

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 18, Kennwort: "Wellenbrink", der Stadt Rheine

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Wellenbrink" erlangte im Mai 1967 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Areal, das begrenzt wird durch die Ludwig-Dürr-Straße, den Fliederweg, den Wellenbrink, den Edelweißweg und die Felsenstraße. Der Bebauungsplan diente dazu, im Ortsteil Dutum ein- und zweigeschossige Eigenheime planungsrechtlich vorzubereiten. Diese Wohnbebauung ist bis zum heutigen Tage weitgehend realisiert worden; es sind vornehmlich Einfamilienhäuser auf – an heutigen Maßstäben gemessen – großzügig geschnittenen Grundstücken entstanden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. L 18 bezieht sich auf das Grundstück Nelkenweg 5 mit der Katasterbezeichnung Flurstücke 265 und 266 in der Flur 13, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan 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 reines Wohngebiet aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,5 km Luftlinie zum Marktplatz sind die im Zentrum der Stadt Rheine vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen noch gut zu erreichen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstandene Wohnbebauung, vornehmlich als Einfamilienhäuser mit den für diese Nutzung typischen Wohngärten. Das Grundstück, auf den sich das Änderungsverfahren bezieht, selbst ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. 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 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.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Über die Felsenstraße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen begrenzt, erhält das Plangebiet Anschluss an die Neuenkirchener Straße. Dieser Verkehrsweg ist gemäß Flächennutzungsplan 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 „Ludwig-Dürr-Straße“ am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

4.5 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Rheine. Es finden sich keine gewerblichen Nutzungen oder Hauptverkehrsach-

sen in räumlicher Nähe. Der Bereich ist somit als sehr ruhiges Wohngebiet einzustufen, was sich in der Festsetzung als „reines Wohngebiet“ widerspiegelt. Von der geplanten Änderung – Erweiterung der überbaubaren Fläche für ein Grundstück – werden keine Emissionen ausgehen, die die bisherige Wohnruhe unzumutbar beeinträchtigen werden.

4.6 Altlasten

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

4.7 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 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 die projektierte Erweiterung eines vorhandenen Wohngebäudes anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Das Grundstück im Änderungsbereich ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Aufgrund der familiären Situation soll eine Wohneinheit erweitert werden. Diese Erweiterung ist wegen der Grundrißgestaltung nur in südlicher Richtung möglich. Diese Erweiterungsmöglichkeit wird jedoch durch die vorgegebene Baugrenze verhindert. Es ist deshalb beabsichtigt, die Baugrenze von bisher 16,00 m auf 20,00 m Tiefe auszudehnen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die Versorgung der Bevölkerung mit familiengerechtem Wohnraum zu sichern. Alle übrigen planungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere die Grund- und Geschoßflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

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

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. L 18 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 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 bei Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 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, die Gestaltungsfreiheit zur Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zu verbessern. Der für den Versiegelungsgrad von Grundstücken relevante städtebauliche Kennwert – die Grundflächenzahl – bleibt mit 0,4 unverändert. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Von daher beste-

hen 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. L 18 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.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – tendenziell der Versiegelungsgrad der Flächen im Änderungsbereich planungsrechtlich reduziert wird.

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 des Grundstückseigentümers. Damit erscheint – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – eine zügige Umsetzung der projektierten Änderung wahrscheinlich.

Rheine, 30. Mai 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter