

Begründung

- Entwurf -

zur

14. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 10 a

Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Januar 2012



Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	3
1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
II.	BESTANDSAUFNAHME	4
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG.....	4
4.2	VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	5
4.3	NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	5
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN.....	5
4.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	6
4.6	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN.....	6
4.7	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE	6
III.	PLANUNG	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
6	HINWEISE	7
6.1	BODENDENKMÄLER.....	7
6.2	DATENGRUNDLAGE.....	8
7	UMSETZUNG; REALISIERUNG	8
7.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	8
7.2	BODENORDNUNG	8
8	VERFAHREN	8

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 a, "Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine hat im August 1976 erstmals Rechtskraft erhalten und wurde im Juni 2006 komplett durch die 12. Änderung ersetzt. Der Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen Salzbergener Straße/ Ems und dem Straßenzug „Am Thietor/ Mühlenstraße“ ab.

Mit dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes soll der bisherige Fuß- und Radweg (Flurstück 782) in einen privaten Weg mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger umgewandelt werden. Ersetzt wird dieser Fuß- und Radweg durch den nördlich bereits vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg (Flurstück 784).

Des Weiteren bedarf es der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche und einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Hierfür wird außerdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert.

Eine dritte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird in eine private Grünfläche umgewandelt, da in Absprache mit dem Fachbereich 2, ein Spielplatz an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 14. Bebauungsplanänderung liegt in einem Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 784, sowie durch die südliche Grenze der Kleingartenanlage Mühlenkamp

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 103, 1564 und 1053

im Süden: durch die nördliche Grenze der Homeyerstraße

im Westen: durch die westliche Grenzen der Flurstücke 1612, 1655, 1656, 1657, 1659, und 784

Alle Flur- und Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 122, der Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland 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/ Grünfläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet/ Grünfläche aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVP-Gesetz) nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Änderung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits zum größten Teil bebaut war. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf.

Das Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 5470,5 m² und liegt in der Innenstadt Rheine, ca. 700m vom Marktplatz entfernt.

Nördlich grenzt das Gebiet an die Kleingartenanlage Mühlenkamp und im Osten an private Wohngrundstücke und den „alten Friedhof“. Im Süden wird das Plangebiet durch die Homeyerstraße und im Westen durch private Wohngrundstücke begrenzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt", erhielt im erstmals Jahr 1976 die Rechtskraft und wurde im Juni 2006 durch die 12. Änderung komplett neu überarbeitet.

Für den betroffenen Bereich trifft der Bebauungsplan die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet".

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise) geprägt.

Des Weiteren sind kleinere Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Die Flurstücke 781, 950 und 1674 mit der Zweckbindung Parkanlage und das Flurstück 1580 mit der Zweckbindung Spielplatz.

4.2 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen, z.B. Emsstraße als Haupteinkaufsbereich, in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote an sozialer Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium, sind fußläufig zu erreichen.

4.3 Natur- und Landschaftsraum

Das Plangebiet befindet sich ca. 40 m über NN und weist aufgrund der geringen Größe keine topographischen Höhenversprünge auf.

Nordwestlich und nördlich des Geltungsbereiches (alter Friedhof und Kleingartenanlage) erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet. Die Flurstücke 781 und 784 liegen bereits im Landschaftsschutzgebiet.

Südlich des Änderungsbereiches bestehen keine strikt verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur. Im Gebiet stehen lediglich erhaltungswürdige Hecken. Die Grundstücke sind großzügig geschnitten und weisen viele Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf.

Die potentielle natürliche Vegetation (trockener Buchen-Eichenwald) ist durch die anthropogene Nutzung völlig zurückgedrängt.

4.4 Emissionen; Immissionen

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält (ausgehend von der Salzbergener Straße/ B 65) Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen. Der Änderungsbereich ist jedoch soweit von dieser Verkehrsachse entfernt, dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Von der durch die Änderung projektierten Fläche gehen 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 kei-

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

4.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche die an ein bebautes Quartier direkt angrenzt. 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.

4.6 Bodenkontamination; Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Planungsgebiet Altlasten/ Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

4.7 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

III. PLANUNG

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird für den Änderungsbereich mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes können die Grundstücke nördlich der Homeyerstraße jetzt auch rückwärtig erschlossen werden.

Dafür wird der bisherige Fuß- und Radweg (Flurstück 782) in einen privaten Weg mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger umgewandelt, der in einer Sackgasse endet und somit keine Durchfahrtsmöglichkeit in den Kleingartenverein mit dem Pkw bietet. Ersetzt wird dieser Fuß- und Radweg durch den nördlich bereits vorhandenen und Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg (Flurstück 782).

Das Plangebiet bleibt weiterhin über die Salzbergener Straße als innerörtliche Durchfahrtsstrasse der B 65 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Haltestelle „Amtsgericht“ im Bereich der Salzbergener Straße ist der zu überplanende Bereich an das Stadtbussystem angeschlossen. Diese Haltestelle wird von der Linie C12, jeweils im halbstündigen Takt, bedient.

Außerdem liegt der „Bustreff“, der eine Verbindung in/aus alle/n Stadtteile/n Rheines sicherstellt, in 700m Entfernung.

Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmäler

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6.2 Datengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

7 Umsetzung; Realisierung

7.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Der Städtebauliche Vertrag dient der Regelung zur Übernahme von Planungskosten.

7.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlagen, Grenzregelungen) sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich.

8 Verfahren

Das 13. 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 Aus-

wirkungen 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 vorgesehene Änderungen – Umwandlung eines öffentlichen Fuß- und Radweges in einen Privatweg und die Umwandlung kleinen öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen – 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. Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 14. 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.

Rheine, 26. Januar 2012

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat