Begründung

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a

Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2006

Rheine
Leben an der Ems

1. Ausgangssituation/Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt", ist seit August 1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen Salzbergener Straße/Ems und dem Straßenzug „Am Thietor/Mühlenstraße" ab. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden. Insbesondere wurde die Bebauung entlang der Salzbergener Straße neu geordnet und die Zulässigkeit von Spielhallen und Bordellen geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Gebäude der ehemaligen Jugendherberge und der Volkshochschule der Stadt Rheine. Im Rahmen der 12. Änderung soll die Nachnutzung der zurzeit leer stehenden Räumlichkeiten der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Jugendherberge und die Nachnutzung des Geländes der Volkshochschule – nach Abschluss des noch ausstehenden Umzuges dieser Bildungseinrichtung – geregelt werden. Zusätzlich soll die Bebauung der östlich des ehemaligen Waisenhauses (Jacob-Meyersohn-Haus) gelegenen Freifläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Darüber hinaus erfolgt für den Geltungsbereich eine Anpassung an die Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere der zulässigen Geschossflächenzahl) und die Umstellung auf die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der BauO NRW und des BauGB. Es wird deshalb der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10 a in das Änderungsverfahren einbezogen. Die Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches hat zusätzlich den gewünschten Nebeneffekt, dass eine übersichtliche planungsrechtliche Grundlage für Auskünfte aus dem Bebauungsplan entsteht, die gegenwärtig aufgrund der Vielzahl der erfolgten Änderungen, die sich teilweise vom Geltungsbereich her überschneiden, nicht gegeben ist.

In der nachfolgenden Begründung erfolgt keine generelle Begründung für den gesamten Bebauungsplan, sondern es werden nur die tatsächlichen Änderungsinhalte aufgenommen. Die Begründungen für die bereits abgeschlossenen Änderungen werden nicht wiederholt. Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen werden ebenfalls – ohne entsprechende Wiederholung der Begründung – in den Plan aufgenommen.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt" bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich gemäß Satzungsbeschluss aus dem Jahre 1976.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseite der Forckenbeckstraße, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1655, die westliche Grenze der Flurstücke 1612, 1656 und 784, die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 784, die nördliche Grenze der Flurstücke 782 und 1580, die östliche Grenze

des Flurstücks 1580 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zum Flurstück 107, die nördliche Grenze der Flurstücke 107, 1053, 109 und deren Verlängerung bis zum westlichen Emsufer, den Salinenkanal und die Mühlenstraße überquerend bis zum Flurstück 1210;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1210 und 1299, die nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 157, vom westlichen bis zum östlichen Emsufer durch die Wehranlage die Flurstücke 1502 (Ems) und 164 (Fischpaß) durchschneidend, die südwestliche Grenze des Flurstücks 952, tlw. von der Schleuse bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 952;

Im Süden: vom östlichen Emsufer zum westlichen Emsufer durch eine gedachte Linie in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 1377, durch die Nordseite der Mühlenstraße, der „Tiefe Straße" und der Straße „Am Thietor".

Im Westen: durch die Ostseite der Salzbergener Straße.

Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf Flur 122 in der Gemarkung Rheine Stadt. Der 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 das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Jugendherberge ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Vorgaben werden bisher durch die bestehende verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

Die Gebäude der Jugendherberge sollen zukünftig einer privaten Nutzung zugeführt werden. Parallel zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert: auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll die Darstellung von „Gemeinbedarfsfläche" in „Wohnbaufläche" umgewandelt werden. Diese Vorgabe wird durch die Änderungsinhalte durch die Ausweisung als „reines Wohngebiet" konkretisiert.

Damit können insgesamt die Inhalte des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 a liegt innerhalb des Inneren Ringes der Stadt Rheine. Lediglich die Randbereiche – Salzbergener Straße und Tiefe Straße – sind als Kerngebiet ausgewiesen. Hier finden sich geschäftliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie aber auch Büros und Praxen. Der übrige Bereich dient vorwiegend dem Wohnen. Es handelt sich um ein zentral gelegenes, aufgrund der Nähe zur Emsaue, jedoch relativ ruhig gelegenes Wohnquartier. Das Wohnquartier ist hinsichtlich der architektonischen Ausprägung zweigeteilt: der nordöstliche Teil wird bestimmt durch relativ großzügig geschnittene Grundstücke, zum Teil in villenartiger Bebauung. Der Bereich Thiemauer, An der Stadtmauer und Kugeltimpen hingegen ist besetzt mit Wohngebäuden in meist geschlossener Bauweise auf kleineren Grundstücken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich mit dem Falkenhof die historische Keimzelle der Stadt Rheine. Weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude bzw. Anlagen – z.B. Emsmühle, ehemaliges Waisenhaus, jüdischer Friedhof, Salinenkanal, Silogebäude – verdeutlichen die historische Bedeutung des Plangebietes, die genannten Denkmäler sind Zeugen für die Entwicklung der Stadt Rheine.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen - z.B. Emsstraße als Haupteinkaufsbereich – in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur – wie Kindergarten, Grundschule, Gymnasium – sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Bereich der Emsaue erhebliche topographische Bewegungen auf. Vom höchsten Punkt an der Salzbergener Straße/Am Thietor mit ca. 42,30 m über NN fällt das Niveau auf ca. 31,00 m über NN im Bereich Mühlenstraße/ehem. Jugendherberge.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen", bzw. dem „Salzbergener Emstal" zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentypen „Plaggenesch" bzw. „Gley".

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: die Bereiche mit geschäftlicher Nutzung sind weitgehend bebaut, bzw. durch Stellplatzanla-

gen versiegelt. In den Wohnquartieren finden sich typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen, zum Teil auf großzügig geschnitten Grundstücken. Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die durch die Inhalte der Änderung neu geschaffenes Baufeld im Bereich östlich des ehemaligen Waisenhauses 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Der Bebauungsplan enthält – ausgehend von der Salzbergener Straße/B 65 – Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese Vorgaben werden unverändert in den Änderungsentwurf übernommen.

Von den durch die Änderung projektierten Nutzungsänderungen – Nutzung der ehemaligen Jugendherberge als Wohnobjekt, Einplanung eines Grundstücks östlich des ehemaligen Waisenhauses als reines Wohngebiet und Nutzung der VHS-Fläche als Mischgebiet – gehen insgesamt keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planun-

gen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung der vorgenannten Änderungsinhalte vorgeschlagen.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.8 Denkmallschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 a finden sich eine Reihe von Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Bereichen:

- Falkenhof
- Emsmühle
- Jüdischer Friedhof
- Silo-Gebäude
- Ehemaliges Waisenhaus
- Ehemalige Jugendherberge
- Salinenkanal.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes wird die ehemalige Jugendherberge direkt betroffen. Um das Gebäude einer neuen Nutzung – nach Verlagerung der Jugendherberge an einen anderen Standort in Rheine – zuzuführen, sollen die aufstehenden Gebäude als Wohnung genutzt werden. Diese Nutzungsart bietet die größte Gewähr dafür, auch zukünftig den Denkmalwert des Gebäudes zu sichern. Die Stadt Rheine ist Eigentümerin des Grundstücks und kann deshalb über den Kaufvertrag die Beachtung des Denkmalschutzes sichern.

Die übrigen Denkmäler werden durch die Inhalte der 12. Änderung zum Teil indirekt betroffen: Östlich des ehemaligen Waisenhauses wird die zurzeit als Wiese genutzte Fläche einer Bebauung zugeführt. Von der Nutzung her wird hier – wie bei der Jugendherberge – eine reine Wohnnutzung vorgegeben. Mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit Flachdach unter Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich das projektierte Gebäude dem angrenzenden Denkmal deutlich unterordnet und in seiner architektonischen Wirkung nicht beschneidet.

Östlich des Falkenhofes befinden sich zurzeit die Gebäude der Volkshochschule der Stadt Rheine. Bisher ist das Areal in eine Gemeinbedarfsfläche integriert. Für die VHS wird gegenwärtig der Umzug an einen anderen Standort vorbereitet. Nach Aufgabe des Standortes an der Mühlenstraße soll das entsprechende Gelände privatisiert werden. Entsprechend der Nutzung in der Umgebung wird das Areal als „Mischgebiet" ausgewiesen, mit einer II-III geschossigen Bauweise. Diese Bauweise ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet und entspricht auch dem Gebäudebestand der

VHS. Die Privatisierung geht dabei sowohl in Richtung Vermarktung des Gebäudebestandes als auch Verkauf des Grundstücks ohne aufstehende Gebäude. Die im Bebauungsplan enthaltene Begrenzung der Bebauung durch Baugrenzen nimmt dabei Rücksicht auf den Falkenhof und sichert einen ausreichenden Gebäudeabstand.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine weiteren Bau- oder Bodendenkmäler. 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 Erschließung

In das vorhandene Erschließungssystem wird durch die Änderungsinhalte nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist über die Salzbergener Straße als innerörtliche Durchfahrtstrasse der B 65 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Verteilung des Verkehrs erfolgt über das –mit Ausnahme der Homeyerstraße – vollständig ausgebaute Verkehrsnetz innerhalb des Plangebietes.

Sowohl das Grundstück der Jugendherberge als auch der Volkshochschule ist an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Lediglich für das neu entstehende Baufeld östlich des ehemaligen Waisenhauses ist eine neue Erschließung zu projektieren. Hierzu wird die Homeyerstraße in Richtung Mühlenstraße/Emsuferweg soweit als Straßenverkehrsfläche verlängert, dass eine 3,00 m breite Grundstückszufahrt zum angesprochenen Grundstück entsteht.

Über eine Haltestelle im Bereich Salzbergener Straße ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils im halbstündigenTakt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

5.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird durch den Bebauungsplan für vier Bereiche gegenüber der zurzeit rechtsverbindlichen Planung verändert.

Gegenwärtig ist das Areal der Jugendherberge als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Nach Umzug der Jugendherberge an einen neuen Standort in Rheine steht das unter Denkmalschutz stehende Gebäude leer. Es soll durch das Änderungsverfahren zukünftig als Wohnstandort gesichert werden. Dazu wird das Grundstück als „reines Wohngebiet" ausgewiesen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das Gebäude einer ruhigen, auf die Nachbarschaft abgestimmten Nutzung zugeführt

wird. Von dieser Nutzung gehen keine Belästigungen für die angrenzende, vorhandene Wohnnutzung aus. Zudem verträgt die Homeyerstraße in ihrer jetzigen Ausbaubreite keine Nutzungen mit einem höheren Verkehrsaufkommen. Das reine Wohngebiet nimmt zusätzlich Rücksicht auf die östlich angrenzende Emsaue, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Analog hierzu wird für die südlich des Jugendherbergsgrundstück gelegene Fläche ebenfalls „reines Wohngebiet" festgesetzt. Dieses Areal stellt die einzige Fläche dar, auf der im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a ein neues Baufeld entstehen soll. Die bisher als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesene Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als Wiese dar. Die aufstehenden, erhaltenswerten Bäume werden durch die Inhalte des Bebauungsplanes in ihrem Bestand durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die Bäume – einschließlich Kronenbereich – gesichert werden können.

Nach Verlagerung der Volkshochschule soll das entsprechende Gelände einer privaten Nutzung zugeführt werden. Hierzu wird der Bereich, der bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, als „Mischgebiet" dargestellt. Auch die angrenzende Bebauung im Bereich Tiefe Straße wird durch das Änderungsverfahren als „Mischgebiet" ausgewiesen. Diese Einstufung entspricht der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung (u.a. zwei Gastronomiebetriebe) und nimmt insgesamt die Vorgabe des Flächennutzungsplanes auf.

Für das Grundstück Forckenbeckstraße 1 erfolgt die Umwandlung von bisher „allgemeines Wohngebiet" in „Mischgebiet". Damit wird auf die vorhandene Struktur in unmittelbarer Nähe des Grundstücks reagiert: Das Areal ist eingeschlossen von Kerngebietsflächen bzw. der Zufahrt zur Stellplatzanlage, die zum Kerngebiet gehört. Aufgrund der hieraus resultierenden Emissionen ist eine Umwandlung in „Mischgebiet" angebracht.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Generell erfolgt im Plangebiet eine Angleichung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO. Insbesondere für die Kerngebiete ist die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 3,0 von Bedeutung, da hierdurch – ohne Erhöhung der überbaubaren Fläche – ein größeres Bauvolumen bei Umbaumaßnahmen oder einer Neubebauung bereits bebauter Flächen realisiert werden kann. Diese Erhöhung folgt dem Ziel, den Innenstadtbereich von Rheine städtebaulich-architektonisch zu verdichten.

Für das Areal der ehemaligen Jugendherberge wird die Bebauung durch eine eng um das bestehende Gebäude gelegte Baugrenze eingeschränkt. Damit werden bauliche Erweiterungen, die aufgrund des Denkmalwertes des Gebäudes problematisch wären, ausgeschlossen. Sowohl die festgesetzte zweigeschossige Bauweise als auch die offene Bauweise nehmen Bezug auf das bestehende Gebäude.

Für die Fläche östlich des „Waisenhauses" wird das Baufeld so geschnitten, dass der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand gesichert wird. Für dieses Areal wird lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach projektiert. Da das Grundstück eine leichte Hanglage aufweist, wird zusätzlich die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Sie ist mit 37,20 m über NN so gewählt, dass das Gebäude auf der Hangseite maximal ca. 4,00 m aus dem Gelände herausragen kann, während auf der Seite zum „Waisenhaus" maximal ca. 3,00 m erreicht werden können. Damit wird eine Gebäudestruktur vorgezeichnet, die den Blick auf das angrenzende Baudenkmal „altes Waisenhaus" nicht versperrt, aber trotzdem den Bau eines Wohngebäudes ermöglicht. Dieses Objekt steht in der Bauflucht mit dem Gebäude Thiemauer 4 und der ehemaligen Jugendherberge und würde die Bebauung zum Emsufer hin abgrenzen.

Die mögliche Neubebauung des Geländes der Volkshochschule wird vorgezeichnet durch eine II-III-geschossige Bauweise. Diese Festsetzung nimmt die in der Umgebung vorhandene Gebäudestruktur auf: Es finden sich hier sowohl zwei- als auch dreigeschossige Gebäude. Die festgesetzte Grundflächen- und Geschoßflächenzahl (0,8 bzw. 2,4) orientiert sich an den Vorgaben für die südlich angrenzende Bebauung im Bereich Tiefe Straße. Entsprechend der kompakten Baustruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Grundstück Forckenbeckstraße 1 werden die bisher im Bebauungsplan vorgegebenen überbaubaren Flächen beibehalten. Lediglich hinsichtlich der höchstzulässigen städtebaulichen Kennzahlen erfolgt eine Angleichung an die Umwandlung von „allgemeinem Wohngebiet" in „Mischgebiet": die Grundflächenzahl wird heraufgesetzt auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2. Damit wird das städtebauliche Ziel der Verdichtung der Innenstadt von Rheine planungsrechtlich vorbereitet.

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

Das 12. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 a 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 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, 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. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da – unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – die vorgesehenen Änderungen – planungsrechtliche Sicherung einer Nachfolgenutzung für die ehemalige Jugendherberge und die Volkshochschule als reines Wohngebiet bzw. Mischgebiet, Umwandlung eines Grundstücks von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet und Einplanung einer überbaubaren Fläche für ein Grundstück östlich des ehemaligen Waisenhauses – nur von marginaler Bedeutung sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 10 a bleibt unverändert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden nicht bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur bestehende Baurechte modifiziert (z.B. Veränderung der Nutzungsart). Lediglich im Bereich des Areals östlich des ehemaligen Waisenhauses wird ein neues Baufeld geschaffen, das jedoch aufgrund der geringen Flächengröße in Bezug zum gesamten Bebauungsplan ohne Einfluss auf die Gesamtbilanz bzw. die städtebauliche Konzeption ist. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 12. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 a 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 – mit Ausnahme einer kleinen Fläche östlich des ehemaligen Waisenhauses – keine neuen Bauflächen geschaffen werden. Dieses neue Baufeld ist jedoch flächenmäßig so gering, dass es keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt; insbesondere unter der Vorgabe, dass die aufstehenden, erhaltenswerten Bäume durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Die Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die sich als Wiese dargestellt und von den Bewohnern des angrenzenden Wohnheims für Behinderte als Spielfläche genutzt wird. Aufgrund dieser Nutzung konnte sich hier keine schützenswerte Fauna oder Flora entwickeln.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der neu in den Änderungsplan aufgenommenen Inhalte keine Kosten. Vielmehr bietet sich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit, die Gebäude bzw. Grundstücke der ehemaligen Jugendherberge und der Volkshochschule sowie das Areal östlich des ehemaligen Waisenhauses zu privatisieren.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Stadt Rheine ist Eigentümerin von drei der vier Flächen, auf die sich die Änderungsinhalte beziehen. Eine Umsetzung der Änderungsinhalte – private Nutzung der Jugendherberge, des Grundstücks der Jugendherberge und des neu geschaffenen Baufeldes – erscheint deshalb nach Rechtskraft der Änderung kurzfristig möglich.

Rheine, 20. September 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter