

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes Nr. 5, Kennwort:
"Salzweg", der Stadt Rheine
(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

1. Ausgangssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Salzweg" erlangte im August 2001 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Areal zwischen Salzweg, Ochtruper Straße, Trasse der B 70 und Nethestraße. Inhaltlich sollte die Bauleitplanung ein neues Baugebiet vorbereiten. Die Festsetzungen des Planes wurden so gewählt, das ein Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich vorbereitet wurde. Hierzu enthält der Bebauungsplan Vorgaben u.a. zur Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, der maximal zulässigen Firsthöhe und der Dachneigung.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich erste Bauvorhaben im Geltungsbereich fertiggestellt worden. Dabei ist im Bereich zwischen Brechtestraße und Ochtruper Straße ein einheitlicher Gebäudetyp gewählt worden in zweigeschossiger Bauweise mit flachgeneigten Pultdächern. An den Vorhabenträger sind potentielle Bauherren herangetreten, mit dem Wunsch, zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern im „Bauhausstil“ im Baugebiet „Salzweg“ zu errichten. Dieser Gebäudetyp fügt sich architektonisch in die bereits fertiggestellten Gebäude ein, ist jedoch gegenwärtig aufgrund der bestehenden Festsetzung zur Dachneigung – 22° bis 48° - nicht genehmigungsfähig. Um dem Wunsch der Bauherren zu entsprechen, soll das 1. Änderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 1. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Gemäß Änderungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ wird der Änderungsbereich katastermäßig wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine mittig im Flurstück 870 von West nach Ost verlaufende Linie zwischen der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 818 in nördlicher Richtung und der westlichen Grenze des Flurstücks 877;

im Osten: durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 877 und dem nordwestlichen Grenz-

punkt des Flurstücks 644 das Flurstück 870 durchschneidend, von der westlichen Grenze der Flurstücke 644, 11, 10, 9, 8, 7 und 6;

im Süden: durch die Nordseite der Brechtestraße;

im Westen: von der westlichen Grenze des Flurstücks 861, von der nördlichen Grenze der Flurstücke 861 und 860, von der östlichen Grenze des Flurstücks 818.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 118, Gemarkung Rheine Stadt. 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 allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,2 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet noch relativ zentral gelegen. Das Nahversorgungszentrum „Königsesch“ liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, 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 keine topographischen Höhengsprünge auf und liegt auf einer Höhe von ca. 38,00 m über NN. Die Fläche wurde vor Beginn der ersten Bauarbeiten als Acker- und Weideland genutzt. Durch diese intensive Nutzung hat sich eine relative Struktur- und Artenarmut eingestellt. Entlang der Angelstraße und der Nethestraße sind hochgewachsene Eichenreihen vorhanden, die in der ursprünglichen Bauleitplanung mit einem Erhaltungsgebot belegt worden sind. Ansonsten waren im Plangebiet keine nennenswerten Gehölze oder besonderen Biotope vorhanden. Zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet.

Entsprechend diesem Gutachten ist über die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine externe Kompensation vorgenommen worden. Diese Maßnahmen sind bereits durchgeführt, sodass die durch den Bauleitplan verursachten Eingriffe insgesamt als ausgleichend anzusehen sind.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der im Jahre 2001 projektierten neuen Wohnbauflächen erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Die entsprechenden Anlagen sind zwischenzeitlich soweit erstellt worden, dass die Bautätigkeit aufgenommen werden konnte.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt – nach Übergabe der durch den Erschließungsträger zu erstellenden Leitungstrassen – über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dabei im Sinne des Landeswassergesetzes NRW. Die geologischen Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine technische Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ausdrücklich nicht möglich ist. Daher wird für die Privatgrundstücke eine Sammlung des Niederschlagswassers mit einer nur gedrosselten Abgabe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen vorgeschrieben, sodass eine ordnungsgemäße Rückhaltung des Regenwassers und die zulässige Abschlagsmenge in die Vorflut sichergestellt wird.

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.

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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die das Plangebiet im Süden tangierende 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 „Ochtruper Straße“. Dieser Haltepunkt liegt direkt am südlichen Rand des Plangebietes.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahre 2001 wurde begleitet durch eine schalltechnische Untersuchung. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße 70 beeinflusst, die eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist. Entsprechend der gutachterlichen Vorgaben enthält der Bauleitplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Diese Vorgaben werden durch die Inhalte der anstehenden Änderung nicht berührt, sie behalten weiterhin Rechtskraft.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich des VEP Nr. 5 Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Planes „Salzweg“ 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 Landschaftsbestandteile 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 bisher als Baustraßen erstellt, sodass die Erschließung weiterer Bauvorhaben gesichert ist.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bauleitplan „Salzweg“ entstand als Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger legt Wert auf eine zeitgemäße Städte- und Gebäudeplanung für die projektierten Ein-/Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise. Diese Intention spiegelt sich in den getroffenen Festsetzungen wieder: zweigeschossige Bauweise, Dachneigung zwischen 22 und 48°, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf „2“, Mindestgröße für Baugrundstücke 300 m² und eine Grundflächenzahl von 0,35 und Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen auf 20% der GRZ.

Entsprechend dieser Vorgaben sind bereits erste Bauvorhaben im Baugebiet „Salzweg“ entstanden. Es ist in der Örtlichkeit ablesbar, dass diese Baumaßnahmen der vom Vorhabenträger gewählten Intention folgen. Es ist eine städtebauliche Konzeption entstanden, deren Architektur und Anordnung Bezug und Rücksicht nimmt auf Umfeld, Nachbarschaft und Erschließung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, weitere Baumaßnahmen in den bestehenden Kontext zu integrieren, für die bereits Interessenten bereitstehen. Die Realisierung wird durch die Einschränkung hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung unterbunden. Diese Beschränkungen hat sich als unüberwindbare Hürde erwiesen, die während der Aufstellung des Bauleitplanes im Jahre 2001 so nicht erkennbar war.

Es besteht der Wunsch, Gebäude mit geometrisch klarer Kubatur zu errichten, entsprechend dem Architekturtrend zur „neuen“ Sachlichkeit. Die Realisierung dieser Vorstellungen scheitert jedoch an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Ausgestaltung der Dachlandschaft als geneigte Dachform von 22 – 48° vorgibt. Um dem Wunsch des Vorhabenträgers und der von ihm vertretenen Bauherren zu entsprechen, soll eine Öffnung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung erfolgen mit der Vorgabe, dass zukünftig Dächer mit Neigungen zwischen 0 und 48° planungsrechtlich zulässig sind. Mit dieser Freigabe wird es möglich, Gebäude mit Flachdächern zu errichten.

Alle übrigen Festsetzungen des Bauleitplanes – insbesondere die Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf „II“ und die maximale Firsthöhe von 8,75 m – bleiben unverändert.

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

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 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 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 Aus-

wirkungen 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 Erhöhung der Variabilität der Dachneigung von bisher 22° bis 48° auf 0° bis 48° 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 werden bestehende Baurechte modifiziert, jedoch nicht vergrößert: Von der Veränderung der zulässigen Dachneigung 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 1. Änderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 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 oder Verkehrsflächen 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 Vorhabenträgers. Damit erscheint – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – eine zügige Umsetzung der projektierten Änderung wahrscheinlich und das Wohngebiet „Salzweg“ wird einer zügigen Realisierung zugeführt.

Rheine, 23. November 2005

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter