



Stadt Rheine

Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr. 17
„Basilikastraße“**

1. Änderung gem. § 13 BauGB

**Begründung zum Entwurf
der 1. Änderung**

Projektnummer: 206179 Datum: 2007-05-30

I N G E N I E U R P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION	3
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	ANLASS UND INHALT DER PLANUNG	4
4	VORAUSSETZUNGEN UND FOLGEN DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB	5
5	BODENDENKMALE/BODENFUNDE	7
6	UMSETZUNG - REALISIERUNG – SONSTIGE HINWEISE	7
6.1	Städtebaulicher Vertrag	7
6.2	Kosten der Planung	7
6.3	Verhältnis zum Ursprungsplan	8
7	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE	8

1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Basilikastraße“ umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kämpers. Dieses Gelände steht nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung für eine städtebauliche Umnutzung zur Verfügung. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben der Stadt ist eine weitere gewerbliche Nutzung in dieser innerstädtischen Lage mit umgebender Wohnbebauung nicht mehr vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist im Jahre 2006 der Bebauungsplan Nr. 17 „Basilikastraße“ aufgestellt worden.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 8. Mai 2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan konnte zwar wegen der noch ausstehenden Genehmigung des Flächennutzungsplanes keine Rechtskraft erlangen, gleichwohl ergibt sich nunmehr das Erfordernis, in 3 Bereichen den beschlossenen Bebauungsplan zu ändern.

Es handelt sich hier um die Änderung der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen sowie um die Änderung des Grundstücks- und Gebietszuschnitts im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Kämpers sowie um die Anpassung der zulässigen Dachformen/Dachneigungen.

Da mit diesen Änderungen die Grundzüge der Planung im Verhältnis zum Ursprungsplan nicht berührt werden, wird die Planung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Geändert wird der Bebauungsplan in der Abgrenzung des Ursprungsplanes (siehe hierzu Punkt 6.3 dieser Begründung sowie die Anlage zu dieser Begründung).

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen nördlich der Elter Straße, bestehend aus dem bisherigen Betriebsgelände der Fa. Kämpers.

Betroffen sind Grundstücke in der Gemarkung Stadt Rheine, Flur 181, und zwar die Flurstücke 35-45 und 32 tlw. Sowie das Flurstück 13 (Basilikastraße) mit einer Größe von rd. 5,1 ha.

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordosten: durch den Hemelter Bach

im Osten: durch die Glienhorststraße

im Süden: durch die Elter Straße

im Westen: durch die Westgrenze der Basilikastraße;

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Anlass und Inhalt der Planung

a) Aufhebung bzw. Verlagerung einer herzustellenden Baumreihe

Der Entwurf des Ursprungsplanes sah eine gleichmäßige Grundstücksteilung von der Mittelachse her vor. Dieses führt in der Verlängerung der Grünachse von Südwesten her zur Fortsetzung einer Baumreihe diagonal durch das Plangebiet Richtung Nordosten, die zwischen den hier projektierten Grundstücken auf der Grenze der Grundstücke verlief.

Festgesetzt waren hier 7 Bäume als Pflanzbindung.

Diese Konzeption lässt sich nicht halten.

Im Zuge der Vermarktung wurde festgestellt, dass die Käufer ganz unterschiedliche Wünsche an die Grundstücksbreiten haben. Durch diese variable Aufteilung konnte dann die Mittelachse nicht aufrecht erhalten werden. Somit wird seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers darum gebeten, die Pflanzbindung in der bisherigen Mittelachse des WA-1-Gebietes und WA-2-Gebietes aufzuheben.

Da sich das ursprüngliche Konzept nicht aufrecht erhalten lässt, die Stadt aber den Bauwünschen und Aufteilungsanforderungen der Grundstücke im Sinne einer zeitnahen Realisierung des Plangebietes durchaus Interesse hat, ist diese Mittelachse nicht mehr umsetzbar.

Für die 7 hier nicht zu realisierenden Bäume wird ein anderer Standort vorgesehen, sie sollen im rückwärtigen Teil des Grundstücks des ehemaligen Verwaltungsgebäudes angepflanzt werden (MI-5-Gebiet). Die Umsetzung wird durch die Festsetzung von entsprechenden Pflanzgeboten in diesem Bereich gesichert. Damit ist weiterhin dem ursprünglichen Planungsgedanken einer weitergehenden Durchgrünung des Plangebietes, wenn auch an anderer Stelle, entsprochen.

In der Folge dieser Planänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bisher vorgesehenen Pflanzreihe zusammengezogen.

Eine zusätzliche Versiegelung oder zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden damit nicht bewirkt, da die Grundflächenzahl als wesentliches Merkmal für den Eingriff = Versiegelungsgrad, unverändert bleibt.

b) Verschiebung der Grenzen Mischgebiet-Gebiet Kümpers

Im Bereich des Verwaltungsgebäudes Kümpers besteht das Erfordernis, die hier künftig verfügbare Grundstückstiefe zu verändern.

Nach endgültiger Planung der Freiräume um das Verwaltungsgebäude der Fa. Kümpers wurde festgestellt, dass hauptsächlich bezüglich der Anzahl der Stellplätze und der geplanten Umfahrt, die vorgesehene Grundstückstiefe auf 40 m erweitert werden sollte. Die Fläche des Spielplatzes ändert sich hierdurch nicht, lediglich die WA-Fläche wird kleiner und der Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche/WA-Gebiet und der Grundstücksgrenze zum Spielplatz wird von bisher 9,00 m auf 6,00 m verringert. Damit wird lediglich der Abstand zwischen der Spielplatznutzung und einem möglichen Wohngebäude verringert, der Abstand bleibt jedoch so groß, dass unzumutbare Belästigungen – insbesondere Lärmimmissionen – nicht entstehen.

Hierdurch ergibt sich eine Verschiebung zwischen den Grenzen des MI-5-Gebietes und des WA-2-Gebietes zugunsten des Mischgebietes und zu Lasten des WA-Gebietes.

In diesem zusätzlich geschaffenen Freiraum werden auch die unter a) entfallenen 7 Bäume angepflanzt.

Das Planungskonzept verändert sich hierdurch nicht grundlegend, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

c) Änderung der Dachneigung in den Gebieten WA-2, WA-4 und MI-4

In den WA-2-Gebieten ist im Ursprungsplan eine Dachneigung von max. 45° festgesetzt; danach hätten in der Bandbreite von Flachdächern bis zu stark geneigten Dächern von 45° vielfältige Dachformen in diesen Gebieten realisiert werden können.

In den weiteren Beratungen der Fachausschüsse und des Rates ist dieser Dachneigungsspielraum als zu weitgehend angesehen worden.

Im Hinblick auf die überwiegende Dachgestaltung im Plangebiet selbst und dessen Nachbarschaft ist nunmehr entschieden worden, auch in den WA-2-Gebieten auf Flachdächer zu verzichten und die Dachneigungsbandbreite auf 20° bis 45° festzulegen.

Damit ist eine weitgehendere gestalterische Einfügung in den Siedlungsraum vorgegeben.

In den Bereichen WA-4 und MI-4 entlang der Elter Straße war ursprünglich als Dachform „Flachdächer“ vorgegeben. Diese Festsetzung wird zugunsten der Festsetzung „Satteldach mit max. 45°“ geändert. Hiermit wird entlang der Begrenzung des Plangebietes an die Umgebungsbebauung eine einheitliche Festsetzung getroffen (entlang der Basilikastraße sind bereits Satteldächer mit max. 45° festgesetzt).

Durch die Änderung der Dachneigung und Formen wird insgesamt ein Einfügen des Plangebietes in die nähere Umgebung gesichert.

4 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 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 Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zu meist 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. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, weil die o.g. Änderungsinhalte – u.a. Verlagerung einer Pflanzreihe und begrenzte Verschiebung der Nutzungsgrenzen zwischen einzelnen Baugebieten sowie Anpassung der Dachneigungsbandbreite an die umgebenden Baufelder - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 nur marginale Änderungen darstellen.

Die Grundkonzeption des Bauleitplanes – Reaktivierung einer Gewerbebrache zugunsten einer Wohnbebauung in stadtkernnaher Lage - wird durch die genannten Inhalte nicht verändert.

Mit den Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden die bisher planungsrechtlich gesicherten Baurechte nicht erweitert, sondern nur marginal verschoben. Das Planungsziel nach zusätzlicher Durchgrünung des Plangebietes durch zusätzliche Baumpflanzungen bleibt unverändert bestehen.

Daher liegt ein Umfang von Änderungen vor, der bezogen auf die bestehenden Inhalte als geringfügig einzustufen ist. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 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, 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.

Es werden aufgrund der oben beschriebenen Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet bzw. bewirkt.

Von daher kann auf den bestehenden Umweltbericht zum Ursprungsplan sowie die dort vorgenommene Eingriffsbilanzierung verwiesen werden.

Im Bereich Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet wird zwar die künftige Überbaubarkeit der Flächen erweitert (WA bisher GRZ 0,4, MI künftig GRZ 0,6. Hier handelt es sich aber um Flächen, die bisher vollständig durch die vorherige Nutzung der Weberei überbaut waren.

5 Bodendenkmale/Bodenfunde

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. (§ 19 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6 Umsetzung - Realisierung – Sonstige Hinweise

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Zum Plangebiet besteht ein städtebaulicher Vertrag (§11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine. Dieser städtebauliche Vertrag gilt weiterhin und bedarf insoweit keiner Änderung.

6.2 Kosten der Planung

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

6.3 Verhältnis zum Ursprungsplan

Diese 1. vereinfachte Änderung ändert den Ursprungsplan in den unter Punkt 3 dieser Begründung angesprochenen Punkten.

Aufgrund der räumlich nicht eindeutig abgrenzbaren Änderungspunkte erfolgt die Änderung innerhalb der Planzeichnung des Ursprungsplanes.

Die Begründung zum Ursprungsplan einschl. Umweltbericht behält über diese Änderungen hinaus ihre Gültigkeit.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, 2007-05-30

INGENIEURPLANUNG



Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, 1. Änderung, Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 (2) BauGB.

Rheine, den 2007-06-29

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.