

Begründung

5. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 60 z

Kennwort: "Schmalestraße -Ost"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : August 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Schmalestraße - Ost" erlangte im August 1969 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Areal, das begrenzt wird durch die Jägerstraße, Habichtstraße, Schützenstraße und durch die Schmalestraße. Der Bebauungsplan diente dazu, im Ortsteil Eschendorf ein- und zweigeschossige Eigenheime planungsrechtlich vorzubereiten. Diese Wohnbebauung ist bis zum heutigen Tage weitgehend realisiert worden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Jägerstraße,
- im Südosten: durch den Zeisigweg,
- im Südwesten: durch den Spielplatz Flurstück 588 und den bebauten Flurstücken 197 und 218,
- im Westen: durch den Pirolweg.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 174, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan 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 reines Wohngebiet aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Rheine im Stadtteil Eschendorf und grenzt im Norden direkt an den Friedhof Eschendorf an. Mit einer Entfernung von ca. 2,5 km Luftlinie zum Marktplatz sind die im Zentrum der Stadt Rheine vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen noch 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 entstandene Wohnbebauung, vornehmlich als Einfamilienhäuser mit den für

diese Nutzung typischen Wohngärten. Der Bereich, auf den sich das Änderungsverfahren bezieht, ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

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.

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

Über die Jägerstraße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden begrenzt, erhält das Plangebiet Anschluss an die Aloysiusstraße. Dieser Verkehrsweg ist gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße 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 Haltestelle „Marienstift“ an der Aloysiusstraße ca. 400 m vom Änderungsbereich entfernt.

4.5 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Rheine direkt gegenüber dem Friedhof Eschendorf. Es finden sich keine gewerblichen Nutzungen oder Hauptverkehrsachsen in räumlicher Nähe. Der Bereich ist somit als sehr ruhiges Wohngebiet einzustufen, was sich in der Festsetzung als „reines Wohngebiet“ widerspiegelt. Von der geplanten Änderung – Erweiterung der überbaubaren Fläche entlang der Jägerstraße – werden keine Emissionen ausgehen, die die bisherige Wohnruhe unzumutbar beeinträchtigen werden.

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 projektierte Erweiterung eines vorhandenen Wohngebäudes anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 530, der Flur 174, der Gemarkung Rheine Stadt möchte sein Einfamilienhaus aufgrund der familiären Situation um eine Wohneinheit erweitert. Diese Erweiterung ist wegen der Grundrissgestaltung nur in nördlicher Richtung zur Jägerstraße möglich. Diese Erweiterungsmöglichkeit wird jedoch durch die vorgegebene Baugrenze und den mit Erhaltung festgesetzten Baumbestand verhindert.

Bei diesem Baumbestand handelt es sich um 6 Eichen mit Stammdurchmessern von 40-65 cm. Daneben sind aktuell im Änderungsbereich noch 2 Rot-Buchen und eine Eiche mit Stammdurchmessern von 40-55 cm vorhanden, die bisher im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt waren. Sämtliche Bäume im Änderungsbereich unterliegen auch der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Auf den Grundstücken Jägerstraße Nr. 58 und Nr. 60 stehen drei Eichen in einem geringen Abstand von ca. 2,5 bis 4 m zu den Wohngebäuden. Die Kronen der etwa 15-18 m hohen Bäume, wurden teilweise vor Jahren stark zurück geschnitten, reichen in ihrer seitlichen Ausdehnung heute aber schon zum Teil über die Dächer der Wohnhäuser.

Mit der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nun vorgenommenen Verschiebung der Baugrenze der Flurstücke 530 – 533 auf einen einheitlichen Abstand von 4,50 m zur Straßenparzelle der Jägerstraße, befinden sich künftig insgesamt 4 Einzelbäume innerhalb der Baugrenzen oder unmittelbar daran angrenzend. Dabei handelt es sich um eine vor dem Wohnhaus Jägerstraße Nr. 60 stehende Eiche, die bisher mit einem Erhaltungsgebot

belegt war, sowie um zwei, bisher ebenfalls mit Erhaltungsgebot belegte, Eichen und eine nicht zum Erhalt festgesetzte, schwächer entwickelte Rot-Buche vor dem Haus Jägerstraße Nr. 58.

Die genannten Bäume werden mit der Änderung nur noch als vorhandene Bäume nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb der geänderten Baugrenzen, sind für diese Bäume Anträge auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung zu genehmigen, sofern die Bäume einer Umsetzung baurechtlich zulässiger Vorhaben im Wege stehen sollten. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren werden nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatzanpflanzungen zur Auflage gemacht. Die Ersatzanpflanzungen sind dann auf den betreffenden Grundstücken auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Für 3 Eichen und eine Rot-Buche, die auf den Grundstücken im Änderungsbereich, unmittelbar angrenzend an die Jägerstraße stehen, wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, um die dauerhafte Sicherung der Baumkulisse an der Jägerstraße zu gewährleisten. Eine Eiche auf dem Grundstück Nr. 62 wird, wie bisher auch schon, nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt, da dieser Baum als stark geschädigt zu beurteilen ist und eine weitere Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist.

Die Grundflächenzahl wird an die heute üblichen Festsetzungen bei reinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 angepasst. Durch diese geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 besteht weiterhin eine vertretbare Bebauungsdichte, zumal die Grundstücksgrößen im Änderungsbereich bei 600 m² und 700 m² liegen.

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

Das 5. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 z 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 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 Ausdehnung der überbaubaren Fläche und der Anhebung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0.3 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. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert, jedoch nicht vergrößert: Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, die Gestaltungsfreiheit zur Stellung der Gebäude zu verbessern. Der für den Versiegelungsgrad von Grundstücken relevante städtebauliche Kennwert – die Grundflächenzahl – wird nur geringfügig verändert. Davon 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 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 60 z 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, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – tendenziell der Versiegelungsgrad der Flächen im Änderungsbereich planungsrechtlich reduziert wird.

5.4 Kosten der Planung

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

Rheine, 30. August 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.