

BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 156

Kennwort:
"Hohenkampstraße – Timmer-
manufer"

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 156 erlangte im Juli 1984 Rechtskraft. Er sicherte westlich und östlich des zentral im Geltungsbereich gelegenen Hallenbades ein innerstädtisches, verdichtetes Wohngebiet zwischen Hemelter Straße im Norden und Timmermanufer im Süden. Entlang der Hemelter Straße ermöglicht der Bebauungsplan für die vorhandene Bebauung – vornehmlich im östlichen Abschnitt – eine rückwärtige Bauzeile. Am Timmermanufer befanden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Bauleitplanung nur westlich des Hallenbades einzelne Wohngebäude. Hier wurde eine sinnvolle Verdichtung vorbereitet, während östlich des Hallenbades ein vollständig neues Wohnquartier projektiert wurde. Die durch den Bebauungsplan vorgezeichnete Wohnbebauung ist zwischenzeitlich weitgehend realisiert worden. Zur Realisierung der Bebauung sind seit Rechtskraft 6 Änderungsverfahren durchgeführt worden mit unterschiedlichen Inhalten (Verschiebung von Baugrenzen, Ermöglichung großzügiger Tiefgaragen, Veränderung der Dachform u.a.).

2. Geltungsbereich

Die projektierte 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156, Kennwort: „Hohenkampstraße/Timmermanufer“ bezieht sich auf ein zentral im Geltungsbereich gelegenes Grundstück an der Schlaunstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Schlaunstraße,
 im Osten: durch die Westseite der Schlaunstraße,
 im Süden: durch südliche Grenze des Flurstücks 370,
 im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 370.

Das Flurstück befindet sich in der Flur 181, 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 Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Änderungsentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 bezieht sich auf ein Areal im Innenstadtbereich; es liegt nordöstlich der Ems, westlich und östlich des Hallenbades an der Hemelter Straße. Mit einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie von der Stadtmitte (Marktplatz) ist das Gebiet zentral gelegen.

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen Hemelter Straße im Norden, Hohenkampstraße im Osten, Timmermanufer im Süden und der Ludgeribrücke im Westen. Der Geltungsbereich der 7. Änderung bezieht sich lediglich auf ein Baugrundstück, das zentral im Wohnquartier östlich des Hallenbades an der Schlaunstraße liegt.

Das Plangebiet wird geprägt durch ältere Wohngebäude entlang der Hemelter Straße und größere Wohnanlagen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich Timmermanufer, Schlaunstraße und Schinkelstraße entstanden sind.

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen – mit Ausnahme der südlich angrenzenden Emsaue – bebaut. Auf der Nordseite der Hemelter Straße findet sich ein Quartier mit Wohnbebauung, in das einzelne gewerbliche Betriebe eingestreut sind. Entsprechend dieser Nutzung ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Areal nicht.

Auf der Ostseite der Hohenkampstraße liegt ein Wohnquartier, das ebenfalls ohne verbindliche Bauleitplanung entstanden ist.

Westlich trennt der Kardinal-Galen-Ring das Plangebiet von der Innenstadt/City von Rheine ab.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen – öffentlich und privat – der City direkt in Anspruch genommen werden. Die Versorgungssituation ist deshalb für den Planbereich mit sehr gut zu bewerten.

Aber auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe: u.a. Grundschule, Kindergarten, Gesamtschule, Gymnasium, Frei- und Hallenbad, Stadtpark, Eissporthalle.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich weist auf Grund seiner Lage im Emstal erhebliche topographischen Sprünge auf: In den Kreuzungsbereichen Hemelter Straße/Ludgeribrücke und Hemelter Straße/Hohenkampstraße liegt das Geländeniveau bei 38,70 bzw. 37,30 m über NN. Es fällt jedoch zum Timmermanufer deutlich ab auf ca. 32,90 m über NN. Der Bereich liegt naturräumlich im Übergangsbereich zwischen dem „Münsterländer Emstal“ und den „Rheiner Hö-

hen“, 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 vorhandenen Wohngebäude weisen die für Einfamilienhäuser bzw. Geschößwohnungsbau üblichen Wohngärten bzw. Freiflächen auf. Damit ist der Bereich insgesamt der natürlichen Entwicklung von Fauna und Flora entzogen. Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

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 Naturschutzgebietes „Emsaue“ ist. Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 bzw. den Inhalten der 7. Änderung gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das Entwässerungsnetz der TBR/AöR im Mischsystem. Auch das Baufeld im Änderungsbereich 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 Befördern, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Hemelter Straße begrenzt. Diese Verkehrsstrasse bietet als B 475 direkten Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig übernimmt die Hemelter Straße aber auch die Verteilfunktion der Verkehre auf

die angrenzenden Wohnbereiche. Die Hemelter Straße weist auf Grund dieser Funktion eine erhebliche Verkehrsdichte auf.

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

Die Hemelter Straße wird von den StadtBuslinien 5, Eschendorf und C 6, Mesum bedient. Über die Haltestelle „Hallenbad“ erfolgt der Anschluss des Plangebietes an das im halbstündlichen Rhythmus verkehrende StadtBussystem.

Die DB-AG-Haltestelle Rheine Stadt ist ca. 0,9 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 475 weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen aus, wodurch das Plangebiet mit Verkehrsemissionen belastet wird. Entsprechend ist der Bereich entlang der Hemelter Straße im Schallimmissionsplan der Stadt Rheine als belastete Fläche dargestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 156 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die entsprechenden Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bezogen auf den Änderungsbereich werden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen: an der nordwestlichen, der nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseite wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 gefordert.

4.8 Altlasten

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen vorhanden sind.

4.9 Denkmalpflege

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

4.10 Kampfmittel

Im Änderungsbereich liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus fachlicher Sicht wird deshalb ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben für erforderlich

gehalten. Durch einen Hinweis wird auf das entsprechende Prozedere hingewiesen (Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes über die örtliche Ordnungsbehörde).

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 Baugrundstück anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein Grundstück im Bereich der Schlaunstraße. Die projektierte Änderung resultiert aus dem Ausbau der Schlaunstraße und der damit verbundenen Problematik der Stellplatzerfüllung auf dem Änderungsgrundstück. Der Bereich der Schlaunstraße nördlich des Grundstücks ist – entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes – mit Längsparkstreifen ausgebaut worden, somit ist ein Befahren des Grundstücks aus nördlicher Richtung nicht möglich. Die Anfahrt aus südlicher Richtung ist ebenfalls aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan (Fuß- und Radweg) ausgeschlossen. Damit verbleibt als Zufahrt nur noch die Ost- und die Westseite des Grundstücks.

Sofern das Grundstück entsprechend einer optimierten Besonnung der Wohnungen überplant wird, sollte der Eingangsbereich nach Osten und die Wohnbereiche mit Balkonen bzw. Terrassen nach Süden oder Westen orientiert werden. Damit schließt sich auch die Anlage von Stellplätzen auf der Westseite des Grundstücks aus, da hierdurch der Außenwohnbereich empfindlich gestört würde. Es verbleibt somit für die Anlage von Stellplätzen lediglich die Ostseite des Grundstücks. Hier ist die 4,75 m breite Schlaunstraße ebenfalls mit Längsparkstreifen ausgebaut worden, sodass im öffentlichen Straßenraum nicht ausreichend Rangierfläche zum Ein- und Ausparken bei der Anlage von Senkrechtparkplätzen auf dem Änderungsgrundstück besteht. Ein Teil der Rangierfläche (ca. 2 m) muss auf dem Änderungsgrundstück selbst bereitgestellt werden. Zu dieser Rangierfläche kommt noch die Stellplatzlänge von ca. 5 m. Damit wird jedoch das bestehende Baufeld – Abstand zwischen Verkehrsfläche und östlicher Baugrenze: 5,00 m – stark eingeschränkt. Durch die Änderung soll deshalb das Baufeld insgesamt in westlicher Richtung verschoben werden um vor dem geplanten Gebäude ausreichend Fläche für die Anlage von Stellplätzen zu erhalten.

Das Baufeld wird lediglich verschoben, es erfolgt keine Vergrößerung der Fläche. Auch alle übrigen Festsetzungen – u.a. GRZ, GFZ, Dachform, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Vorgaben hinsichtlich Immissionsschutz – werden beibehalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält darüber hinaus textliche Festsetzungen und Hinweise. Soweit sich diese Vorgaben auf den Änderungsbereich

beziehen, sind sie in die textlichen Festsetzungen zur 7. Änderung aufgenommen worden, wie etwa: Nutzungsbeschränkungen, Hauptfirstrichtung, Drempe- und Sockelhöhen, Vorgaben zur Dachneigung und Länge von Dachgauben, Hinweis auf mögliche Hochwassergefährdung.

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

Das 7. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 156 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 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 Verschiebung der überbaubaren Fläche lediglich für ein Grundstück unter Beibehaltung der zulässigen GRZ 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. 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 7. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 156 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 Architekten/Investors. Die Realisierung der Planinhalte liegt deshalb in privater Hand. Einen Zeitpunkt für die Umsetzung hat der Antragsteller nicht angegeben.

Rheine, 27. Dezember 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat