Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 308

Kennwort: "Bahnhof West - Lindenstraße"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 18. 06. 2018

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNGEN 3

1 ANLASS DER PLANUNG 3

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

II. ÄNDERUNGSINHALTE 4

III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE 4

4 ALTLASTEN 4

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 4

6 UMSETZUNG; REALISIERUNG 5

7 VERFAHREN 5

8 VERFAHRENSÜBERSICHT 6

9 ERGEBNISSE DER OFFENLAGE UND DER BETEILIGUNGEN 7

Vorbemerkungen

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 6. Oktober 2009 den Bebauungsplan Nr. 308, Kennwort: „Bahnhof West/Lindenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 12. März 2010 rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet insgesamt ein Gewerbegebiet fest. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 Kennwort: „Bahnhof West/Lindenstraße“ war die Mobilisierung von Konversionsflächen westlich des Bahnhofs. Die Aktivierung dieser Brachfläche war eine vorrangige Aufgabe im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Bedeutung dieser Aufgabe wird unterstrichen durch eine umfangreiche öffentliche Förderung der Maßnahmen.

Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes – nordöstlich der Laugestraße – ist im Ursprungsplan die Fläche der ehemaligen Tanktasse als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden. Mit dieser Ausweisung wurde die Fläche freigehalten für eine mögliche Verbindungsstraße zwischen der Laugestraße/Verlängerung der Breite Straße zur Christianstraße/Hovestraße als Unterführung der Gleisanlagen. Über diese Verbindung ist im zuständigen Fachausschuss der Stadt Rheine beraten worden mit dem Ergebnis, dass von einer Realisierung dieser Verkehrsverbindung abgesehen wird. Als Begründung ist u.a. darauf hingewiesen worden, dass die zur Verfügung stehende Längenausdehnung nicht ausreicht, um die für Kraftfahrzeugverkehre notwendigen Steigungsverhältnisse realisieren zu können. Eine Realisierung lediglich für den Fuß- und Radfahrverkehr wurde ebenfalls abgelehnt, da hier ein „Angstraum“ entstehen würde, der eine Benutzung stark einschränken würde Es ist somit nicht mehr notwendig, die Grünfläche weiterhin von einer Bebauung freizuhalten. Die ehemals von der Deutschen Bahn genutzte Fläche kann deshalb – wie die angrenzenden Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 308 – zu einer gewerblichen Baufläche umgewandelt werden.

Zur Baureifmachung der Fläche sind eine Sanierung der hier noch vorhandenen Altlast und der Rückbau der Tanktasse erforderlich. Die hierzu notwendigen Maßnahmen können im Rahmen des Änderungsverfahrens koordiniert werden und über die noch laufende Fördermaßnahme der Bahnflächenentwicklung zu 70% finanziert werden.

Der bestehende Bebauungsplan enthält keine ausreichenden Verkehrsflächen für die Fortführung des Radweges entlang der Lindenstraße im Bereich der zurzeit ungenutzten Grundstücke Lindenstraße 97/101 (vormals Hagebaumarkt) und 103 (vormals Gaststätte Blanke). Für den wünschenswerten Ausbau des Radweges (Lückenschluss) liegt daher bislang keine Rechtsgrundlage vor. In dieses Änderungsverfahren soll eine entsprechende Trasse aufgenommen werden, um in einem Verkaufsfall oder bei einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks – entsprechende Gespräche bzw. Anfragen wurden bei der Stadt Rheine bereits geführt – die rechtliche Möglichkeit zu haben, ein Vorkaufsrecht auszuüben, bzw. planungsrechtliche Vorgaben für einen freihändigen Grunderwerb zu haben. Der Vertreter der Grundstückseigentümerin ist bereits über die Absicht der Stadt Rheine, in diesem Bereich Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, informiert worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung bezieht sich auf die Flächen im südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Albert-Einstein-Straße,
im Osten: durch die Bahnlinie Hamm - Emden,
im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 510 in der Flur 112, Gemarkung Rheine-Stadt, durch die Nordseite der Laugestraße;
im Westen: durch die Ostseite der Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Änderungsinhalte

Die im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche wird in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Bezüglich der Nutzungsvorgaben – Geschossigkeit, Bauweise, GRZ, GFZ, Vorgaben bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben, Immissionsschutz – werden die Inhalte der nördlich und westlich angrenzenden Bauflächen übernommen.

Entlang der Lindenstraße sind zwischen Bahnhofstraße und Albert-Einstein-Straße (südliche Einmündung) im Bebauungsplan Verkehrsflächen für die Anlage separat geführter Fuß- und Radwege planungsrechtlich gesichert worden. Die Änderung umfasst eine Aufweitung der Verkehrsfläche zwischen der Albert-Einstein-Straße und der Laugestraße um den separaten Radweg weiterführen zu können.

III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme in Bezug auf mögliche Altlasten erstellt worden. Aufbauend auf der Bestandsaufnahme ist eine Sanierungsplanung erarbeitet worden, die mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden ist. Für den Bereich zwischen Albert-Einstein-Straße (südliche Einmündung Lindenstraße) und der Bahnhofstraße ist dieses Sanierungskonzept bereits umgesetzt worden. Für die Fläche der „Tanktasse“ und die bebauten Grundstücke Lindenstraße 97/101 und 103 ist die Sanierung noch nicht erfolgt. Entsprechend sind diese Grundstücke im Änderungsentwurf als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks der „Tanktasse“ erfolgt die Sanierung entsprechend des vorliegenden Sanierungskonzeptes.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein umfangreicher Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt worden. Zwischenzeitlich ist das Gesamtgelände weitgehend von Altlasten und Kampfmitteln befreit worden. Lediglich die zum Zeitpunkt der Absuche noch genutzten Flächen – Grundstücke Lindenstraße 97 – 101 und 103 – sind von der Absuche ausgenommen worden. Auch die Fläche der „Tanktasse“ wurde nicht von Altlasten befreit. Es erfolgte jedoch die Absuche nach Kampfmitteln. Hierzu wurde der durch Sukzession entstandene Aufwuchs entfernt. Als Ergebnis stellt sich die Fläche, die durch das Änderungsverfahren erstmalig planungsrechtlich für eine Bebauung gesichert werden soll, als abgeräumtes Areal ohne Aufwuchs dar.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten, dass für den gesamten Geltungsbereich erstellt worden ist, ergaben sich keine Vorgaben bezüglich der jetzt überplanten Fläche, sodass auf die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrages zum 1. Änderungsverfahren verzichtet werden kann.

6. Umsetzung; Realisierung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Bebauung einer bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen, ca. 1.800 m² großen Fläche, vorbereitet werden. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens kann die so entstehende gewerbliche Baufläche in das Vermarktungskonzept für das Innovationsquartier westlich des Bahnhofs/Lindenstraße übernommen werden. Es laufen bereits Verhandlungen mit einem potentiellen Erwerber der Fläche, sodass nach einem Abschluss des Bauleitplanverfahrens und der Altlastensanierung die zügige Realisierung einer Bebauung möglich erscheint.

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstücken Lindenstraße 97/101 bzw. 103 stehen zurzeit leer. Der Eigentümer steht in Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten für eine Neunutzung. Dabei steht eine Neubebauung der Fläche im Vordergrund. Die Erweiterung der Verkehrsfläche in diesem Bereich bietet die planungsrechtliche Sicherheit, in diesem Zusammenhang die notwendigen Flächen für eine Verlängerung des Radweges für die Stadt Rheine zu sichern. Der derzeitige Eigentümer ist bereits über den angestrebten Erwerb der betreffenden Flächen informiert. Darüber hinaus stehen seitens der Stadt Rheine im Bereich der Albert-Einstein-Straße Tauschflächen zur Verfügung. Der Erwerb dieser Flächen durch den Eigentümer des Grundstücks Lindenstraße 97/101 bietet den Vorteil, dass das Grundstück auch von der Albert-Einstein-Straße angefahren werden könnte. Diese neue Zufahrt erscheint interessant für eine mögliche Neunutzung der Fläche und erhöht die Wahrscheinlichkeit eines freihändigen Erwerbs der neu geplanten Verkehrsflächen entlang der Lindenstraße.

7. Verfahren

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 308 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.
Die geplante Umwandlung einer im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche dient dem Ziel, eine ursprünglich verkehrlich/gewerblich genutzte Fläche (Bahnbetriebsgelände) einer Bebauung zuzuführen. Das Änderungsverfahren dient damit der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Sinne einer Innenentwicklung und kann deshalb nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:
Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt, die durch die Bebauungsplanänderung entstehende neue Baufläche weist nur eine Gesamtgröße von ca. 1.800 m² auf, somit besteht keine UVP-Pflicht.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.
Bei Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Stadt Rheine sieht hier gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.
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.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bietet die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Dabei wird zusätzlich die Möglichkeit gegeben, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Vorgehensweise wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 Gebrauch gemacht: Der Bereich der „Tanktasse“ ist im vorbereitenden Bauleitplan als „Fläche für örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird – ohne ein entsprechendes Änderungsverfahren – angepasst in „Gewerbliche Baufläche“.

8 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25. 04. 2018
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	25. 04. 2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	05. 05. 2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	05. 05. 2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14. 05. – 15. 06. 2018
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	10. 07. 2018
Rechtskraft	Vorauss. III. Quartal 2018

9 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Während der Offenlage sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen worden.

Von den Behörden und Trägern sonstiger Belange sind in der Offenlage zwei Anregungen vorgetragen worden: Vom LWL-Archäologie für Westfalen wurde zu möglichen Bodendenkmälern der Wunsch vorgetragen, den bereits vorhandenen Hinweis zu ergänzen. Der Anregung wurde gefolgt.

Die Feuer- und Rettungswache hat eine Anregung bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser vorgetragen. Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen wird von möglichen Bauherren im Plangebiet ein Brandschutzkonzept verlangt in dessen Rahmen auch die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser nachgewiesen wird.

Rheine, 18. Juni 2018

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann

Städt. Oberbaurat