

BEGRÜNDUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 87

Kennwort:
"Schulte-Werning Süd"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Januar 2009



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	4
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	4
4.2	Äußere verkehrliche Erschließung	4
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
4.4	Zustand von Natur und Landschaft	5
4.5	Ver- und Entsorgung	6
5.	Inhalt der Planänderung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB	9
5.3	Kosten der Planung	11
6.	Umsetzung und Realisierung der Planung	11

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Das Gewerbegebiet Schulte-Werning Süd ist in den 80er Jahren entstanden. Der Bebauungsplan erlangte im Jahre 1980 Rechtskraft und wurde im Jahre 2006 für den nördlichen Teilbereich geändert bzw. räumlich ergänzt. Insgesamt dient das Plangebiet vornehmlich der Unterbringung von Handwerksbetrieben und dem städtischen Bauhof. Daneben war ein Autohaus mit Werkstattbetrieb ansässig. Dieser Betrieb wurde Ende des Jahres 2008 aufgegeben. Die Nachfolgenutzung der bestehenden Gebäude steht gegenwärtig zur Diskussion. Aus Nachfragen von potentiellen Mietern des Gewerbeobjektes ist u.a. das Interesse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ablesbar.

Aufgrund der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der bestehenden textlichen Festsetzungen ist gegenwärtig Einzelhandel – auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – bis zur Grenze der Großflächigkeit generell zulässig. Lediglich großflächiger Einzelhandel – Verkaufsflächen oberhalb von 800 m² - ist unzulässig. Diese Rechtslage entspricht nicht den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Das Konzept erklärt alle Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Tabuzonen für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel. Durch das zweite Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87 soll deshalb die sog. „Rheiner Sortimentsliste“ als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden um das Zentrenggefüge der Stadt Rheine zu schützen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes Schulte-Werning Süd und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die Westseite des Münsterlanddammes/B 481;

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 288, 289, 374, 391 und 392, durch die westliche Grenze des Flurstücks 387, durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 388 in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 392, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 388, durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 388 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 378 die Flurstücke 348, 14 und 378 durchschneidend;

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 378, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 252;

Im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 252, 390 und die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 390 in westlicher Richtung bis zur Westseite des Münsterlanddammes/B 481.

Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 101, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "gewerbliche Baufläche" dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt, ca. 2 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Es fällt in West-Ost-Richtung von 40,0 auf 36,5 m ü. NN ab. Topographisch ist die steile Böschungskante zur Ems hin bedeutsam. Diese grenzt östlich an den Geltungsbereich an.

Im Gewerbegebiet "Am Bauhof" befinden sich u.a. ein Betrieb für sicherheitstechnische Haussysteme, eine Tischlerei, ein Glasgroßhandel, ein Betrieb für Türen, Tore und Antriebe, ein Küchenbau- und ein Metallbau-Unternehmen, ein Fitnessstudio und ein Bordell sowie der städtische Bauhof. Die vorwiegend mittelständischen Firmen haben sich zumeist in den 80er Jahren dort angesiedelt. Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand herrschen vor.

Das Gewerbegebiet wird zum Westen hin begrenzt durch die Bundesstraße 481 (Münsterlanddamm) bzw. die Bahnstrecke Rheine-Münster und zum Osten hin durch die Ems mit dem vorgelagerten Auenbereich (Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet). Nördlich angrenzend befindet sich die Hofstelle "Schulte-Werning", das ehemalige "Gut Berninghoff".

4.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über den Münsterlanddamm (B 481) bzw. die Stichstraße "Am Bauhof" erschlossen. Eine straßenmäßige Verbindung zwischen dieser Erschließungsstraße und dem nördlichen Wohngebiet besteht nicht. Hier existiert lediglich ein Fuß- und Radweg.

4.3 Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des motorisierten Quell- und Zielverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die verkehrlichen Hauptabflussströme führen durch Siedlungsbereiche, die keine schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere Wohnbebauung betreffen bzw. beeinträchtigen. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine für den Änderungsbereich keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Der Gewerbelärm in der näheren Umgebung des Plangebietes ist nicht außergewöhnlich hoch. Hier dürfen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Da in diesem Bebauungsplan außerdem "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig sind, ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Gewerbe und Wohnen geboten.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

Der Änderungsbereich ist als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen zwar nicht vor, allerdings ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen erforderlich.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Im Änderungsbereich 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.

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich beginnt das Naturschutzgebiet "Emsaue", das auch als FFH-Gebiet gilt. Eine steile Böschungskante und ein festgesetzter 10,0 m breiter Pflanzstreifen bilden eine deutliche Zäsur bzw. eine üppige Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsraum.

An der o.g. Böschungskante - also außerhalb des Plangebietes - verläuft das per Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet (HQ 100-Linie).

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Naturräumlich lässt sich der Planbereich der Großlandschaft Westfälische Bucht (544) und dabei der naturräumlichen Einheit 544.06, „Rheiner Höhen“ zuordnen (Meisel 1961). Prägend für diesen Naturraum ist ein flacher Kreiderücken, welcher von der Ems durchbrochen wird. Der Naturraum ist von ausgedehnten Tal- und Niederungsgebieten umgeben.

Östlich des Planbereichs schließt sich die Naturräumliche Einheit 540.40 „Münsterländer Emstal“ an. Charakterisiert wird der Naturraum durch die Ems, die sich in weiten Mäandern relativ flach in die Niederungslandschaft eingeschnitten hat.

Die potentielle natürliche Vegetation für den Planungsraum ist ein Flattergras-Buchenwald (nach Burrichter 1973). Die Baumschicht wird von der Buche beherrscht, Trauben- und Stieleiche sind in der Regel beigemischt.

Der südliche Teil des Planbereiches ist bereits seit 1980 als Gewerbegebiet ausgewiesen und seit langem schon weitgehend bebaut. Das östlich des vorhandenen Fuß- und Radweges liegende, gewerblich genutzte Grundstück, ist nur an der Straßenseite, in einer Tiefe von etwa 30 m bebaut, während die rückwärtigen, zur Emsaue hin orientierte Grundstücksfläche als großzügige, parkartig gestaltete, private Grünfläche angelegt wurde. Die Gartenfläche weist nur einen relativ geringen Gehölzbestand auf. Der größte Teil der Gartenanlage wird von einer großen, regelmäßig kurz gemähten Rasenfläche eingenommen. Östlich dieses Grundstückes schließt sich eine etwa 10 m breite Gehölzanpflanzung an. Die mit heimischen Laubgehölzen bepflanzte Fläche ist im Eigentum der Stadt Rheine und dient als Pufferstreifen und zur landschaftsgerechten Einbindung gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiet.

Die im Rahmen der ersten Änderung und Ergänzung hinzugekommene Teilfläche nördlich der bisherigen Abgrenzung des Gewerbegebietes, wurde ursprünglich als Ackerfläche genutzt. Diese Flächen werden von einem etwa 3 m breiten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg durchtrennt und setzen sich außerhalb des Planbereiches noch um etwa 60-90 m nach Norden hin fort. Im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens ist der Ausgleich für diesen Eingriff in Natur und Landschaft geregelt worden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt (PVC DN 150). Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt, d.h. hier im Trennsystem über ein 900er Beton- (Regenwasser) und ein 250er Steinzeugrohr (Schmutzwasser). Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in Richtung Berninghoffallee in einen Vorfluter und danach in die Ems eingeleitet.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Art der Nutzung

Für den Änderungsbereich bleibt die bisherige Festsetzung als "Gewerbegebiet" unverändert. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Für den Bereich der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 87 bestehen z.T. detailliertere Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Z.B. sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Schulte-Werning Süd Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen des zweiten Änderungsverfahrens bleiben diese Vorgaben unangetastet, die entsprechenden rechtlichen Vorgaben bzw. textlichen Festsetzungen behalten weiterhin Rechtskraft.

Seit Entwicklung des Gewerbegebietes Anfang der 80er Jahre war ein Autohaus im Plangebiet ansässig. Dieser Betrieb wurde Ende 2008 aufgegeben. Die Nachfolgenutzung der bestehenden Gebäude soll durch das Änderungsverfahren planungsrechtlich gesteuert werden. Wie bisher bei der Verwaltung eingegangene mündliche Anfragen belegen, besteht grundsätzliches Interesse, in dem Gebäude Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Da der Bebauungsplan bisher keine Aussagen zum Einzelhandel enthält, ist gegenwärtig grundsätzlich Einzelhandel bis zur Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Diese Vorgabe widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine: Im Jahre 2006 hat der Rat der Stadt Rheine die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das Fachbüro Junker und Kruse als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Entscheidung zur Überarbeitung des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes basierte auf der vorliegenden Rechtssprechung zu entsprechenden Gutachten. Das durch das Fachbüro überarbeitete Gutachten liefert fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuell anstehende Ansiedlungsanfragen zeigt aber auch Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten auf. Ziel ist es die Stadtverwaltung und die Politik in die Lage zu versetzen, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Ein wichtiger Bestandteil der Überarbeitung des Konzeptes bildete eine städtebauliche Analyse, bei der die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, als das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht wurden. Diese Analyse war ein wichtiger integraler Bestandteil der Aktualisierung. Sie lieferte eine Grundlage zur Ableitung städte-

baulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Versorgungszentren der Stadt Rheine. Gleichzeitig war die städtebauliche Analyse der Zentren ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang wurde deutlich darauf hingewiesen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentscheidungen zu bieten.

Das Gutachten geht insgesamt auf die allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel ein, ermittelte die übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rheine. Es wird ein einzelhandelsrelevantes Standortprofil erstellt und eine Analyse der Nachfrageseite erarbeitet. Aufbauend auf dieser eingehenden Untersuchung wurden Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Rheiner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt.

Durch die Auswahl des Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Steuerungsmodell der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für Rheine wurde ein klarer räumlicher und funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Den Orientierungsrahmen bilden dabei einerseits die ökonomischen Rahmenbedingungen und andererseits die bestehenden Versorgungsstrukturen Rheines. Das politische und planerische Handeln innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels. So sollen Investitionen zur Stärkung des Rheiner Zentrensystems räumlich gelenkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung wird somit zu einem integrativen Bestandteil einer übergreifenden Stadtentwicklung mit dem Ziel, die integrierten Grund- und Nahversorgungszentren sowie die Innenstadt zu stärken. So ist es bei diesem Entwicklungsmodell möglich, „schwache“ Nahversorgungszentren sowie die Innenstadt zu erhalten/zu stärken oder Investitionen zum Ausbau städtebaulich und funktional attraktiver Grundversorgungszentren zu nutzen. Handelsfunktionen werden nicht weiter zersplittert. Durch einen klaren räumlichen Entwicklungsfokus auf die Innenstadt wird diese zu einem für Investoren attraktiven Investitionsstandort.

Das Konzept verdeutlicht, dass die Ausrichtung der Handelsentwicklung entsprechend der räumlich-funktionalen Gliederungsebenen sowohl die Interessen der Investoren einbezieht, als auch dem planerischen und politischen Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der Ausrichtung an einem klaren räumlichen Konzept können zukunftsfähige Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden, die im Endeffekt eine „win-win Situation“ für alle Akteure genießen kann.

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden deshalb die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet. Neben den Zentren wurden solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzeptes herausgestellt. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in

der Stadt Rheine, so dass sie als schützenswerte Bereiche u.a. i.S. von § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch einzustufen sind.

Um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten, ist die Festelegung von Tabubereichen für den Einzelhandel notwendig. Den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Rheine folgend sind Tabubereiche für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel alle außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche befindlichen Gebiete. Auch für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gilt die Prämisse, zukünftige Entwicklungen auf vorhandene Sonderstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Das Konzept gibt vor, dass der Einzelhandel mit bestimmten Hauptsortimenten den räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden soll. Im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben ist das Konzept zu berücksichtigen.

Das Plangebiet „Schulte-Mesum Süd“ ist kein zentraler Versorgungsbereich, entsprechend der Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll deshalb für diesen Bereich der Einzelhandel entsprechend der Rheiner Sortimentsliste planungsrechtlich gesteuert werden um die städtebaulichen Leitvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels zu verwirklichen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 soll deshalb gem. § 1 Abs. 9 BauNVO der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden. Mit diesem Ausschluss wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet seine Hauptintension – Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe – auch weiterhin erfüllen kann.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt eine Umstellung der Rechtsgrundlagen auf den neusten Stand. Damit wird z.B. die BauNVO von 1977 ersetzt durch die Verordnung aus dem Jahre 1990. Mit dieser Aktualisierung erfolgt in Hinblick auf Vergnügungsstätten eine Änderung der Rechtssituation: Auf Grundlage der BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten – wie z.B. Spielhallen – generell in Gewerbegebieten zulässig, durch die Umstellung auf die Rechtsgrundlage aus dem Jahre 1990 können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Umstellung besteht die Möglichkeit, die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen zu steuern.

5.2 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 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 An-

lage 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 Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet erfolgt eine – in Hinsicht auf die Inhalte des ursprünglichen Bauleitplanes – geringfügige Änderung. Die ursprüngliche Intention – planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes – wird durch die Änderung gestützt. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen bleibt das Gewerbegebiet den sog. klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten. 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 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt, die übrigen Festsetzungen – z.B. überbaubare Flächen, Grundflächenzahl, Geschossigkeit – bleiben unverändert. Von dem Änderungsinhalten gehen deshalb 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 Bebauungsplanes Nr. 87 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 0,8 nichts verändert wird.

5.3 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

6. Umsetzung und Realisierung der Planung

Der Änderungsinhalt dient der Klarstellung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Schulte-Werning Süd entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens besteht die Möglichkeit, entsprechende Anfragen nach Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbeimmobilien eindeutig zu beantworten.

Rheine, 12. Januar 2009

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.