ansätzen vorhandenen Wohnsiedlungsbereich Wadelheim sowohl nördlich wie auch südlich der Brechtestraße im westlichen Stadtgebiet zwischen dem Stadtteil Schleupe und dem Bereich der militärischen Anlage der Heeresflieger in Bentlage. Das Plangebiet ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Südwesten liegen Sportflächen, die vornehmlich durch den FC Eintracht Rheine genutzt werden. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Trasse der B 70 n – Westumgehung Rheine.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 219 bezieht sich auf zwei Grundstücke westlich der Trasse der B 70 n, und auf Verkehrsflächen im Bereich des Wendeplatzes der Brechtestraße im Bereich vor der Unterführung der B 70n. Gemäß Änderungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt" wird der Änderungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 838 und deren Verlängerung in westlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 513, das Flurstück 987 (Straße „Im Lütkefeld") durchschneidend;
- im Westen: von der östlichen Grenze der Flurstücke 513 und 324, von der südlichen Grenze der Flurstücke 324, 326 und 327, von der westlichen Grenze des Flurstücks 320 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südlichen Grenze der Rad- und Fußwegunterführung in westlicher Richtung im Bereich der Brechtestraße;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Rad- und Fußwegeunterführung und deren Verlängerung in westlicher Richtung im Bereich der Brechtestraße;
- im Osten: von der östlichen Grenze der Flurstücke 838 und 937 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze der Rad- und Fußwegeunterführung im Bereich der Brechtestraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 7, Gemarkung Rheine links der Ems. 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 Wohngebiet einschließlich Grün- und Verkehrsflächen aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,5 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet im Verhältnis zu anderen Wohngebieten relativ weit vom Zentrum entfernt. Die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit bietet das Nahversorgungszentrum „Königsesch“. Dieser Versorgungsbereich liegt mit ca. 600 m Luftlinie in einer Entfernung, die noch akzeptabel ist, 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 mit Ausnahme der Trasse der B 70n (Dammlage) keine topographischen Höhensprünge auf und liegt auf einer Höhe von ca. 38,50 m über NN. Der direkte Änderungsbereich umfasst neben ausgebauten Verkehrsflächen, zwei Grundstücke, die als Parkanlage/ öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind. Diese Flächen weisen z.T. einen erheblichen Baumbestand auf.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet „Wadelheim“ ist bereits weitgehend entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 219 bebaut. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vollständig erstellt worden:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. 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. Entsprechende Hydranten finden sich im Bereich des Grundstücks „Im Lütkefeld 11“ und in Bereich der Wendeanlage Brechtestraße.

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.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Devesfeldstraße im Norden und die Ochtruper Straße im Süden an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die 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 „Im Lütkefeld“. Dieser Haltepunkt liegt in direkter räumlicher Zuordnung zum Geltungsbereich der Änderung.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 im Jahre 1987 wurde begleitet durch eine schalltechnische Untersuchung. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße 70 beeinflusst, die eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist. Zur Abschirmung des vom Straßenzug der B 70 n ausgehenden Straßenverkehrslärms ist die Trasse der Bundesstraße mit einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 5,50 m versehen worden. Damit wird die Lärmbelastung soweit abgeschirmt, dass die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

Zusätzlich wird durch einen Hinweis auf die im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzende Fußballsportanlage „Im Uhlenhook“ und die von dieser Anlage ausgehenden Emissionen verwiesen.

Die bestehenden Festsetzungen oder Hinweise zum Emissionsschutz werden im Rahmen der 5. Änderung nicht verändert, sie behalten auch weiterhin Rechtskraft.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219, Kennwort: „Wadelheim - Teil A“ Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Planes „Wadelheim - Teil A“ 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 Landschaftsteile 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 aufgrund der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung vollständig ausgebaut.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Die auf der Westseite der B 70 verbliebenen Teilflächen aus Grundstücken, die für die Trasse benötigt wurden, sind planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 219 abgedeckt. Diese Restflächen sind tlw. als Parkanlage/öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer besteht Interesse, diese Grünflächen zu erwerben und in die Gestaltung ihrer privaten Gartenanlagen zu integrieren. Die Privatisierung dieser Grünflächen setzt voraus, dass die Festsetzung „Parkanlage/ öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ umgewandelt wird. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 soll diese Umwandlung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1987 sind alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bauleitplanes ausgebaut worden. Dabei ist in Details von den ursprünglich geplanten Ausbaumerkmalen abgewichen worden. Im Rahmen der 5. Änderung soll deshalb eine Anpassung des Planungsrechtes an den tatsächlichen Ausbau erfolgen. Insbesondere wurde auf den Bau einer Treppenanlage zwischen der Straße „Im Lütkefeld“ und der Rad- und Fußwegeunterführung im Bereich Wendepplatz Brechtestraße verzichtet.

Zusätzlich wird die Erschließung für die beiden Flurstücke 320 und 844 verändert. Das bestehende Planungsrecht sah vor, dass aus dem Flurstück 320 eine Teilfläche im Süden benötigt wird, um die Verkehrsanbindung für das westlich angrenzende Grundstück zu sichern. Der zwischenzeitlich erfolgte Ausbau der Brechtestraße ist jedoch so durchgeführt worden, dass eine direkte Anfahrbarkeit des angrenzenden Grundstücks möglich ist. Die bisher planungsrechtlich gesicherte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 320 wird deshalb aufgehoben und die überbaubare Fläche angepasst.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 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 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 Umwandlung von zwei Parkanlagen/ öffentliche Grünflächen in private Grünflächen und die Anpassung von Verkehrsflächen an den tatsächlich erfolgten Ausbau 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 wird lediglich die Eigentumsfrage von Grünflächen angesprochen, sie werden jedoch auch weiterhin als nicht bebaubare Freiflächen gesichert. Auch von der geringfügigen Verschiebung von Verkehrsflächen 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 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 219 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 0,4 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 Grundstückseigentümers der Parkanlagen/öffentliche Grünflächen. Ein Kaufvertrag über die Veräußerung einer der beiden Grünflächen an einen angrenzenden Grundstücksnachbarn liegt ebenfalls bereits bei der Stadt Rheine vor. Damit erscheint – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – eine zügige Umsetzung der projektierten Änderung wahrscheinlich.

Rheine, 18. November 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.