Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140

Kennwort: „Bevergerner Straße - Nord“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 2007

Rheine
Leben an der Ems

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Bevergerner Straße - Nord" erlangte im März 1979 Rechtskraft. Das Aufstellungsverfahren verfolgte das Ziel, die funktionale Entwicklung entlang der Osnabrücker Straße zwischen Kardinal-Galen-Ring und Basilika vorzubereiten. Entsprechend dieser Zielrichtung sind die diesbezüglichen Flächen als Kerngebiet ausgewiesen worden. Die Bauzeile entlang der Bevergerner Straße wurde dagegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im östlichen Teilbereich ist ein Sondergebiet dargestellt, dass der Katholischen Kirchengemeinde Heilig Kreuz zugeordnet ist.
Der Bebauungsplan Bevergerner Straße – Nord ist bereits dreimal geändert worden, wobei sich zwei Änderungen auf den Bereich des sog. Emstorhauses im Eckbereich Kardinal-Galen-Ring/Osnabrücker Straße bezogen. Die durch diese beiden Änderungsverfahren vorbereiteten Bauabschnitte sind zwischenzeitlich realisiert worden.

Auch das 4. Änderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück des „Emstorhauses“ und soll einen weiteren Bauabschnitt vorbereiten.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 140 bezieht sich auf das „Emstorhaus“ im Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring/Hansaallee/Osnabrücker Straße/Emsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Osnabrücker Straße 2 – 12 (Emstorhaus), Flurstück 728, Flur 170 in der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan zur Bebauungsplanänderung 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 Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Kerngebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Kerngebiet aufgenommen.

Zusätzlich ist ein Teilbereich gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Diese Vorgabe ist im ersten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in den Planentwurf aufgenommen worden. Im Rahmen des vierten Änderungsverfahrens werden die entsprechenden Darstellungen bzw. Hinweise unverändert übernommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt direkt am Inneren Ring der Stadt Rheine und ist damit dem Innenstadtbereich zuzuordnen. Alle in der Innenstadt zentral vorgehaltenen Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten sind deshalb gut zu erreichen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes bereits entstandenen Bauabschnitte des „Emstorhauses“ einschließlich Stellplatzanlage. Damit ist das Areal vollständig versiegelt, natürliche Elemente finden sich im direkten Änderungsbereich nicht.

Der im Kreuzungsbereich vorhandene großkronige Baum ist durch die rechtsverbindlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 140 bereits überplant, zusätzlich liegt der Standort außerhalb des eigentlichen Änderungsbereiches.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.

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 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.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Hansaallee, der Kardinal-Galen-Ring und die Osnabrücker Straße sind im Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraßen eingestuft. Über diese Achsen erhält das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über die Haltestelle „Hues Ecke“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches, die von mehreren Linien des StadtbusSystems angedient wird.

Die drei genannten Straßen verfügen beidseitig über separat geführte Radwege. Damit erfolgt ein optimaler Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die den Änderungsbereich tangierenden Straßen weisen als örtliche Hauptverkehrsstraßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Als Ergebnis dieser Analyse sind in den ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt, sie behalten unverändert ihre rechtliche Wirkung.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, der mit der Bezeichnung „ehem. Tankstelle B-Plan 140“ und der ISAL Nr.: 0837100137 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasst ist.

Im Zuge der Erweiterung des Kardinal-Galen-Ringes Ende der 60er Jahre, wurden große Teile des Geländes zurückgebaut. Unter anderem wurden vermutlich die ehemaligen Tanks und tanktechnischen Einrichtungen entfernt. Hierüber sind jedoch keine Aufzeichnungen vorhanden.

Im Rahmen eines 1993 durchgeführten Änderungsverfahrens wurde die ehemalige Tankstelle auf evtl. Bodenbelastungen von einem Gutachterbüro im noch verbliebenen Teil des Geländes untersucht. Hierbei zeigten sich geringfügige BTEX-Belastungen.

Aufgrund dieses Befundes wurde das Areal im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Baugenehmigungen für diesen Bereich die Auflage enthalten müssen, dass Erdarbeiten altlastengutachterlich zu begleiten sind und dass gegebenenfalls eine Entsorgung von Belastungen notwendig wird.

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 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 bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um das überplante Kerngebiet anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich liegt das in zwei Bauabschnitten errichtete „Emstorhaus“, das durch einen weiteren Bauabschnitt erweitert werden soll. Bei der Detailplanung hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes einer adäquaten Erweiterung entgegenstehen.

Durch das projektierte 4. Änderungsverfahren sollen die Vorgaben für den Bauriegel zwischen Osnabrücker Straße und Bevergerner Straße modifiziert werden. Für den Gebäudeteil, der zur Osnabrücker Straße orientiert ist, soll - entsprechend dem Bauriegel entlang der Osnabrücker Straße – eine dreigeschossige Bauweise mit Flachdach ermöglicht werden. Damit ergibt sich aus Blickrichtung Kardinal-Galen-Ring ein städtebaulich-architektonisch einheitliches Bild. Zusätzlich wird für diesen Bereich die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung aufgehoben, da eine entsprechende Festsetzung sich für Flachdächer erübrigt. Auch für den Gebäudeteil entlang der Bevergerner Straße ist vorgesehen, die zulässige Zahl der Geschosse auf drei zu erhöhen. Nach der vorliegenden Projektplanung ist die unter dem geneigten 40-45° Grad -Dach entstehende Fläche als Vollgeschoss anzusehen. Für diesen Bereich soll zusätzlich die Hauptfirstrichtung gedreht werden von „giebelständig“ in „traufständig“. Mit dieser Drehung entsteht entlang der Bevergerner Straße eine einheitliche traufständige Gebäudestellung.

Bisher enthält der Bebauungsplan für den zu ändernden Gebäuderiegel auf der Nordseite erdgeschossig eine Arkade um die Durchlässigkeit des Gebäudes zwischen Bevergerner Straße und Osnabrücker Straße zu sichern. Diese Festsetzung soll in weiten Teilen aufgehoben werden um dem projektierten Gebäudekörper erdgeschossig eine bessere Belichtungsmöglichkeit zu bieten: ein Zurücksetzen der äußeren Fassade zugunsten einer Arkade verschattet die angrenzenden Nutzflächen unnötig. Die gewünschte Durchlässigkeit zwischen Bevergerner Straße und Osnabrücker Straße wird jedoch auch weiterhin möglich sein, da über den Innenhof des Gebäudes und die verbleibende festgesetzte Arkadenfläche ein Durchschreiten gesichert wird.

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

Das 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 140 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 Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Veränderung der Hauptfirstrichtung und der Dachform für einen kleinen Teilbereich des insgesamt planungsrechtlich gesicherten Gebäudekomplexes werden die Grundzüge der Planung – bezogen auf den gesamten Geltungsbereich – nicht verändert. Die Anpassungen sind – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – als unerheblich einzustufen.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall wird lediglich die zulässige Gebäudestruktur verändert. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 140 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.

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 Antragschreiben eines Architekten für den Grundstückseigentümer der zurzeit noch unbebauten Teilfläche des Areals des Emstorhauses. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens soll eine zügige Bebauung erfolgen.

Rheine, 19. Oktober 2007

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.