

# Begründung

2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 289

Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße  
Teil AI"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : August 2008



## 1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 289, "Kennwort: "Wadelheim-Ost /Sassestraße Teil AI", der Stadt Rheine hat im Jahr 1999 Rechtskraft erhalten. Der Bebauungsplan umfasst den Straßenabschnitt zwischen der Wadelheimer Chaussee, den Landersumer Weg, der Sassestraße und der B 70.

Die Stadt Rheine hat an der Wadelheimer Chaussee auf dem Flurstück 363, Gemarkung Rheine l. d. Ems, Flur 10, bisher eine Notunterkunft (Containeranlage) betrieben. Die Nutzung ist inzwischen aufgegeben und die Container sind bereits verkauft, somit kann das Grundstück einer neuen Bebauung zugeführt werden.

Das betroffene Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost /Sassestraße Teil AI", und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenze umfasst lediglich die bisherige Containeranlage.

Nun mehr möchte die Stadt Rheine Wohnbaulandreserven aktivieren. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich, welches den heutigen Anforderungen entspricht entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Die überbaubaren Flächen müssen in einigen Bereichen erweitert werden und die verkehrliche Erschließung den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung betrifft das Flurstück 363 und liegt in einem Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

im Norden: durch die südliche Grenzen der Wadelheimer Chaussee;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 365 (Grünanlage/Graben);

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 365 (Grünanlage);

im Westen: durch die östliche Grenzen der B 70

Alle Flur- und Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 10, der Gemarkung Rheine links der Ems. 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 allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflchtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Änderung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, "Kennwort: "Wadelheim-Ost /Sassestraße Teil AI", der Stadt Rheine bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits zum größten Teil bebaut war. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf. Das Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

#### **4. Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 3446 m<sup>2</sup> und liegt im Stadtteil Schleupe/ Wadelheim der Stadt Rheine, ca. 2,3 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Wadelheimer Chaussee und im Osten an die vorhandene Grünfläche/ Graben.  
Im Süden wird das Plangebiet durch den öffentlichen Grünzug begrenzt, im Westen durch die direkt angrenzende B 70.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost /Sassestraße Teil AI", erhielt im Jahr 1999 die Rechtskraft. Für den betroffenen Bereich trifft der Bebauungsplan die Ausweisung "Allgemeines Wohn".

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise) geprägt.

##### **4.2 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich ca. 42 m über NN und das Gelände weist keine topographischen Höhenversprünge auf, der Baugrund besteht ausschließlich aus Braunerde.

Neben der östlich angrenzenden aufgelockerten Bebauung ist der Bereich des Plangebietes aufgrund des Rückbaues der Containeranlage, derzeit durch eine Grünfläche gekennzeichnet.

Im Änderungsbereich bestehen keine strikt verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur (z. B. Natur-/Landschaftsschutzgebiete). Es finden sich dort insbesondere keine geschützten Biototypen, Wallhecken, Biotop gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotop oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler.

#### **4.3 Boden und Wasser**

Im Änderungsbereich sind terrestrische Böden des Bodentypes Braunerde vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Kalkstein (rein), der jedoch aufgrund der Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine gute bis mäßige Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzung auf.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 6, 0 bis 7,0 Meter, der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Porendurchlässigkeit auf.

Insgesamt weist der Boden im Änderungsbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche die an ein bebautes Quartier direkt angrenzt bzw. welches schon einmal bebaut war. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung erfolgt über Wadelheimer Chaussee, die östlich in die Sassestraße mündet. Durch die unmittelbaren Anschlüsse an die Sassestraße und weiter an die Neuenkirchner Straße ist auch der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Das Planungsgebiet ist durch die Haltestelle (Goldammerweg) an der Wadelheimer Chaussee an die Stadtbus-Linie C 10 mit häufiger Bedienung gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

#### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Das Änderungsgebiet wird von Immissionen aus dem Straßenlärm der B 70 und Wadelheimer Chaussee belastet. Die in § 1 (5) BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Diesem städtebaulichen Erfordernis wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Folge geleistet, in dem ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Die Ergebnisse wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Festsetzungen mit aufgenommen und bleiben bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße Teil AI" bestehen.

Durch das Bauvorhaben entstehen keine Auswirkungen hinsichtlich der Emissionen auf die angrenzende Bebauung.

#### **4.7 Altlasten**

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

#### **4.8 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**

Das Plangebiet wird über die Wadelheimer Chaussee an das Verkehrsnetz des Stadtteiles Schleupe/ Wadelheim angeschlossen.

Die im Hinterland geplanten Wohnbaugrundstücke werden über eine öffentliche und 6,00 m breite Stichstraße erschlossen, die an die Wadelheimer Chaussee angebunden ist.

Über eine Haltestelle an der Wadelheimer Chaussee, welche direkt an das Plangebiet angrenzt, ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils in einem halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen Stadt-Busbahnhof in der Innenstadt von Rheine.

Der Bahnhof liegt in ca. 2,0 km Entfernung, womit auch der Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz gesichert ist.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken ist möglich.

### **5.2 Anlass und Inhalt der Planung**

Im Änderungsbereich sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/ Sassestraße", die Voraussetzungen für die Aktivierung von Wohnbaulandreserven geschaffen werden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich, welches den heutigen Anforderungen entspricht, entwickelt werden.

Die überbaubaren Flächen müssen in einigen Bereichen erweitert werden und die verkehrliche Erschließung den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Um die möglichen Neubebauung an die umgebende Bebauung anzupassen, wurde für den gesamten Bereich die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 angehoben. Des Weiteren werden eine Traufhöhe von maximal 6,50 und eine Firsthöhe von maximal 9,75 m festgesetzt.

Aus Sicherheitsgründen wird für die angrenzenden Grundstücke entlang der Bundesstraße 70 eine dauerhafte lückenlose Einfriedigung festgesetzt.

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

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 289 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 genannter 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 und der Bestand durch zusätzliche Festsetzungen der Firsthöhe und Traufhöhe gesichert. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Anpassung der verkehrliche Erschließung an die heutigen Gegebenheiten 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, Wohnbaulandreserven zu aktivieren. 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 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 289 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.

Rheine, 12. August 2008

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin z.A.