

Begründung

zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 64

Kennwort: „Nethestraße - Nord“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Nethestraße - Nord" erlangte im August 2001 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Areal, das begrenzt wird durch den Salzweg, die Devesfeldstraße und die Nethestraße. Inhaltlich bereitet der Bebauungsplan – im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden VEP „Salzweg“ – den Bau eines neuen Wohngebietes zwischen Devesfeldstraße, Salzweg, Ochtruper Straße und Trasse der B 70 n vor. Ein Teil der durch den Bebauungsplan projektierten Baumaßnahmen sind bereits realisiert.

2. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 bezieht sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich, inhaltlich auf die Bauzeile nördlich der Nethestraße. Katastermäßig wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Devesfeldstraße, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 827, 895, 923, und 899;
- im Osten: durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 899, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 919, durch die westliche Grenze des Flurstücks 877;
- im Süden: durch die Nethestraße;
- im Westen: durch die Nethestraße.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 118, Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

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 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 am Westrand des Siedlungsbereiches der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,5 km Luftlinie zum Bornplatz/Rathauszentrum ist das Zentrum der Stadt Rheine noch relativ gut erreichbar.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind die Vorbereitungen zur Baureifmachung des Baugebietes durch die Anlage von Baustraße abgeschlossen worden. Erste Gebäude sind bereits erstellt bzw. befinden sich in der Bauphase. Entsprechend dieser beginnenden Bautätigkeit liegen die übrigen Flächen zurzeit brach, bzw. werden noch als Wiese oder Weide genutzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines neu entstehenden Wohnbaugebietes. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen bereits erstellt: Die Schmutzwasserableitung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz, für die Regenwasserbewirtschaftung sind die Grundeigentümer zuständig.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine (EWR) 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

Über den Salzweg erhält das Plangebiet Anschluss an die Ochtruper Straße, die gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße eingestuft

ist. Über diese Achse erhält das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über die Haltestelle „Friedhof Königsesch“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

Der Salzweg verfügt in weiten Teilen beidseitig über separat geführte Radwege. Damit erfolgt ein optimaler Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die westlich an das Plangebiet verlaufende Trasse der B 70 n weist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, Kennwort: „Nethestraße - Nord“ wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Als Ergebnis dieser Analyse sind in den Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Inhalte der 3. Änderung nicht berührt, sie behalten unverändert ihre rechtliche Wirkung.

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 Wohnbebauung anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Rahmen der laufenden Bautätigkeit im Bereich auf der Nordseite der Nethestraße sind aufgrund der bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der geschützten Baumreihe/Feldhecke und des zugehörigen Schutzabstandes Unklarheiten im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren aufgetreten. Das dritte Änderungsverfahren verfolgt das Ziel, die bestehenden Regelungen eindeutig zu formulieren bzw. festzusetzen.

Hierzu soll als erster Schritt der festgesetzte Abstand zwischen Straßenverkehrsfläche und äußerer, nördlicher Grenze der Schutzabstandsfläche zur Baumreihe vereinheitlicht werden. Als Maß wird hier ein Wert von 7,00 m gewählt, der aus Sicht des Baumschutzes ausreichend ist, um den Fortbestand der Baumreihe zu sichern. Innerhalb des Schutzabstandes ist jegliche Bebauung, auch der Bau von Garagen, Carports oder Nebenanlagen wie Terrassen, ausgeschlossen.

Um die Zugänglichkeit der direkt nördlich der Nethestraße gelegenen Grundstücke zu sichern, soll durch textliche Festsetzung klargestellt werden, dass eine Unterbrechung der Baumreihe und des zugehörigen Schutzstreifens für die Anlage von Stellplätzen bzw. Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports zugelassen werden kann. Hierzu ist jedoch eine Abstimmung mit dem Fachbereich Planen und Bauen/Baumschutz erforderlich. Die Breite der Unterbrechung wird auf maximal 3,50 m begrenzt und zusätzlich ist nur eine Unterbrechung pro Wohneinheit möglich. Zusätzlich soll durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Empfohlen wird deshalb die Anwendung von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster.

Durch diese Festsetzungskombination wird einerseits die Erschließung der betroffenen Grundstücke ermöglicht, andererseits aber auch die bestehende Feldhecke in ihrem Fortbestand gesichert.

Darüber hinaus können bei der – planungsrechtlich zulässigen – Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern Probleme bei der Anlage von Terrassen auftreten. Insbesondere wenn bei der südlich gelegenen Haushälfte die Anlage der Terrasse in Richtung Süden/Nethestraße geplant wird. Es soll deshalb als Ausnahme – in Absprache mit dem Fachbereich Planen und Bauen/Baumschutz – ermöglicht werden, innerhalb des Schutzstreifens auch Terrassen anzulegen. Die Größe wird jedoch auf maximal 15 m² begrenzt und es wird gefordert, dass keine vollständige Versiegelung erfolgt. Vielmehr ist durch die Wahl geeigneter Materialien die Versickerungsmöglichkeit nachzuweisen. Die Anlage von Terrassen innerhalb des Schutzstreifens wird lediglich als Ausnahme, nicht als generelle Zulässigkeit ermöglicht. Dadurch wird sichergestellt, dass nur in Einzelfällen und nur in Absprache mit dem Baumschutzbeauftragten der Stadt Rheine eine entsprechende Baumaßnahme genehmigt wird.

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

Das 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 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, 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 klarstellenden textlichen Festsetzungen und Vereinheitlichung des Schutzabstandes zwischen Baumreihe und möglicher Bebauung erfolgt eine – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – geringfügige Änderung. 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. Von den Änderungsinhalten 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 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 64 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.

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 aufgetretenen Unklarheiten bei der Realisierung der Bauvorhaben. Die Inhalte dienen der Klarstellung der bestehenden Aussagen zur in der Örtlichkeit vorhandenen Feldhecke einschließlich einer dazugehörigen Abstandsfläche. Eine Realisierung im eigentlichen Sinne steht deshalb nicht an.

Rheine, 04. Oktober 2007

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.