

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, Kennwort: "Bürgerhof Schotthock", der Stadt Rheine

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Bürgerhof Schotthock" erlangte im Januar 2004 Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurde insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen und die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bürgerhof, Familienbildungs- und Begegnungszentrum (Bürgerhof Schotthock)".

2. Geltungsbereich

Gemäß Änderungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt wird der Änderungsbereich gebildet durch die Flurstücke 209 bis 212 in der Flur 159, Gemarkung Rheine Stadt, und durch eine Teilfläche (vorhandene Zufahrt zum Bürgerhof von der Straße Linger Damm) des Flurstücks 191 in der Flur 159, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die betroffene Fläche zum Teil als Wohnsiedlungsfläche und als Waldfläche dar.

Insofern wird gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Sondergebiet dargestellt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Schotthock und grenzt bzw. liegt direkt am/im Walshagenpark, ca. 2,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Markplatz) entfernt.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes vorhandenen Parkanlage und der bestehenden Wohnbebauung vornehmlich als Einfamilienhäuser mit den für diese Nutzung typischen Wohngärten, sowie den errichteten Bürgerhof.

4.3 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kirche, Schule, Kindergarten usw., sowie die erforderlichen geschäftlichen Nutzungen zum Zwecke der Daseinsversorgung des täglichen Lebens sind im Stadtteilbereich Schotthock vorhanden.

Des Weiteren befindet sich bereits im nördlichen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz. Diesbezüglich sind zusätzliche Einrichtungen und Anlagen im Änderungsbereich nicht erforderlich.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Straße Lingener Damm ist gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße eingestuft. Über diese Achse erhält das Plangebiet Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBus-System erfolgt über die Haltestelle „Walshagenpark“ an der Lingener Straße in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Lingener Damm gemeinsam für den Bürgerhof und für das Altenwohnheim und als Fuß- und Radweg über die bereits bestehende Zufahrt zum Schafstall.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Flurstücken 209, 210 und einer Teilfläche des Flurstückes 211 in der Flur 159 der Gemarkung Rheine Stadt vorgesehen. Die gemeinsame Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt über das Flurstück 211 parallel zum Flurstück 210 in der Flur 159 der Gemarkung Rheine Stadt.

4.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Der Grundfeuerschutz ist über die Bereitstellung von 1.600 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden 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 Immissionen/Emissionen

Die Straße Lingener Damm weist aufgrund ihrer Einstufung als örtliche Hauptverkehrsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Als Ergebnis dieser Analyse sind in den ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt, sie behalten unverändert ihre rechtliche Wirkung.

Die Verträglichkeit der geplanten Stellplatzanlage zu dem direkt angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht, mit folgendem Ergebnis, das zwischen der Stellplatzanlage und dem allgemeinen Wohngebiet ein 2,00 Meter hoher Schallschirm (Wand, Wall o. ä.) errichtet werden muß.

Diese Schallschutzanlage kann jetzt entfallen, weil der Lärmschutz in den technischen Schallschutz des Gebäudes integriert wird.

Folgende Festsetzungen erfolgen:

- 1.4 a) Die der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeaußenwände und Gebäudeöffnungen sind mit einem Bauschalldämm-Maß von erf. erf. $R'_{w,res} = 35$ dB vorzusehen. Befinden sich schutzbedürftige Räume an der zu hoch beschallten Gebäude-seite, ist – zum Zweck einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine Lüftungsanlage für diese Räume zu integrieren.
- b) Der Stellplatzanlage zugewandten Außenwohnbereiche (z. B. Balkone u. Terrassen) sind nicht zulässig.

Damit ist die Belüftung der schutzbedürftigen Räume gewährleistet. Den zukünftigen Bewohner bleibt es jedoch unbenommen, die Fenster zu öffnen. Aus dieser zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit, ergibt sich jedoch kein Rechtsanspruch auf Veränderungen an der Emissionsquelle/ Stellplatzanlage.

4.6 Altlasten

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

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte 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 bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um die geplante Vorhaben anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, Kennwort: „Bürgerhof Schotthock“, die Voraussetzungen für den Bau eines Senioren- und Altenwohnheim sowie für eine Stellplatzanlage geschaffen werden.

Für den Änderungsbereich wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

Aufgrund der optimalen Lage für dieses Altenwohn- und Altenpflegeheim wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten.

Begründet wird diese Überschreitung damit, dass das geplante Vorhaben direkt an den Walshagenpark angrenzt und somit die Freiflächen des Walshagenparkes als Nutzung zugeordnet werden können.

Des Weiteren entsteht durch den angrenzenden Park, der geplanten Familienbildungsstätte und durch die Einrichtungen des Walshagenparkes keine Ghettolage, sondern die Integration der Personen in den Alltag wird gewährleistet.

Versorgungseinrichtungen sind von diesem Standort gut und schnell zu erreichen (z. B. Ludgerus – Zentrum)

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgt entlang der Straße Lingener Damm um 4,0 Meter, das heißt der Abstand zur Straße Lingener

Damm wird von 7,0 Meter auf 3,0 verringert. Des Weiteren hat sich nach der Offenlage eine neue Situation ergeben, in dem der Gartenbereich des westlich gelegenen und angrenzenden Grundstückes mehr berücksichtigt wurde.

Somit wurde der Abstand der südliche Baugrenze von 3,0 Meter auf 5,0 Meter erweitert und das von der westlichen Grundstücksgrenze her auf einer Länge von 24,0 Meter. Zudem wurde im südwestlichen Grenzbereich eine Fläche festgesetzt zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Fläche soll einen begrünten Sichtschutz darstellen.

Die bisher geplante Stellplatzanlage mit 22 Stellplätzen wird durch die neue Gestaltung und durch die neue gemeinsame Zufahrt (Bürgerhof / Altenpflegeheim) vergrößert, so das 45 Stellplätze entstehen.

5.3 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 62 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 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, läßt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren

Fläche und die Anhebung der GRZ und GFZ ist die Zweckbestimmung des Baugebietes (allgemeines Wohngebiet) nicht gefährdet. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist ebenfalls – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – als unerheblich einzustufen.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 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.

5.4 Kosten der Planung

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

5.5 Umsetzung und Realisierung der Planung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzregelungen) werden nicht ausgelöst, da sich die künftige Baufläche im Eigentum von Privatpersonen befindet. Die Realisierungen werden von privaten Eigentümern durchgeführt, und sind somit keine öffentliche Aufgabe.

Rheine, 17. Februar 2005

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter