Begründung

- Vorentwurf -

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186

Kennwort: „Osnabrücker Straße - Werk IV“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2010

Rheine
Leben an der Ems

1. Anlass und Ziele der Planung

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 wurde die an das neu zu überplanende Areal angrenzenden vorhandenen Wohngebäude im Bereich der Basilikastraße und der Franz-Fabry-Straße. Der Bauleitplan wurde zwischenzeitlich im Jahre 2008 für den aufgegebenen Standort eines Discountmarktes geändert.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen werden, um den Discountmarkt zu revitalisieren. Der Eigentümer der Fläche hat durch Grundstücksarrondierungen die flächenmäßigen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort einen den heutigen Ansprüchen entsprechenden Discountmarkt zu schaffen.

Die geplante Verkaufsfläche des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes liegt unterhalb des Grenzwertes von 800 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Es ist deshalb möglich, den Markt innerhalb eines Mischgebietes anzusiedeln; auf die Ausweisung eines SO-Gebietes kann verzichtet werden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 2. 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 bereits Gegenstand des ersten Änderungsverfahrens war. Darüber hinaus sind Grundstücke auf der Ostseite der Basilika in das Änderungsverfahren einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Osnabrücker Straße,
im Osten:	durch eine im Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks 382 in nördlicher Richtung das Flurstück 705 durchschneidend,
im Süden:	durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in östlicher Richtung, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 382, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 224 in östlicher Richtung das Flurstücke 218 (Basilikastraße) durchschneidend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 224,

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 224, 223, 222 und 356.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LRPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei diesem durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der Baulandbereitstellung bzw. der Versorgung der Bevölkerung, ermöglicht durch Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

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 Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Sonderbaufläche, gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgaben werden durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet, Mischgebiet bzw. allgemeinem Wohngebiet aufgenommen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen Teilflächen, die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, gemischt genutzt werden (Mischgebiet). Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es ausreichend, den Flächennutzungsplan in diesem Punkt zu berichtigen und auf diesem Wege an die Festsetzung des verbindlichen Bauleitplanes anzupassen, eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Zusätzlich ist ein Teilbereich gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist". Diese Vorgabe ist in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden. Der eigentliche Änderungsentwurf nimmt diese Darstellung – soweit sie innerhalb des Änderungsbereiches liegt – unverändert auf.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Basilikazentrums. Dieses Grundversorgungszentrum umfasst gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine die Nordseite der Osnabrücker Straße zwischen Antoniusstraße im Westen und Overbergstraße im Osten sowie die Südseite der Osnabrücker Straße zwischen Franz-Fabry-Straße im Osten und der Antoniusbasilika im Westen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt enthält das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 (Anmerkung: zu diesem Zeitpunkt bestand noch ein Discountmarkt auf einem Grundstück im Änderungsbereich) die Vorgabe, die weitere Entwicklung des Zentrums zu begrenzen. Insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollte keine weitere Entwicklung stattfinden.

Auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollten Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung des Zentrums stattfinden. Als eine Möglichkeit zur Sicherung des Standortes und um Verlagerungen in nicht-integrierte Standortbereiche zu verhindern wurde damals die Verlagerung des Discountmarktes am Standort angesehen (während der Erarbeitung des Konzeptes stand die Überlegung im Raum, den in Frage stehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf des Gelände des Baumarktes im Bereich des Basilikazentrums zu verlagern).

Die nunmehr projektierte Revitalisierung des alten Standortes geht damit mit dem Zentrenkonzept konform, da dieser Standort innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundversorgungszentrums „Basilika" liegt und die nicht gewünschte Verlagerung in einen nicht integrierten Standortbereich verhindert wird.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das zu überplanende Areal liegt direkt an der Osnabrücker Straße im Bereich des Grundversorgungszentrums „Basilika". Die Entfernung zum Stadtzentrum/Marktplatz beträgt ca. 1 km.

Im Änderungsbereich finden sich entlang der Osnabrücker Straße zwei Wohn- und Geschäftshäuser in zwei-/dreigeschossiger Bauweise. Das Gebäude des aufgegebenen Discountmarktes (Osnabrücker Straße 76) ist leergezogen. Im Gebäude Osnabrücker Straße 78/80 wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.

Die Bebauung entlang der Basilikastraße – sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung als auch außerhalb – besteht ausschließlich aus Wohngebäuden in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Vorherrschend ist als Gebäudetyp eine Doppelhausbebauung, wobei die Haushälften tlw. durch Umbaumaßnahmen keine einheitliche Struktur mehr aufweisen (ein- und zweigeschossig, unterschiedliche Fassadengestaltung). Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, wobei mit der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise die tatsächlich vorhandene Bebauung gesichert wird.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes setzt östlich des Änderungsbereiches ein Sondergebiet mit detaillierter Vorgabe der zulässigen Nutzungen fest. Das sog. Basilikazentrum wird dominiert durch zwei Gebäude, die durch eine zentral gelegene Stellplatzanlage getrennt sind. Im südlichen Gebäude – entlang der Bevergerner Straße – ist ein Bau- und Heimwerkermarkt untergebracht. Im Gebäude entlang der Osnabrücker Straße befinden sich als Hauptnutzer ein zurzeit im Umbau befindlicher Lebensmitteldiscountmarkt und einen Auto-Service-Betrieb. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Sonderpostenmarkt, einen Pizza-Service und eine SB-Bäckerei. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes an der Osnabrücker Straße ist ein Fitness-Center untergebracht, in den weiteren Obergeschossen wird gewohnt. Weitere Geschäftsflächen im Gebäude entlang der Osnabrücker Straße stehen zurzeit leer.

Die Nordseite der Osnabrücker Straße wird zum Teil ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 186 abgedeckt, der hier ein Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festsetzt. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des verbindlichen Bebauungsplanes finden sich hier im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen – u.a. Fahrradgeschäft, Motorrollerverkauf und Service, Schuhgeschäft, Gaststätte, Bettenfachgeschäft, Restaurant – während in den Obergeschossen gewohnt wird.

Westlich des Plangebietes liegt die St. Antonius-Basilika der Kirchengemeinde Heilig Kreuz als ein Wahrzeichen der Stadt Rheine. Ergänzt wird dieser Sakralbau durch das Basilika-Forum als Gemeindezentrum.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der Bebauungsplan Nr. 186 sichert Teile des Grundversorgungszentrums Basilika planungsrechtlich ab. Darüber hinaus findet sich entlang der Osnabrücker Straße weiterer Einzelhandelsbesatz. Damit werden Angebote des täglichen und tlw. auch des periodischen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist daher insgesamt als gut zu bewerten.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind für das Umfeld des Plangebietes folgende Einrichtungen zu nennen:

- Antonius-Kindergarten, Sadelstraße, ca. 700 m

- Antoniusschule (Grundschule), Lingener Straße, ca. 600 m
- Euregio-Gesamtschule, Ludwigstraße, ca. 400 m
- Kopernikus-Gymnasium, Kopernikusstraße, ca. 600 m
- Basilika-Forum (Gemeindezentrum u.a. Jugend- und Altenzentrum), ca. 200 m

Damit ist auch die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als gut zu bewerten.

Das Plangebiet ist allseitig von Straßen umgeben und dadurch an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen. Die direkt angrenzende Osnabrücker Straße bietet als L 501 den Anschluss an das überörtliche Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Osnabrücker Straße verfügt beidseitig über einen separat geführten Radweg, worüber das in der Stadt Rheine vorhandene örtliche und überörtliche Radwegenetz erreicht werden kann.

Über die Haltestelle Basilika ist das Plangebiet an das StadtBus-Netz der Stadt Rheine angeschlossen. Die Haltestelle wird von der Linie C 4 „Marienkirche" in einem halbstündlichen Takt bedient, der auf das gesamte StadtBus-System abgestimmt ist und dadurch verschiedene Umsteigeoptionen am zentralen Busbahnhof in der Innenstadt ermöglicht. Auch der zentrale überörtliche Busbahnhof sowie der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn AG sind über diesen zentralen Busbahnhof in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz insgesamt gesichert.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen nordöstlich der Innenstadt. Geomorphologisch ist der Geltungsbereich Teil des pleistozänen rechtsseitigen Uferwalls der Ems. Der Änderungsbereich weist keine größeren Höhenunterschiede auf und liegt bei ca. 40 m über NN. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Änderungsbereich zwischen 3 und 4 m. Hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion weisen die Böden eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandenen Gebäuden im Sondergebiet einschließlich einer großflächigen Stellplatzanlage. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße finden sich Gebäude mit geschäftlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Westlich angrenzend liegt die Basilika der Heilig-Kreuz-

Gemeinde auf einem leichten Hügel eingebettet in eine großzügige Grünanlage. Der Änderungsbereich selbst ist weitgehend versiegelt durch ein zurzeit leerstehendes Gebäude, das ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde. Zu diesem Haus gehörte eine Stellplatzanlage. Außerdem finden sich im Änderungsbereich noch ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus (Osnabrücker Straße 78/80) und fünf Wohnhäuser (Basilikastraße 87, 89, 90, 91 und 92).

Aufgrund der insgesamt starken anthropogenen Überformung weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf, wobei ein Geländesprung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht, da die Basilika auf einem sanften Hügel errichtet worden ist.

Das natürliche Landschaftsbild ist im Plangebiet nicht ablesbar. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente – mit Ausnahme der für Hausgärten üblichen Fauna und Flora – vorhanden.

4.5 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. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung 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 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 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 2. Änderung beibehalten, sodass auch weiterhin der Immissionsschutz gesichert ist.

4.7 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. Die 2. Änderung umfasst lediglich eine Teilfläche dieses Bereiches. Die entsprechende Kennzeichnung wird beigehalten.

4.8 Kampfmittel

Eine Teilfläche (Basilikastraße 87, 89, 90 und 91) des Änderungsbereiches liegt in einem Bereich, die gem. GIS der Stadt Rheine als Kampfmittelverdachtsfläche gilt. Im Änderungsverfahren werden hierzu weitere Erkundigungen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt und ggf. notwendige Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.

4.9 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: Die Inhalte der Änderung beziehen sich insbesondere auf die städtebaulichen Kennzahlen und eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

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. Städtebauliches Konzept

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 Seiten 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 im Kontext der Basilika und der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Osnabrücker Straße bestehen kann.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan sichert im Änderungsbereich entlang der Osnabrücker Straße auf einer Grundstückstiefe ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, während die weiteren Flächen im Änderungsbereich zurzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Es ist beabsichtigt, einen Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche im Änderungsbereich anzusiedeln, wobei die Grenze zum großflächigen Einzelhandel nicht überschritten werden soll. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, werden mit den Flurstücken 222, 223 und 224 Grundstücke umgewandelt von „Allgemeines Wohngebiet" in „Mischgebiet". Auch die Flächen für die Stellplatzanlage auf der Ostseite der Basilikastraße werden von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert, wobei zusätzlich die Ausweisung als „Stellplatz" erfolgt. Diese Stellplätze sollen der Bereitstellung der notwendigen Parkplätze für den Discountmarkt dienen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird gewährleistet, dass im Änderungsbereich ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen kann, das im EG den Discountmarkt aufnehmen kann, während in den Obergeschossen neben Praxen- oder Büroräumen auch Wohnungen entstehen können. Das entsprechende Gebäude wird zur Stärkung des Nahversorgungszentrums „Basilika" beitragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Um ich Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße (Westseite) ein Gebäude errichten zu können, dass im Prinzip zu drei Gebäudeseiten eine notwendige Baumasse entwickeln kann, soll die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 angehoben werden. Für das von der Lage her identische Grundstück auf der Ostseite erfolgt eine Anhebung der GRZ von 0,6 auf 0,8 und der GFZ von 1, 2 auf 2.4. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete überschritten. Die Überschreitung ist jedoch zulässig, da sie bedingt wird durch die besondere städtebauliche Lage der Grundstücke, die zu drei Gebäudeseiten stadtbildprägend sind. Aufgrund dieser Ecklage besteht die Möglichkeit, die 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.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll für das westliche Eckgrundstück auf III-IV festgesetzt werden, für die östliche Ecksituation wird eine II-III geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe wird sichergestellt, dass keine eingeschossigen Gebäude entstehen können, da sie sich nicht in das vorhandene Umfeld einfügen würden. Die Festsetzung des Höchstmaßes von vier – bei gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Firsthöhe (Westseite) - bzw. drei – bei Vorgabe eines Satteldaches mit 35 – 45° Dachneigung (Ostseite) – Geschossen orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße finden sich Gebäude mit zwei- bis drei Vollgeschossen die teilweise zusätzlich über ausgebaute Dachgeschosse verfügen, die bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzusehen sind.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 16,00 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.

Entsprechend dem Konzept für den im Änderungsbereich anzusiedelnden Discountmarkt wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Grundstück entlang der Basilikastraße reduziert auf ein Vollgeschoss. Durch diese Verringerung wird die Blickbeziehung auf die östlich angrenzende Basilika von der Basilikastraße und der Stellplatzanlage auf dem Gelände des Toom-Baumarktes verbessert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für alle überbaubaren Flächen im Änderungsbereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass – entsprechend der in der Umgebung – insbesondere auf der Nordseite der Osnabrücker Straße vorherrschenden Baustruktur – eine Gebäudestruktur ohne seitliche Grenzabstände entsteht. Diese Bauform betont die zentrale Lage des Änderungsbereiches im Stadtgefüge.

Die überbaubaren Flächen werden auf der Westseite im Änderungsbereich durch Baugrenzen eingefasst. Auf der Ostseite wird dagegen das Baufeld entlang der Osnabrücker Straße und der Basilikastraße durch Baulinien begrenzt. Diese Unterscheidung resultiert aus der unterschiedlichen Grundstücksgröße. Bei dem räumlich kleinen Baufeld auf der Ostseite ist es aus stadtbildprägender Sicht besonders wichtig, dass – entsprechend dem auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, die Ecksituation durch eine vollständige Bebauung betont wird. Das Baufeld auf der Westseite ist deutlich größer, hier kann auch ein in Teilen ein Zurückweichen der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie toleriert werden.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung der Dachlandschaft soll durch die neuen Festsetzungen auf der Westseite eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit erreicht werden. Die bisherige Dachform „Satteldach" wird aufgegeben, da aufgrund des geometrisch vielfältigen Grundrisses ein reines Satteldach nur schwer zu realisieren ist. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet. Damit wird es möglich, in Abhängigkeit der Geschossigkeit eine Dachform zu finden, die sich hinsichtlich der Gesamthöhe des Gebäudes in die Umgebung einfügt.

Für die Ostseite werden die Festsetzungen bezüglich Dachform, und –neigung beibehalten, die die vorhandene Gebäudestruktur aufnehmen.

6.5 Erschließung und Verkehr

Durch die Änderungsinhalte wird an der großräumigen Erschließungssituation der Grundstücke im Änderungsbereich nichts verändert. Die Osnabrücker Straße als L 501 bildet die Haupterschließungsachse. Die interne Verkehrsführung – insbesondere des ruhenden Verkehrs – wird jedoch grundsätzlich verändert. Der ursprünglich auf der Westseite ansässige Discountmarkt verfügte über eine sehr geringe Anzahl von Stellplätzen, die auf dem Grundstück selbst bereitgestellt wurden. Das neue Konzept sieht vor, dass die notwendigen Stellplätze auf der Ostseite der Basilikastraße untergebracht werden sollen. Diese Stellplatzanlage soll eine Verknüpfung erhalten mit der Stellplatzanlage des Sondergebietes (u.a. Toom-Baumarkt, Penny-Lebensmitteldiscounter, ATU-Autoservice). Diese Anschlussmöglichkeit wird

über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Grundstücke planungsrechtlich gesichert.

Die sich aus dieser Verknüpfung ergebenden Verkehrsbeziehungen – zu- und abfließender Verkehr über die Osnabrücker und die Basilikastraße – werden durch ein noch zu erstellendes verkehrstechnisches Gutachten untersucht. Die Ergebnisse werden – sofern notwendig – Eingang finden in den ggf. zur Offenlage zu beschließenden Planentwurf.

6.6 Emissionen

Von der geplanten Nutzung im Änderungsbereich (Lebensmitteldiscountmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche) gehen durch Andienungs- und Kundenverkehre erhebliche Emissionen aus. Eine gutachterliche Analyse dieser Emissionen liegt gegenwärtig noch nicht vor, die Ergebnisse werden jedoch zur ggf. zu beschließenden Offenlage des Planes vorliegen und die entsprechenden Ergebnisse werden in den Plan, die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

7. Hinweise

In den Änderungsentwurf werden die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise, die sich auf den Änderungsbereich beziehen, aufgenommen wie etwa der Hinweis auf Bodendenkmalschutz/-Pflege.

Als neue Hinweise wird darauf Bezug genommen, dass mit der Planänderung die Umstellung der Rechtsgrundlagen auf die zurzeit gültige Fassung der BauNVO erfolgt und das der Bebauungsplan auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt wurde.

8. Flächenbilanz

Durch die Änderungsinhalte ergeben sich folgende Flächen mit den aufgeführten Anteilen an der Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Änderung:

- Mischgebiet (Bebauung):	2.118 m²	41,5 %
- Mischgebiet (Stellplatzanlage)	1.050 m²	20,6 %
- SO-Fläche	1.388 m²	27,2 %
- Verkehrsfläche	543 m²	10,7 %
- Summe	5.099 m²	100,0 %

9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus

gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Im Folgenden sollen daher die auch ohne Umweltbericht bekannten Umweltauswirkungen, die von dieser Planung ausgehen, beschrieben werden.

Die derzeitig als Hausgärten genutzten Freiflächen – die als bebaubares Mischgebiet bzw. als Stellplatzanlage überplant werden – besitzen nur eine geringe ökologische Bedeutung. Die mit der Überplanung zusammenhängende Zunahme an versiegelten Flächen ist ebenfalls – im Gesamtzusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes – als gering einzuschätzen. Eine Beeinträchtigung der Klimafunktion, des Wasserhaushaltes sowie von Fauna und Flora oder geschützten Arten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

10. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten. Der notwendige Umbau der nördlichen Teilfläche der Basilikastraße wird vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

11. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten/Grundstückseigentümer. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist in den bisher mit dem Eigentümer/Architekten geführten Gesprächen eine kurzfristige Neubebauung des Areals angekündigt worden.

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheine und dem von der projektierten Änderung betroffenen Grundstückeigentümer. Der städtebauliche Vertrag wird insbesondere die Übernahme der Planungskosten und der Kosten für den Umbau der Basilikastraße – nördlicher Abschnitt – regeln.

Besondere bodenordnende Maßnahmen, wie insbesondere ein Umlegungsverfahren sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung projektierten Bebauung nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird durch privatrechtliche (Kauf-)Verträge die Voraussetzungen schaffen, um das Vorhaben umsetzen zu können. Auch die Anfahrbarkeit der Stellplätze über die Stellplatzanlage des Toom-Baumarktes ist privatrechtlich zu sichern.

12. Verfahren

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 186 bezieht sich auf Flächen, die überwiegend gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

bebaut sind. Die weitere Entwicklung der Fläche, insbesondere die Nachverdichtung durch Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, erfordern die Änderung des Bebauungsplanes. Mit der projektierten Nachverdichtung werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt, es kann deshalb eine Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auch die im Gesetz festgeschriebene Obergröße von 20.000 m² überbaubare Grundstücksgröße wird mit einer Gesamtgröße der Planänderung von ca. 5.100 m² deutlich unterschritten.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert. Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, die bereits bebauten Flächen besser ausnutzen zu können, bzw. eine Nachverdichtung vorzubereiten. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

Zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV

NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 15 .09.2010

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat