

# Begründung

- Entwurf -  
zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 186

Kennwort: „Osnabrücker Straße - Werk IV“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : Mai 2011



## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan "Osnabrücker Straße – Werk IV" erlangte im Januar 1992 Rechtskraft. Das Aufstellungsverfahren verfolgte das Ziel, den aufgegebenen Standort einer Textilfabrik städtebaulich-funktional neu zu ordnen. Hauptziel des Bauleitplanverfahrens war die planungsrechtliche Vorbereitung für Elemente eines Grundversorgungszentrums an der Osnabrücker Straße und für einen Bau- und Heimwerkermarkt im hinteren Bereich des ehemaligen Firmengeländes. Dafür wurden zwei Sondergebiete festgesetzt. In den ursprünglichen Geltungsbereich einbezogen wurden die an das neu zu überplanende Areal angrenzenden vorhandenen Wohngebäude im Bereich der Basilikastraße und der Franz-Fabry-Straße, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Die nicht als Sondergebiet festgesetzten Grundstücke entlang der Osnabrücker Straße wurden als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bauleitplan wurde zwischenzeitlich im Jahre 2008 für den aufgegebenen Standort eines Lebensmittel-Discountmarktes im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße geändert.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Lebensmittel-Discountmarkt-Standort zu revitalisieren. Der Eigentümer der Fläche hat durch Grundstücksarrondierungen die flächenmäßigen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort einen den heutigen Ansprüchen entsprechenden Lebensmittel-Discountmarkt zu schaffen.

Die geplante Verkaufsfläche des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes liegt unterhalb des Grenzwertes von 800 m<sup>2</sup> für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Es ist deshalb möglich, den Markt innerhalb eines Mischgebietes anzusiedeln; auf die Ausweisung eines SO-Gebietes kann verzichtet werden.

## **2. Geltungsbereich**

Die projektierte 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 bezieht sich auf den aufgegebenen Standort eines Discountmarktes auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 76 östlich des Geländes der Basilika der bereits Gegenstand des ersten Änderungsverfahrens war. Darüber hinaus sind Grundstücke auf der Ostseite der Basilika in das Änderungsverfahren einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Osnabrücker Straße,  
im Osten: durch eine im Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks 382 in nördlicher Richtung das Flurstück 705 durchschneidend,  
im Süden: durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in östlicher Richtung, durch die nördliche Grenze des Flur-

stücks 382, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 224 in östlicher Richtung das Flurstücke 218 (Basilikastraße) durchschneidend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 224,  
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 224, 223, 222 und 356.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LRPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei diesem durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der Baulandbereitstellung bzw. der Versorgung der Bevölkerung, ermöglicht durch Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Regionalplan 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 Sonderbaufläche, gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgaben werden durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet, Mischgebiet bzw. allgemeinem Wohngebiet aufgenommen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen Teilflächen, die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, gemischt genutzt werden (Mischgebiet). Da die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird (dazu Näheres im Abschnitt 12), ist es gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausreichend,

den Flächennutzungsplan in diesem Punkt zu berichtigen und auf diesem Wege an die Festsetzung des verbindlichen Bauleitplanes anzupassen; eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Zusätzlich ist ein Teilbereich gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Diese Vorgabe ist in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden. Der eigentliche Änderungsentwurf nimmt diese Darstellung – soweit sie innerhalb des Änderungsbereiches liegt – unverändert auf.

Der Änderungsbereich ist funktional dem „Basilikazentrum“ zuzuordnen. Dieses Grundversorgungszentrum umfasst gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine die Nordseite der Osnabrücker Straße zwischen Antoniusstraße im Westen und Overbergstraße im Osten sowie die Südseite der Osnabrücker Straße zwischen Franz-Fabry-Straße im Osten und der Antoniusbasilika im Westen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt enthält das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 (Anmerkung: zu diesem Zeitpunkt bestand noch ein Lebensmittel-Discountmarkt auf einem Grundstück im Änderungsbereich) die Vorgabe, die weitere Entwicklung des Zentrums zu begrenzen. Insbesondere im zentrenrelevanten (d.h. im innenstadtrelevanten) Sortimentsbereich sollte keine weitere Entwicklung stattfinden.

Auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollten Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung des Zentrums stattfinden. Als eine Möglichkeit den Standort zu sichern und Verlagerungen in nicht-integrierte Standortbereiche zu verhindern, wurde damals die Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes auf das angrenzende ehemalige Fabrikgelände angesehen. (Während der Erarbeitung des Konzeptes stand die Überlegung im Raum, den in Frage stehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf das Gelände des Bau- und Heimwerkermarktes zu verlagern.)

Die nunmehr projektierte Revitalisierung des alten Standortes einschließlich seiner räumlichen Erweiterung geht mit dem Zentrenkonzept konform. Der Altstandort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundversorgungszentrums „Basilika“. Eine nicht gewünschte Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes in nicht integrierte Standortbereiche außerhalb des Grundversorgungszentrums „Basilika“ wird verhindert. Die Funktion der Zentrenstärkung rechtfertigt eine relativ geringfügige räumliche Erweiterung des Altstandortes, weil dort ansonsten kein zeitgemäßer Lebensmittel-Discountmarkt unterzubringen ist.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Das zu überplanende Areal liegt direkt an der Osnabrücker Straße im Bereich des Grundversorgungszentrums „Basilika“. Die Entfernung zum Stadtzentrum/Marktplatz beträgt ca. 1 km.

Im Änderungsbereich finden sich entlang der Osnabrücker Straße zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zwei-/dreigeschossiger Bauweise. Das Gebäude des aufgegebenen Discountmarktes (Osnabrücker Straße 76) ist leergezogen. Im Gebäude Osnabrücker Straße 78/80 wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.

Die Bebauung entlang der Basilikastraße – sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung als auch außerhalb – besteht ausschließlich aus Wohngebäuden in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Vorherrschend ist als Gebäudetyp eine Doppelhausbebauung, wobei die Haushälften tlw. durch Umbaumaßnahmen keine einheitliche Struktur mehr aufweisen (ein- und zweigeschossig, unterschiedliche Fassadengestaltung). Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, wobei mit der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise die tatsächlich vorhandene Bebauung gesichert wird.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes setzt östlich des Änderungsbereiches ein Sondergebiet mit detaillierter Vorgabe der zulässigen Nutzungen fest. Das sog. Basilikazentrum wird dominiert durch zwei Gebäude, die durch eine zentral gelegene Stellplatzanlage getrennt sind. Im südlichen Gebäude – entlang der Bevergerner Straße – ist ein Bau- und Heimwerkermarkt untergebracht. Im Gebäude entlang der Osnabrücker Straße befinden sich als Hauptnutzer ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Auto-Service-Betrieb. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Sonderpostenmarkt, einen Pizza-Service und eine SB-Bäckerei. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes an der Osnabrücker Straße ist ein Fitness-Center untergebracht, in den weiteren Obergeschossen wird gewohnt. Weitere Geschäftsflächen im Gebäude entlang der Osnabrücker Straße stehen zurzeit leer.

Die Nordseite der Osnabrücker Straße wird zum Teil ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 186 abgedeckt, der hier ein Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festsetzt. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des verbindlichen Bebauungsplanes finden sich hier im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen – u.a. Fahrradgeschäft, Motorrollerverkauf und Service, Schuhgeschäft, Gaststätte, Bettenfachgeschäft, Restaurant – während in den Obergeschossen gewohnt wird.

Westlich des Plangebietes liegt die St. Antonius-Basilika der Kirchengemeinde Heilig Kreuz als ein Wahrzeichen der Stadt Rheine. Ergänzt wird dieser Sakralbau durch das Basilika-Forum als Gemeindezentrum.

## **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Der Bebauungsplan Nr. 186 sichert Teile des Grundversorgungszentrums Basilika planungsrechtlich ab. Darüber hinaus findet sich entlang der Osnabrücker Straße weiterer Einzelhandelsbesatz. Damit werden Angebote des täglichen und tlw. auch des periodischen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist daher insgesamt als gut zu bewerten.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind für das Umfeld des Plangebietes folgende Einrichtungen zu nennen:

- Antonius-Kindergarten, Sadelstraße, ca. 700 m
- Antoniusschule (Grundschule), Lingener Straße, ca. 600 m
- Euregio-Gesamtschule, Ludwigstraße, ca. 400 m
- Kopernikus-Gymnasium, Kopernikusstraße, ca. 600 m
- Basilika-Forum (Gemeindezentrum u.a. Jugend- und Altenzentrum), ca. 200 m

Damit ist auch die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als gut zu bewerten.

Das Plangebiet ist allseitig von Straßen umgeben und dadurch an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen. Die direkt angrenzende Osnabrücker Straße bietet als L 501 den Anschluss an das überörtliche Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Osnabrücker Straße verfügt beidseitig über einen separat geführten Radweg, worüber das in der Stadt Rheine vorhandene örtliche und überörtliche Radwegenetz erreicht werden kann.

Über die Haltestelle Basilika ist das Plangebiet an das StadtBus-Netz der Stadt Rheine angeschlossen. Die Haltestelle wird von der Linie C 4 „Marienkirche“ in einem halbstündlichen Takt bedient, der auf das gesamte StadtBus-System abgestimmt ist und dadurch verschiedene Umsteigeoptionen am zentralen Busbahnhof in der Innenstadt ermöglicht. Auch der zentrale überörtliche Busbahnhof sowie der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn AG sind über diesen zentralen Busbahnhof in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz insgesamt gesichert.

## **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Gebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen nordöstlich der Innenstadt. Geomorphologisch ist der Geltungsbereich Teil des pleistozänen rechtsseitigen Uferwalls der Ems. Der Änderungsbereich weist keine größeren Höhenunterschiede auf und liegt bei ca. 40 m über NN. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Änderungsbereich zwischen 3 und 4 m. Hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion weisen die Böden eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf.

#### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandenen Gebäude im Sondergebiet einschließlich einer großflächigen Stellplatzanlage. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße finden sich Gebäude mit geschäftlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Westlich angrenzend liegt die Basilika der Heilig-Kreuz-Gemeinde auf einem leichten Hügel eingebettet in eine großzügige Grünanlage. Der Änderungsbereich selbst ist weitgehend versiegelt durch ein zurzeit leerstehendes Gebäude, das ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde. Zu diesem Haus gehörte eine Stellplatzanlage. Außerdem finden sich im Änderungsbereich noch ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus (Osnabrücker Straße 78/80) und fünf Wohnhäuser (Basilikastraße 87, 89, 90, 91 und 92).

Aufgrund der insgesamt starken anthropogenen Überformung weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf, wobei ein Geländesprung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht, da die Basilika auf einem sanften Hügel errichtet worden ist.

Das natürliche Landschaftsbild ist im Plangebiet nicht ablesbar. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente – mit Ausnahme der für Hausgärten üblichen Fauna und Flora – vorhanden.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann 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 m<sup>3</sup>/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 Löschwas-

ser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen

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 den Änderungsbereich tangierende Osnabrücker Straße weist als örtliche Hauptverkehrsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält in diesem Zusammenhang die Empfehlung, Fenster vom Räumen zum ständigen Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten der Osnabrücker Straße anzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung oder Unterschreitung der entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) nachzuweisen. Dieser Hinweis wird im Rahmen der 2. Änderung beibehalten, sodass auch weiterhin der Immissionsschutz gesichert ist, soweit es sich um die Verkehrsimmissionen der Osnabrücker Straße geht. Auf die Emissionen des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes wird im Abschnitt 6.6 eingegangen.

#### **4.7 Altlasten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 ist eine Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen Textilfabrik durchgeführt worden. Der Gutachter stellte fest, dass keine gravierenden Gehalte an Schadstoffen vorhanden sind. Für eine gewerbliche Nutzung war keine Notwendigkeit von Einschränkungen erkennbar.

Weiter wurde festgestellt, dass im Falle der Nutzung des Geländes für eine Wohnbebauung weitere Untersuchungen erforderlich sind. Das entsprechende Gelände ist deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die 2. Änderung umfasst lediglich eine Teilfläche dieses Bereiches. Die entsprechende Kennzeichnung wird beibehalten.

Durch einen textlichen Hinweis wird sichergestellt, dass jegliche Eingriffe in den Boden (z.B. bei Gründungsmaßnahmen oder beim Verlegen von Leitungen) oder Veränderungen der Bodenoberfläche (z.B. Pflasterarbeiten oder die Anlegung von Grünbeeten) vorab mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abgestimmt werden müssen. Auch sind baurechtliche Genehmigungstatbestände vorab mit dem Umweltamt abzustimmen.

## **4.8 Kampfmittel**

Augrund der vorhandenen Luftbilder wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Weil der Planbereich aber im Bombenabwurfsgebiet liegt, kann seitens des Kampfmittelräumdienstes eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. (Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten eine Aussage über mögliche Blindgängereinschlagstellen nicht zulassen.) Aus fachlicher Sicht wird deshalb das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben für erforderlich gehalten.

Entsprechende textliche Hinweise werden in den Planentwurf aufgenommen. Auch der allgemeine Hinweis auf die Verfahrensweise bei außergewöhnlichen Verfärbungen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände wird dabei berücksichtigt.

## **4.9 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich steht das Baudenkmal Katholische Pfarrkirche St. Antonius (Basilika), Das bedeutende Bauwerk des Historismus in neuromanischen Formen wird durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt: Die Inhalte der Änderung beziehen sich insbesondere auf die städtebaulichen Kennzahlen und eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Der Änderungsbereich bezieht sich u.a. auf ein Grundstück, das früher als Filiale der Discountmarkt-Kette Aldi genutzt worden ist. Aufgrund des desolaten Gebäudezustandes und einer fehlenden Erweiterungsmöglichkeit ist der Discountmarkt geschlossen worden. Das aufstehende Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das betreffende Grundstück liegt als Eckgrundstück an exponierter städtebaulicher Stelle: Seine Bebauung wirkt insgesamt nach drei Seiten hin ortsbildprägend, da diese sowohl den Straßenraum zur Osnabrücker Straße als auch zur Basilikastraße fasst und zusätzlich aus Richtung Basilika wahrnehmbar ist. Die Änderungsinhalte zielen deshalb insbesondere darauf ab, an dieser Stelle ein Gebäude mit entsprechender Baumasse entstehen zu lassen, das im Kontext der Basilika und der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Osnabrücker Straße bestehen kann. Als Nutzung ist ein Wohn- und Geschäftshaus projektiert, das die Revitalisierung des Discountmarkt-Standortes ermöglicht.

Zur der für das Grundversorgungszentrum an der Basilika notwendigen, funktionsgerechten Revitalisierung des Standortes für einen Lebensmittel-Discountmarkt werden weitere Grundstücke in das Änderungsverfahren einbezogen. Die südlich an das Eckgrundstück angrenzenden Flächen werden als Mischgebietsflächen überplant, um eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Flächengröße für den Discountmarkt bereit stellen zu können.

Auf der Ostseite der Basilikastraße soll eine Gemeinschaftsstellplatzanlage entstehen, die dem Nachweis notwendiger Stellplätze für das Wohn- und Geschäftshaus einschließlich des Discountmarktes dient. Die entsprechenden Flächen werden deshalb ebenfalls in das Änderungskonzept einbezogen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bestehende Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich entlang der Os-nabrücker Straße auf einer Grundstückstiefe ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vor, während die weiteren Flächen im Änderungsbereich zurzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Es ist beabsichtigt, im Änderungsbereich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem im Erdgeschoss integrierten Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Der Handelsbetrieb wird die Grenze zum großflächigen Einzelhandel nicht überschreiten.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, werden mit den Flurstücken 222, 223 und 224 Grundstücke umgewandelt von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Mischgebiet“. Auch die Flächen für die Gemeinschaftsstellplatzanlage auf der Ostseite der Basilikastraße werden von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Diese Stellplätze sollen der Bereitstellung der notwendigen Parkplätze für das Wohn- und Geschäftshaus dienen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird gewährleistet, dass im Änderungsbereich ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen kann, das im EG den Discountmarkt aufnehmen kann, während in den Obergeschossen neben Praxen- oder Büroräumen auch Wohnungen entstehen können. Das entsprechende Gebäude wird zur Stärkung des Nahversorgungszentrums „Basilika“ beitragen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundstücke entlang der Osnabrücker Straße liegen als Eckgrundstücke an exponierter städtebaulicher Stelle: Sie sind insgesamt an drei Gebäude-seiten ortsbildprägend, da sie den Straßenraum sowohl zur Osnabrücker Straße als auch zur Basilikastraße fassen und zusätzlich aus Richtung Basilika bzw. der Einfahrt zum Toom-Parkplatz wahrnehmbar sind.

Die Änderungsinhalte der ersten Änderung zielten deshalb bereits darauf ab, auf der Westseite ein Gebäude mit entsprechender Baumasse planungsrechtlich vorzubereiten, um im Kontext der Basilika und der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Osnabrücker Straße bestehen zu können.

Entsprechendes muss auch für die Ostseite der Basilikastraße gelten. Für die Umsetzung der städtebaulich notwendigen Baumasse ist es erforderlich, die zulässige Grundflächenzahl über die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus zu erhöhen. Im rechtskräftigen ersten Änderungsverfahren ist deshalb die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 2,4 auf der Westseite angehoben worden. Für das von der Lage her identische Grundstück auf der Ostseite, das in das zweite Änderungsverfahren einbezogen wird, wird diese Anhebung der GRZ von 0,6 auf 0,8 und der GFZ von 1, 2 auf 2.4 nunmehr im zweiten Änderungsverfahren übernommen, da die dargestellte städtebauliche Zielsetzung auch für dieses Grundstück gilt.

Durch die Überschreitung der Maß-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird – neben der architektonisch-baulichen Bedeutung – auch eine funktionale Aufwertung erreicht. Die bereits erwähnte notwendige Stärkung des Grundversorgungszentrums Basilika durch einen Lebensmitteldiscountmarkt setzt eine den heutigen Ansprüchen der Verbraucher gerecht werdende Verkaufsfläche voraus. Die angestrebte Größenordnung (ca. 799 m<sup>2</sup>) knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bedingt ebenfalls eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO: Um nicht noch mehr in die Wohnnutzung entlang der Basilikastraße einzugreifen, kann die notwendige Grundfläche bei der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nur durch eine punktuelle Überschreitung der GRZ-Obergrenze bereit gestellt werden.

Die genannte besondere städtebauliche Lage der betroffenen Grundstücke bietet für die zukünftigen Bewohner und Arbeitnehmer den Vorteil, dass die Wohnungen und Arbeitsstätten zu drei Seiten Belichtungsmöglichkeiten aufweisen. Damit ist trotz einer hochverdichteten Bebauung ein den allgemeinen Ansprüchen entsprechendes Wohnen und Arbeiten möglich. Kompensierend wirkt auch die festgesetzte Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage. Auch die in direkter räumlicher Nähe vorhandenen Freiflächen – Umfeld der Basilika und der Stadtpark – bieten ausreichende Freiraumqualitäten für Bewohner aus Geschoßwohnungsbaumaßnahmen, die durch die Planinhalte vorgezeichnet werden.

Die bauliche und funktionale Verdichtung im Änderungsbereich durch den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit integriertem Lebensmittel-Discountmarkt führt zu einer Zunahme des Verkehrs. Die damit verbunde-

nen Emissionen – insbesondere die Zunahme des Verkehrs durch Andienung und Anfahrt durch Kunden – ist wie bereits dargestellt, durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert worden. Die Ergebnisse belegen, dass – unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte – keine unzumutbaren Belastungen für die Bewohner innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches entstehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner werden somit vermieden.

Die bereits erwähnte Verkehrsuntersuchung – insbesondere für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes – belegt, dass durch die Planinhalte keine Verkehrsstörungen entstehen werden. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die gute Erreichbarkeit des Änderungsbereiches durch den ÖPNV – Haltestelle Basilika – und die beidseitig der Osnabrücker Straße vorhandenen separat geführten Radwege hinzuweisen, die ebenfalls eine optimale Erreichbarkeit des Änderungsbereiches für entsprechende Verkehrsteilnehmer gewährleisten.

Damit sind insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, im Änderungsbereich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten, da die gem. § 17 Abs. 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Detail werden folgende Werte festgesetzt: Hinsichtlich der zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt für die Grundstücke auf der Westseite der Basilikastraße folgende Differenzierung: Für den Grundstücksteil, der zur Osnabrücker Straße orientiert ist, wird - korrespondierend mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse – wie bereits beschrieben – ein Wert von 2,4 festgesetzt. Für das Baufeld, das zur Basilikastraße hin orientiert ist und einen deutlich niedrigen Wert der Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufweist, wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete für dieses Baufeld nicht überschritten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll für das westliche Eckgrundstück auf III-IV festgesetzt werden, für die östliche Ecksituation wird eine II-III geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe wird sichergestellt, dass keine eingeschossigen Gebäude entstehen können, da sie sich nicht in das vorhandene Umfeld einfügen würden. Die Festsetzung des Höchstmaßes von vier – bei gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Firsthöhe (Westseite) - bzw. drei – bei Vorgabe eines Satteldaches mit 35 – 45° Dachneigung (Ostseite) – Geschossen orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße finden sich Gebäude mit zwei- bis drei Vollgeschossen die teilweise zusätzlich über ausgebaute Dachgeschosse verfügen, die bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzusehen sind.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird für das Eckgrundstück auf Westseite der Basilikastraße auf 16,00 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung nimmt die vorhandene Bebauung in der Umgebung auf: Die Bebauung auf der Nordseite der Osnabrücker Straße zwischen Antoniusstraße und Overbergstraße weist Gebäudehöhen zwischen 11,20 m (Flachdachgebäude Osnabrücker Straße 81) und 17,50 m (Osnabrücker Straße 69 a) auf.

Entsprechend dem Konzept für den im Änderungsbereich anzusiedelnden Discountmarkt wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Grundstück entlang der Basilikastraße reduziert auf ein Vollgeschoss. Durch diese Verringerung wird die Blickbeziehung auf die östlich angrenzende Basilika von der Basilikastraße und der Stellplatzanlage auf dem Gelände des Toom-Baumarktes verbessert.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für alle überbaubaren Flächen im Änderungsbereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass – entsprechend der in der Umgebung – insbesondere auf der Nordseite der Osnabrücker Straße vorherrschenden Baustruktur – eine Gebäudestruktur ohne seitliche Grenzabstände entsteht. Diese Bauform betont die zentrale Lage des Änderungsbereiches im Stadtgefüge.

Die überbaubaren Flächen werden auf der Westseite im Änderungsbereich durch Baugrenzen eingefasst. Auf der Ostseite wird dagegen das Baufeld entlang der Osnabrücker Straße und der Basilikastraße durch Baulinien begrenzt. Diese Unterscheidung resultiert aus der unterschiedlichen Grundstücksgröße. Bei dem räumlich kleinen Baufeld auf der Ostseite ist es aus stadtbildprägender Sicht besonders wichtig, dass – entsprechend dem auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, die Ecksituation durch eine vollständige Bebauung betont wird. Das Baufeld auf der Westseite ist deutlich größer, hier kann auch ein in Teilen ein Zurückweichen der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie toleriert werden.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung**

Hinsichtlich der Gestaltung der Dachlandschaft soll durch die neuen Festsetzungen auf der Westseite eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit erreicht werden. Die bisherige Dachform „Satteldach“ wird aufgegeben, da aufgrund des geometrisch vielfältigen Grundrisses ein reines Satteldach nur schwer zu realisieren ist. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet. Damit wird es möglich, in Abhängigkeit der Geschossigkeit eine Dachform zu finden, die sich hinsichtlich der Gesamthöhe des Gebäudes in die Umgebung einfügt.

Für die Ostseite werden die Festsetzungen bezüglich Dachform, und – neigung beibehalten, die die vorhandene Gebäudestruktur aufnehmen.

### **6.5 Erschließung und Verkehr**

Durch die Änderungsinhalte wird an der großräumigen Erschließungssituation der Grundstücke im Änderungsbereich nichts verändert. Die Osnabrücker Straße als L 501 bildet die Hapterschließungsachse.

Die interne Verkehrsführung – insbesondere die Verortung des ruhenden Verkehrs – wird jedoch grundsätzlich verändert. Der ursprüngliche Discountmarkt verfügte über eine sehr geringe Anzahl von Stellplätzen, die auf dem Grundstück selbst bereitgestellt wurden. Das neue Konzept sieht vor, dass die notwendigen Stellplätze auf der Ostseite der Basilikastraße untergebracht werden sollen. Diese Stellplatzanlage soll eine Verknüpfung erhalten mit der Stellplatzanlage des Sondergebietes (u.a. Toom-Baumarkt, Penny-Lebensmitteldiscounter, ATU-Autoservice). Diese Anschlussmöglichkeit wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Grundstücke planungsrechtlich gesichert.

Die zukünftige Verkehrsführung – insbesondere die Regelung der Zufahrt zum Discountmarkt bzw. die zugehörigen Stellplätze berücksichtigt die Interessen der Anlieger insbesondere die der Basilikastraße: Der nördliche Abschnitt der Basilikastraße zwischen Einmündung Osnabrücker Straße und dem Gebäude Basilikastraße 87 wird neu gestaltet. Der genannte Bereich soll so umgebaut werden, dass er in beide Richtungen befahren werden kann. Verbunden mit der Schaffung der bereits genannten Zu- und Abfahrt zum Toom-Parkplatz wird verhindert, dass z.B. die Anlieferfahrzeuge des Discountmarktes die Basilikastraße durchfahren müssen.

Zusätzlich wird ein Bodenbelag gewählt, der ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen ohne Probleme ermöglicht. Die Durchfahrt der Basilikastraße in südlicher Richtung wird durch verschiedene Maßnahmen eingeschränkt: Die Durchfahrt in Richtung Bevergerner Straße wird durch Beschilderung nur für Anlieger freigegeben. Um dieses allgemeine Durchfahrverbot zu unterstreichen, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen ergriffen in Form einer Einengung der Fahrbahn in Höhe des Gebäudes Basilikastraße 87. Zusätzlich wird an dieser Stelle eine Fahrbahnschwelle entstehen, die ebenfalls das Durchfahren erschwert. Mit diesem Maßnahmenbündel wird die Situation der Bewohner des südlichen Abschnittes der Basilikastraße nur unwesentlich verändert: die Einbahnstraßenregelung und der aktuelle Ausbaustandard bleibt unverändert.

Speziell für die geplante Ansiedlung eines Discountmarktes ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden (Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Aldi an der Basilikastraße in Rheine, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Erläuterungsbericht, 2011-01-17). Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben an der Basilikastraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe oder die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Am Knotenpunkt Einmündung Parkplatz Toom/Penny und auch an der Basilikastraße sind ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen abwickeln zu können. Der Gutachter empfiehlt, die vorhandene Mittelinsel in der Osnabrücker Straße an der Einmündung Basilikastraße geringfügig zu verkürzen, um dort einen Aufstellbereich für einen linksabbiegenden PKW zu schaffen. Dieser Empfehlung wird gefolgt, im Rahmen

der Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Basilikastraße wird diese Straßenbaumaßnahme mit umgesetzt.

Der Gutachter geht auch auf einen möglichen Abfluss des Verkehrs aus der Basilikastraße ein. Bei der Berechnung der Verkehrsqualität für diesen Knotenpunkt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die entsprechende Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ als ausgezeichnet bewertet werden kann.

Es wird auch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen – Beschilderung für Anlieger, Fahrbahnverengung, Einbau von Schwellen – einen Abfluss von Fahrzeugen über die Basilikastraße in Richtung Süden geben. Dieser Anteil wird jedoch auf maximal 5% des gesamten Verkehrsaufkommens beziffert, was von den rd. 823 prognostizierten PKW-Fahrten/24 h also rund 40 PKW Fahrten über 24 Stunden entspricht. Pro Stunde entspricht dieser Wert weniger als 2 Fahrzeugen. Dieser Wert ist im Rahmen des üblichen Verkehrsflusses auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel, ohne dass von dieser Verkehrsmenge unzumutbare Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Die Anlieferungsvorgänge für den Discountmarkt werden so organisiert, dass unzumutbare Auswirkungen für die Bewohner der Basilikastraße vermieden werden: die Anlieferung wird parallel zur Basilikastraße orientiert, so dass eine direkte Nachbarschaft zu Wohngebäuden vermieden wird. Unabhängig von der Verlegung der Andienung parallel zur Basilikastraße ist darauf hin zu weisen, dass die Anlieferung des Discountmarktes mit LKW's üblicherweise nur dreimal am Tag erfolgt, wobei auf Grund der betriebsinternen Abläufe eine Nachtanlieferung ausgeschlossen werden kann. Die Andienung ist so angelegt, dass die LKW's nicht über die Basilikastraße in südlicher Richtung abfahren, sondern vielmehr die Stellplatzanlage als Wendemöglichkeit nutzen können und in nördlicher Richtung abfahren.

## **6.6 Emissionen**

Von der geplanten Nutzung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Änderungsbereich gehen durch Andienungs- und Kundenverkehre erhebliche Emissionen aus. Um diese Auswirkungen zu analysieren, ist ein Immissionsgutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6297.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Basilikastraße in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 10. 02. 2011). Dieses Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Unter Berücksichtigung der geplanten Lage der Andienung, der Stellplätze und der Verkehrsbewegungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich lediglich an einem Wohngebäude auf der Ostseite der Basilikastraße (Hausnummer 84) Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte tags zeigen. Um die Überschreitungen der Richtwerte tags an den Wohnraumfenstern an der betroffenen Fassade zu vermeiden, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgeschlagen. Da diese Lärmschutzwand ausschließlich dem Schutz eines

Immissionspunktes dient, sind alternative Lösungen denkbar, wie etwa Ver-  
glasung des betroffenen Wohnraumfensters mit einem Erker (z.B. Winter-  
garten etc.).

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass die  
Nutzung der Stellplatzanlage, die für die Überschreitung der Richtwerte am  
Gebäude Basilikastraße hauptverantwortlich ist, erst aufgenommen werden  
darf, wenn der Lärmschutz für das genannte Gebäude nachgewiesen wor-  
den ist. Mit dieser Festsetzung wird noch die Wahlmöglichkeit zwischen der  
Errichtung einer Lärmschutzwand und dem direkten Schutz des betroffenen  
Fensters gelassen. Dabei wird berücksichtigt, dass eine 4,5 bzw. 5,0 m ho-  
he Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht die schlechtere Lösung ge-  
genüber der Einglasung eines Wohnraumfensters durch einen Wintergarten  
oder Erker darstellt.

Abschließend ist festzuhalten, dass es – unter Berücksichtigung der genann-  
ten Maßnahmen für das Gebäude Basilikastraße 84 – zu keinen Richtwert-  
überschreitungen im Umfeld der projektierten Ansiedlung des Discount-  
marktes kommt. Es erfolgt somit keine unzumutbare Belastung für die an-  
grenzende Wohnbevölkerung. Bei der Berechnung sind alle möglichen Im-  
missionsquellen berücksichtigt worden, wie etwa die Geräusche auf dem  
Kundenparkplatz (Fahrbewegungen, Stellvorgänge, Türenschiagen, Ein-  
kaufswagen schieben), Anlieferung durch LKW und Ladevorgänge (einschl.  
LKW-eigener Kühlaggregate), Kühlaggregat bzw. Kühlverflüssiger des Dis-  
counters, Einkaufswagen sammelstation.

## **7. Hinweise**

In den Änderungsentwurf werden die bisher im Bebauungsplan enthaltenen  
Hinweise, die sich auf den Änderungsbereich beziehen, aufgenommen wie  
etwa der Hinweis auf Bodendenkmalschutz/-Pfleger.

Als neue Hinweise wird darauf Bezug genommen, dass mit der Planände-  
rung die Umstellung der Rechtsgrundlagen auf die zurzeit gültige Fassung  
der BauNVO erfolgt und das der Bebauungsplan auf einer grafischen Daten-  
verarbeitungsanlage erstellt wurde.

## **8. Flächenbilanz**

Durch die Änderungsinhalte ergeben sich folgende Flächen mit den aufge-  
führten Anteilen an der Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Änderung:

- Mischgebiet (Bebauung):	2.118 m <sup>2</sup>	41,5 %
- Mischgebiet (Stellplatzanlage)	1.050 m <sup>2</sup>	20,6 %
- SO-Fläche	1.388 m <sup>2</sup>	27,2 %
- <u>Verkehrsfläche</u>	<u>543 m<sup>2</sup></u>	<u>10,7 %</u>
- <b>Summe</b>	<b>5.099 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## **9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als ausgeglichen. Gleichwohl müssen betroffene Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden. Daher ist geprüft worden, ob von der Planung nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. Dies ist nicht der Fall.

Die derzeitig als Hausgärten genutzten Freiflächen – die als bebaubares Mischgebiet bzw. als Stellplatzanlage überplant werden – besitzen nur eine geringe ökologische Bedeutung. Die mit der Überplanung zusammenhängende Zunahme an versiegelten Flächen ist ebenfalls – im Gesamtzusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes – als gering einzuschätzen. Eine Beeinträchtigung der Klimafunktion, des Wasserhaushaltes sowie von Fauna und Flora oder geschützten Arten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Wie oben bereits dargelegt, sind keine unzumutbaren Immissionen durch das Planvorhaben für die Wohnnutzung im Planbereich und im angrenzenden Bereich zu erwarten.

## **10. Kosten der Planung**

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten. Der notwendige Umbau der nördlichen Teilfläche der Basilikastraße wird vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## **11. Umsetzung und Realisierung**

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten/Grundstückseigentümer. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist in den bisher mit dem Eigentümer/Architekten geführten Gesprächen eine kurzfristige Neubebauung des Areals angekündigt worden.

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheine und dem von der projektierten Änderung betroffenen Grundstückseigentümer. Der städtebauliche Vertrag wird insbesondere die Übernahme der Planungskosten und der Kosten für den Umbau der Basilikastraße – nördlicher Abschnitt – regeln.

Besondere bodenordnende Maßnahmen, wie insbesondere ein Umlegungsverfahren sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung

projektierten Bebauung nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird durch privatrechtliche (Kauf-)Verträge die Voraussetzungen schaffen, um das Vorhaben umsetzen zu können. Auch die Anfahrbarkeit der Stellplätze über die Stellplatzanlage des Toom-Baumarktes ist privatrechtlich zu sichern.

## 12. Verfahren

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 186 bezieht sich auf Flächen, die überwiegend gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind. Die weitere Entwicklung der Fläche, insbesondere die Nachverdichtung durch Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, erfordern die Änderung des Bebauungsplanes. Mit der projektierten Widernutzbarmachung der Fläche und der Nachverdichtung insbesondere durch den Lebensmittel-Discountmarkt sind die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB Abs. 1 erfüllt. Auch die im Gesetz festgeschriebene Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksgröße wird mit einer Gesamtgröße der Planänderung von ca. 5.100 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert. Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, die bereits bebauten Flächen besser ausnutzen zu können, bzw. eine Nachverdichtung vorzubereiten.

Mit Bezug auf § 13 a Abs. 2 BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als ausgeglichen.

Zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

## 13. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

**Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 16. Mai 2011

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann  
Städt. Oberbaurat