

Begründung

Zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 71

Kennwort: „Helenenweg“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2007



Begründung

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 71 Kennwort „Helenenweg“ erlangte am 02.10.2003 Rechtskraft. Stadtentwicklungsbezogener Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Mobilisierung von zusätzlichen, innerstädtischen Wohnbauflächen unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen dem Helenenweg und der Bahnstrecke Rheine-Osnabrück und beschränkt sich auf die Flurstücke 127, 193, und eine Teilfläche des Flurstücks 182. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 110 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster / Teilabschnitt Münsterland weist den größten Teil des Plangebietes als „Wohnsiedlungsbereich“ aus. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt daher gewahrt.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Rheine, ca. 1,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Die nähere Umgebung (Helenenweg, Dorotheenweg, Hertaweg, Marienstrasse, Hörstkamp) wird geprägt durch 1-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Bezüglich der Dachformen überwiegt das Satteldach, vereinzelt wurden Walmdächer realisiert. Die Gebäudestellungen wechseln uneinheitlich zwischen Trauf- und Giebelständigkeit. Ebenso heterogen sind die verwendeten Fassadenmaterialien. (Klinker, Putz, Holz u.a.)

Die Bahnstrecke Rheine-Osnabrück bildet insbesondere auf Grund ihrer extremen Dammlage von 4,15 m bis 6,52 m über dem Niveau des Plangebietes eine unüberwindbare Zäsur. Die Gleisanlagen können lediglich im Verlauf der Straße „Hörstkamp“ von Fußgängern und Radfahrern überquert werden. Der Münsterlanddamm stellt die nahste Querungsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge dar.

Etwa 150 m östlich des Plangebietes fließt die Ems in Richtung Norden. Im Uferauenbereich befinden sich die Vereinsheime des Wassersportvereins (WSV Rheine) und des Paddelclubs Emsstern.

4.2. Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Randbereich der Emsaue. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnsiedlungsflächen und die südlich angrenzende, in Dammlage verlaufende Bahntrasse Rheine-Osnabrück geprägt. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt eine etwa 1.800 qm große Grünfläche, die als Fettweide zu beurteilen ist.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Abwassers kann über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt werden.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann mit Kraftfahrzeugen lediglich von Norden kommend erreicht werden. Erst über die Hovestrasse (Hauptverkehrsstrasse) bzw. den Münsterlanddamm (B 481), die Hafenbahn (Sammelstrasse) und den Hörstkamp ist der Helenenweg anfahrbar. Der Bahnübergang kann nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden.

4.5. Immissionen / Emissionen

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des Anlieger- und Vereinsverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Von dem Zugverkehr auf der südlich unmittelbar angrenzenden Bahnlinie Rheine-Osnabrück gehen erhebliche Lärmbelastungen aus. Die genauen Informationen zu diesen Lärmbelastungen und die daraus resultierenden Einschränkungen für das Plangebiet sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.71 Kennwort „Helenenweg“ ermittelt worden und sind der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

4.6. Altlasten / Kampfmittel

Der Stadt rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster der Stadt Rheine)

4.7. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler.

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

Mit dem Schreiben vom 04. April 2007 wurde im Namen der Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Gemarkung Rheine Stadt, Flur 110 Flurstück 200, der Antrag gestellt die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 71 Kennwort „Hellenweg“

I. Festsetzung gem. §9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.3 *Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig*

zu ändern bzw. zu streichen.

Am 19. Oktober 2006 wurde von oben genanntem Antragsteller bereits ein Antrag mit gleichem Wortlaut gestellt und im November 2006 wieder zurückgezogen.

Es ist das Anliegen der Eigentümergemeinschaft, auf ihren Grundstücken sozial geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Förderfähig sind keine Wohnungen über 62m². Beim Bau von freistehenden Gebäuden mit zwei Wohneinheiten würden größere und damit nicht förderfähige Wohnungen entstehen. Beim Bau von Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten benötigt jede Haushälfte einen eigenen Eingang und ein Treppenhaus zur Erschließung der oberen Wohnung. Diese „überflüssige“ Doppelerschließung möchte der Antragsteller gerne durch die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude vermeiden. Zur Zeit sind auf dem Grundstück des Antragstellers bereits zwei Doppelhaushälften mit je einem eigenen Hauseingang und zwei Wohneinheiten pro Haushälfte genehmigt und errichtet worden.

Für das Bauvorhaben des Antragstellers würde dies bedeuten, dass nicht länger zwei Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten, sondern ein freistehendes Gebäude mit vier Wohneinheiten errichtet werden könnte. Theoretisch wären aber auch Doppelhaushälften mit jeweils vier Wohneinheiten zulässig.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist seinerzeit darauf hingewiesen worden sei, dass eine zu starke Verdichtung verhindert werden solle. Durch die ergänzenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes und die Stellplatznachweispflicht innerhalb der Baugrenzen wird diese städtebaulich ungewollte Situation jedoch verhindert.

Alle ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 sollen beibehalten werden, um eine ungewollte Verdichtung zu verhindern.

Aus demselben Grund wird der Verlauf der Baugrenze im Bereich des ehemaligen städtischen Übergangwohnheimes geändert. Ohne diese Verkleinerung des Baufensters wäre auf dem Grundstück, selbst bei der vorliegenden Grundflächenzahl von lediglich 0,35, ein dem planerischen Grundgedanken des Bebauungsplanes widersprechender verdichteter Wohnungsbau möglich.

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

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.71 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 Verschiebung von Baugrenzen und die Streichung einer textlichen Festsetzung 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 werden überbaubare Flächen reduziert. Von diesem Änderungsinhalt 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 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 71 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 Trä-

gern 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 Planungsinhalte keine Kosten.

5.5. Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf dem Antrag eines Grundstückseigentümers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Aufhebung der Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude werden sich die Vermarktungschancen der Grundstücke erhöhen, sodass mit einer zügigen Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 71 gerechnet werden kann.

Rheine, 04. September 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.