

Begründung

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 186

Kennwort: „Osnabrücker Straße - Werk IV“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : März 2008



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Osnabrücker Straße – Werk IV" erlangte im Januar 1992 Rechtskraft. Das Aufstellungsverfahren verfolgte das Ziel, den aufgegebenen Standort einer Textilfabrik städtebaulich-funktional neu zu ordnen. Hauptziel des Bauleitplanverfahrens war die planungsrechtliche Vorbereitung eines Sondergebietes mit dem Schwerpunkt Bau- und Heimwerkermarkt und Einzelhandelsflächen. In den Geltungsbereich einbezogen wurden die an das neu zu überplanende Areal angrenzenden vorhandenen Wohngebäude im Bereich der Basilikastraße und der Franz-Fabry-Straße.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 bezieht sich auf den aufgegebenen Standort eines Discountmarktes auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 76 östlich des Geländes der Basilika.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Osnabrücker Straße,
im Osten: durch die Westseite der Basilikastraße,
im Süden: durch die Südseite der Flurstücke 424 und 356,
im Westen: durch die Westseite der Flurstücke 356 und 355.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, 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 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche, gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgaben werden durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet, Mischgebiet bzw. allgemeinem Wohngebiet aufgenommen.

Zusätzlich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 im Flächennutzungsplan gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Diese Vorgabe ist in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden. Der eigentliche Änderungsentwurf liegt außerhalb dieser Fläche.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt direkt an der Osnabrücker Straße im Bereich des Grundversorgungszentrums „Basilika“. Die Entfernung zum Stadtzentrum/Marktplatz beträgt ca. 1 km. Damit sind die Versorgungsmöglichkeiten insgesamt für das Plangebiet als gut zu bewerten.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandenen Gebäude im Sondergebiet einschließlich umfangreicher Stellplatzanlage. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße finden sich Gebäude mit geschäftlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in der Obergeschossen. Westlich angrenzend liegt die Basilika der Heilig-Kreuz-Gemeinde eingebettet in eine großzügige Grünanlage. Der Änderungsbereich selbst ist weitgehend versiegelt durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit zugehöriger Stellplatzanlage. Aufgrund der insgesamt starken anthropogenen Überformung weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf, das natürliche Landschaftsbild ist nicht ablesbar. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig 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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Osnabrücker Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine 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 „Basilika“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

Die Osnabrücker Straße verfügt 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 tangierende Osnabrücker Straße weist als örtliche Hauptverkehrsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält in diesem Zusammenhang die Empfehlung, Fenster vom Räumen zum ständigen Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten der Osnabrücker Straße anzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung oder Unterschreitung der entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) nachzuweisen. Dieser Hinweis wird im Rahmen der 1. Änderung beibehalten, sodass auch weiterhin der Immissionsschutz gesichert ist.

4.6 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 ist eine Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen Textilfabrik durchgeführt worden. Der Gutachter stellte fest, dass keine gravierenden Gehalte an Schafstoffen vorhanden sind, für eine gewerbliche Nutzung waren keine Einschränkungen erkennbar.

Weiter wurde festgestellt, dass im Falle der Nutzung des Geländes für eine Wohnbebauung weitere Untersuchungen erforderlich sind. Das entsprechende Gelände ist deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Der eigentliche Bereich der 1. Änderung liegt außerhalb dieser belasteten Fläche.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich steht

das Baudenkmal Katholische Pfarrkirche St. Antonius (Basilika), Das bedeutende Bauwerk des Historismus in neuromanischen Formen wird durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt da sich die Inhalte der Änderung insbesondere auf die städtebaulichen Kennzahlen beziehen, die überbaubare Fläche bleibt unverändert.

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 Mischgebiet anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein Grundstück, das bisher als Filiale einer Discountmarkt-Kette genutzt worden ist. Aufgrund des desolaten Gebäudezustandes und einer fehlenden Erweiterungsmöglichkeit ist der Discountmarkt geschlossen worden um das aufstehende Gebäude durch einen Neubau ersetzen zu können. Das betreffende Grundstück liegt als Eckgrundstück an exponierter städtebaulicher Stelle: Es ist insgesamt an drei Gebäudeseiten ortsbildprägend, da es sowohl den Straßenraum zur Osnabrücker Straße als auch zur Basilikastraße fasst und zusätzlich aus Richtung Basilika wahrnehmbar ist. Die Änderungsinhalte zielen deshalb insbesondere darauf ab, an dieser Stelle ein Gebäude mit entsprechender Baumasse entstehen zu lassen um im Kontext der Basilika und der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Osnabrücker Straße bestehen zu können. Als erster Schritt hierzu soll die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II-III festgesetzt werden. Durch die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe von zwei Vollgeschossen wird sichergestellt, dass kein eingeschossiges Gebäude entstehen kann, da es sich nicht in das vorhandene Umfeld einfügen würde. Die Festsetzung des Höchstmaßes von drei Geschossen orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung.

Um ein Gebäude errichten zu können, dass im Prinzip zu drei Gebäudeseiten eine notwendige Baumasse entwickeln kann, soll die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 und die Geschosflächenzahl von 1,2 auf 2,4 angehoben werden. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete überschritten. Die Überschreitung ist jedoch zulässig, da sie bedingt wird durch die besondere städtebauliche Lage des Grundstücks, das zu drei Gebäudeseiten stadtbildprägend ist.

Aufgrund dieser Ecklage besteht die Möglichkeit, das Gebäude von drei Seiten her zu belichten. Damit führt die Überschreitung der Obergrenze nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Gestaltung der Dachlandschaft soll durch die neuen Festsetzungen eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit erreicht werden. Die bisherige Dachform „Satteldach“ wird aufgegeben, da aufgrund des geometrisch vielfältigen Zuschnittes des Grundstücks ein reines Satteldach nur schwer zu realisieren ist. Auch hinsichtlich der Dachneigung soll die Variabilität vergrößert werden: Von bisher 35° – 45° Neigung auf 15° – 40°. Damit wird es möglich, in Abhängigkeit der Geschossigkeit, eine Dachform zu finden, die sich hinsichtlich der Gesamthöhe des Gebäudes in die Umgebung einfügt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 15,00 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung nimmt die vorhandene Bebauung in der Umgebung auf: Die Bebauung auf der Nordseite der Osnabrücker Straße zwischen Antoniusstraße und Overbergstraße weist Gebäudehöhen zwischen 11,20 m (Flachdachgebäude Osnabrücker Straße 81) und 17,50 m (Osnabrücker Straße 69 a) auf.

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

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 186 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 Baugelände 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 städtebaulichen Kennzahlen und der Veränderung der Vorgaben hinsichtlich der Dachform für einen kleinen Teilbereich 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 einzuordnen.

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 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 186 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. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist in den bisher mit dem Eigentümer/Architekten geführten Gesprächen eine kurzfristige Neubebauung des Areals angekündigt worden.

Rheine, 20. März 2008

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.