

BEGRÜNDUNG - ENTWURF -

zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 144

Kennwort:
"Goethestraße/Schillerstraße"

1. Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 diene der Sicherung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums im Bereich der Salzbergener Straße. Inhaltlich wurde die Verlagerung bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche eines im Geltungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes vorbereitet. Der Standort wechselte von der Südseite der Salzbergener Straße auf die Nordseite auf das ehemalige Firmengelände eines ausgelagerten Handwerksbetriebes.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Gothestraße/Schillerstraße“ bezog sich auf den Altstandort des Discountmarktes. Nach Bezug des neuen Marktes im März 2008 wurde das alte Gebäude aufgrund des desolaten Zustandes abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Mit dieser Neubebauung verbunden war eine städtebaulich-funktionale Ordnung des Areals: Das projektierte neue Gebäude wurde an die Südseite des Grundstückes verlagert, sodass vor dem Gebäude entlang der Salzbergener Straße die Stellplatzanlage untergebracht werden konnte.

In die Neuordnung des Altstandortes wurde das Gebäude Salzbergener Straße 99 integriert. Dieses Areal ist im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen. Die 1. Änderung beinhaltete deshalb zusätzlich eine Ergänzung des Plangebietes.

Neben dem Altstandort des Discountmarktes wurde das Gebäude Salzbergener Straße 84 in den Änderungsbereich mit einbezogen. Für dieses Gebäude sollte erdgeschossig die überbaubare Fläche erweitert werden, um hier entsprechend der Lage des Grundstückes im Nahversorgungsbereich Salzbergener Straße eine größere geschäftliche Nutzung etablieren zu können.

Sowohl die Neubebauung des Altstandortes des Discountmarktes auf der Südseite der Salzbergener Straße als auch die Umstrukturierung des Gebäudes Salzbergener Straße 84 ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 umfasst im wesentlichen das Grundstück Salzbergener Straße 87. Gegenwärtig beinhaltet der Bebauungsplan ein Baufeld entlang der Salzbergener Straße. Analog der Bebauung für die angrenzenden Grundstücke soll durch die Bebauungsplanänderung eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorbereitet werden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: „Gothestraße/Schillerstraße“ bezieht sich auf das Grundstück Salzbergener Straße 87. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Salzbergener Straße,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 191,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 191,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 191.

Das genannte Flurstück befindet sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbe-
reich als gemischte Baufläche/Mischgebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird
durch den Änderungsentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt
durch die Festsetzung eines Mischgebietes.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 bezieht sich auf ein Areal
im Stadtteil Wietesch; es liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt
Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie von der Stadtmitte
(Marktplatz) ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

Das Plangebiet selbst liegt beidseitig der Salzbergener Straße, wobei die 2.
Änderung sich auf ein Grundstück auf der Südseite bezieht.
Aufbauend auf den Vorgaben des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 144 auf der Nordseite der Salzbergener Straße ein
Discountmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt und Backshop entstanden.

Auch auf der Südseite ist – aufbauend auf den Vorgaben der 1. Änderung –
ein Wohn- und Geschäftshaus entstanden, u.a. mit einer Weinhandlung, ei-
nem Zoo- und Gartenfachmarkt, einem Frisör und einem Versicherungsbüro.

Die Bebauung entlang der Salzbergener Straße zeigt insgesamt ein uneinheit-
liches Bild, sowohl in Hinblick auf die Gebäudestruktur/-nutzung als auch auf
das Gebäudealter. Es wechseln sich Wohnhäuser mit Gebäuden ab, bei de-
nen im Erdgeschoss geschäftliche Nutzungen untergebracht sind. Dominiert
wird die Gebäudestruktur durch zweigeschossige Gebäude, es finden sich
aber auch eingeschossige Bauten sowie dreigeschossige Häuser.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Entlang der Salzbergener Straße befindet sich die Hauptgeschäftslage des Stadtteiles Wietesch. Zwischen Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring und Eisenbahnlinie Rheine – Osnabrück (außerhalb des Geltungsbereiches) findet sich eine Vielzahl von geschäftlichen Nutzungen, u.a. Dienstleister, Einzelhändler und gastronomische Betriebe: Frisöre, Landschaftsgärtnerei, Restaurant, Gaststätte, Imbiss, Pizza-Service, Metzgerei, Lotto-Annahmestelle/ Zeitschriften, Fitness-Sport-Studio, Autohandel, Steuerberater, Sparkasse/Volksbank, Tattoo- und Piercing-Studio, Bestattungsunternehmen, Dental-labor, 2 Bäckereien/Cafes, Motorradzubehörhandel, Fahrschule, Drogeriemarkt, Massagepraxis, Tankstelle, Autovermietung, Getränkemarkt und Reifenservice/Kfz-Service. Die Salzbergener Straße bietet damit weit reichende Versorgungsmöglichkeiten die jedoch auf einer Strecke von ca. 800 m verteilt sind.

Durch die Realisierung der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes und seiner ersten Änderung ist – entsprechend den Vorgaben des räumlich-funktionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine – die Sicherung des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße erfolgt. Das Zentrum kann deshalb eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wietesch/Schleupe übernehmen, das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung wurde mit den Baumaßnahmen umgesetzt.

Neben der Versorgungsfunktion werden im Stadtteil Wietesch/Schleupe auch alle weiteren notwendigen Infrastruktureinrichtungen – z.B. Grundschule, Kindergarten – vorgehalten.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich weist keine topographischen Sprünge auf, er ist relativ eben mit einer Höhe von ca. 38 m über NN. Der Bereich ist der naturräumlichen Einheit „Salzbergener Emstal“ zuzuordnen, die geologischen Ablagerungen entstanden im Pleistozän. Als Bodentyp herrscht der „Plaggenesch“ vor.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Die nördlich der Salzbergener Straße gelegenen Bereiche wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 durch gewerbliche Nutzungen und einen aufgegebenen Tankstellenstandort dominiert. Die ursprünglich vorhandenen Betriebe sind zwischenzeitlich verlagert worden, auf dem Gelände ist inzwischen ein Nahversorgungszentrum mit Discountmarkt, Getränkemarkt und Backshop errichtet und Anfang März 2008 eröffnet worden.

Der Änderungsbereich auf der Südseite der Salzbergener Straße ist ebenfalls zwischenzeitlich neubebaut worden. Die ursprünglich vorhandene Bebauung ist weitgehend durch einen Neubau ersetzt worden, wobei gleichzeitig eine

Neuorientierung der Stellplatzanlage erfolgte. Es wird deutlich, dass der Bereich insgesamt der natürlichen Entwicklung von Fauna und Flora entzogen ist. Die potentielle natürliche Vegetation - Flattergras-Buchenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das örtliche Abwassersystem (Mischsystem) angeschlossen. Aufgrund der z.T. bestehenden noch laufenden Altlastensanierung (ehemaliger Reinigungsbetrieb) ist eine zusätzliche Einbringung von Oberflächenwasser durch Versickerung nicht sinnvoll. Auch die zukünftigen Nutzungen bzw. deren Oberflächenwasser sollen deshalb vollständig an das Mischsystem angeschlossen werden. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die TBR (Technische Betriebe Rheine).

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf. In unmittelbarer Nähe findet sich jedoch die Emsaue, die Bestandteil des Landschaftsplanes Emsaue – Nord ist und zusätzlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 bzw. den Inhalten der 2. Änderung gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch das projektierte neue Baufeld kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes 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.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Salzbergener Straße durchschnitten. Diese Verkehrsstrasse bietet als B 65 direkten Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig übernimmt die Salzbergener Straße aber auch die Verteilfunktion der Verkehre auf die angrenzenden Wohnbereiche. Die Salzbergener Straße weist auf Grund dieser Funktion mit 15.340 DTV (Kfz) eine erhebliche Verkehrsdichte auf (Zählstelle Salzbergener Straße/Goethestraße).

Die Salzbergener Straße verfügt beidseitig über separat geführte Radwege, wodurch das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz optimal erreicht werden kann.

Die Salzbergener Straße wird von der StadtBuslinie C 12 Saline/Naturzoo bedient. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Schillerstraße“ erfolgt der Anschluss des Plangebietes an das im halbstündlichen Rhythmus verkehrende StadtBussystem.

Die DB-AG-Haltestelle Rheine Stadt ist ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster sowie Osnabrück und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale Erreichbarkeit.

4.7 Immissionen/Emissionen

Die das Plangebiet durchlaufende Achse der B 65 weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen aus, wodurch das Plangebiet bereits mit Verkehrsemissionen belastet wird. Entsprechend ist der Bereich – insbesondere die Nordseite der Salzbergener Straße – im Schallimmissionsplan der Stadt Rheine als belastete Fläche dargestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 144 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in die auch die Verkehrsbelastung auf der Salzbergener Straße einfließen ist. Auch der neue Standort des Discountmarktes ist in Hinblick auf mögliche Emissionen untersucht worden, die entsprechenden Ergebnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der neue Standort des Lebensmitteldiscounters mit Getränkeabholmarkt und Backshop/Cafe ist so konzipiert, dass die besonders schützenswerte nördlich gelegene Wohnbebauung durch die Gebäude von der besonders immissionsträchtigen Stellplatzanlage abgeschirmt wird. Diese funktionale Aufteilung wurde durch das 1. Änderungsverfahren auch auf die Südseite der Salzbergener Straße übertragen. Die zwischenzeitlich neu errichteten Gebäude sind an die südliche Grenze gerückt worden und schirmen die südlich gelegenen Wohngebäude von der neuen Stellplatzanlage ab. Hierdurch ergab sich gegenüber der ursprünglichen Situation – Stellplatzanlage hinter bzw. zwischen

den Gebäuden entlang der Salzbergener Straße – eine Verbesserung der Immissionssituation der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die neue Lage der Stellplätze wurde im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert. Dabei sind verschiedene Immissionsorte begutachtet worden; zum einen direkt angrenzende Gebäude auf der Südseite der Salzbergener Straße, zum anderen auch Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des inzwischen erstellten Wohn- und Geschäftshauses auf der Südseite der Salzbergener Straße keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind. Das Gutachten berücksichtigte dabei die vorgesehene Nutzungen und Betriebsbedingungen gewerblicher Einrichtungen im Bereich des Bauvorhabens, die hieraus resultierenden anzusetzenden Schallemissionen für den Parkplatz und die Anlieferungstätigkeiten. Auch die örtlichen Gegebenheiten und die bereits bestehende Gewerbelärmvorbelastung (Nahversorgungszentrum auf der Nordseite der Salzbergener Straße) sind in die gutachterliche Stellungnahme eingeflossen.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft als auch im Bereich der Wohn- und Büronutzungen im Obergeschoss des zwischenzeitlich errichteten Wohn- und Geschäftshauses auch unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Gewerbelärmvorbelastung die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden, sofern die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zum Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen beachtet werden.

Die durch das 2. Änderungsverfahren projektierte Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Grundstück Salzbergener Straße 87 in südlicher Richtung ist nicht erneut durch eine schalltechnische Untersuchung zu analysieren. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen und Büroräume ergeben sich bereits aus den vorliegenden Gutachten, da für die entsprechende Fläche bereits Lärmpegelbereiche ermittelt worden sind. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich übernommen: Entsprechend der in der zeichnerischen Plandarstellung enthaltenen Lärmpegelbereiche werden Schalldämmmaße für Außenbauteile vorgegeben. Zusätzlich sind Vorgaben/Empfehlungen für die Lage von Schlafräumen bzw. Balkone/Terrassen als textliche Festsetzung aufgenommen; auch der Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen für Schlafräume wird festgesetzt.

4.8 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind Teile des Geltungsbereiches gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Es handelt sich dabei zum einen um die 1992 weitgehend sanierte Altlast mit der Bezeichnung 19-52/AS (3710/59) – ehemalige Tankstelle – und zum anderen um Flächen im Abstrom einer ehemaligen Reinigung (Nieweler), deren Sanierung zurzeit noch läuft (Bezeichnung: 19 – 116/AS (3719/142)).

Der Altstandort „Tankstelle“ ist bis Ende 2006 abgebrochen und alle Altlasten beseitigt worden. Hinsichtlich des Standortes „Reinigung Nieweler“ wird seit mehr als 10 Jahren eine Gefahrenabwehrmaßnahme durchgeführt durch eine Grundwassersanierungsanlage. Hierbei wird das Grundwasserschadensbild durch chlorierte Kohlenwasserstoffe beobachtet. Die so genannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 nachgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung wird deshalb jegliche Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen. Auch die Sicherung der Grundwasserbeobachtungsmessstellen innerhalb des Plangebietes wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Auch das Versickern von Oberflächenwasser wird wegen der Altlastenproblematik ausgeschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen werden durch das 2. Änderungsverfahren nicht verändert: Die Nutzung des Grundwassers sowie die Versickerung von Oberflächenwasser wird ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen während der Bauphase der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde bedürfen.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden.

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

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 sind für die Grundstücke auf der Südseite der Salzbergener Straße die überbaubaren Flächen verändert worden. Insbesondere ist die Baugrenze – mit Ausnahme des Grundstücks Salzbergener Straße 87 – an die rückwärtige, südliche Grundstücksgrenze verschoben worden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll diese Ausnahme korrigiert werden und für das angesprochene Grundstück eine Anpassung an die benachbarten Grundstücke erfolgen. Dadurch wird es möglich, auf dem Grundstück – analog den Gebäuden auf den Grundstücken Salzbergener Straße 89 (Flurstück 194) und Salzbergener Straße 99 und 101 ein durchgängiges Gebäude zu errichten bzw. wie auf dem Grundstück Salzbergener Straße 87 a – d in „zweiter Reihe“ zu bauen (die Gebäude 87 a – d liegen außerhalb des Geltungsbereiches, das Areal grenzt

jedoch direkt an den Änderungsbereich an). Mit dem Änderungsinhalt wird somit eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung vorbereitet.

Die Vorgaben hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird aus den Festsetzungen für die nordwestlich angrenzende Bauweise abgeleitet: Für die städtebaulich wirksamen projektierten Gebäudeteile, die zur Salzbergener Straße hin orientiert sind, wird die bisherige Festsetzung – mindestens zwei Vollgeschosse, maximal drei Vollgeschosse – beibehalten. Für die Bereiche, die zur südlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert sind, wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zum einen werden durch die Reduzierung der Obergrenze die Einwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert (z.B. Verschattung, Einsichtnahme in die Gartenbereiche), zum anderen wird dem Bauherren noch eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und damit der möglichen Geschossfläche gelassen.

Für die Mindestabstandsfläche zwischen der südlichen Baugrenze und den südlich angrenzenden Wohnbereichen wird die Festsetzung als private Grünfläche beibehalten. Damit wird im Sinne des Nachbarschutzes verhindert, dass in dieser Abstandsfläche Abstellflächen für gewerbliche Vorhaben, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen eingerichtet werden können.

Der Bebauungsplan enthält eine detaillierte Liste der im Sondergebiet bzw. Mischgebiet als Hauptsortiment ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente. Diese bisher geltenden Vorgaben werden durch das Änderungsverfahren nicht tangiert, sie bleiben unverändert.

Bei einer gewerblichen Nutzung von Geschossflächen im festgesetzten Mischgebiet entstehen oft Schwierigkeiten bei der Bereitstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück da die festgesetzte Grundflächenzahl nicht ausreicht. Um diese Problematik zu lösen, enthält der bestehende Bebauungsplan die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauGB überschritten werden darf, wenn bei Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens zu erwarten sind. Die entsprechende Festsetzung wird auch für den Änderungsbereich beibehalten.

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

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 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 Anhalts-

punkte 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 Ausdehnung der überbaubaren Fläche lediglich für ein Grundstück unter Beibehaltung der zulässigen GRZ von 0,6 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. Von den Änderungsinhalten 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. 144 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planinhalte keine Kosten, da sich die Inhalte auf eine private Fläche beziehen und keine Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen oder Erschließungsanlagen haben.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Grundstückseigentümers. Die Realisierung der Planinhalte liegt deshalb in privater Hand. Einen Zeitpunkt für die Umsetzung hat der Antragsteller nicht angegeben.

Rheine, 1. Juni 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat