Begründung

-Entwurf-

zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124

Kennwort: „Stadtberg -Fürstenstraße“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: September 2014

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 3

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Geltungsbereich 3

3 Übergeordnete Vorgaben 4

II. Bestandsaufnahme 4

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung 4
4.2 Infrastruktur und Versorgung 4
4.3 Naturräumliche Gliederung 5
4.4 Zustand von Natur und Landschaft 5
4.5 Ver- und Entsorgung 5
4.6 Immissionen/Emissionen 6
4.7 Bodenkontamination/Altlasten 6
4.8 Denkmalpflege 6

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen 6

5 Städtebauliches Konzept 6

6 Planungsrechtliche Festsetzungen 6
6.1 Art der baulichen Nutzung 6
6.2 Maß der baulichen Nutzung 7
6.3 Bauweise, überbaubare Fläche 7
6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung 8
6.5 Verkehr 8
6.6 Emissionen/Immissionen 8

7 Hinweise 9

8 Flächenbilanz 9

9 Artenschutzrechtliche Prüfung 9

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte 9

10 Kosten der Planung 9

11 Umsetzung und Realisierung 10

12 Verfahren 10

13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten 11

14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung 11

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Der im Jahre 1978 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 124, Kennwort: „Stadtberg – Fürstenstraße" bereitete die Entwicklung eines großflächigen Wohnquartiers im nord-östlichen Stadtgebiet vor. Das Quartier ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Dabei sind vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

Das Plangebiet wird von einem großzügigen Grünzug in Nord-Südausrichtung durchzogen, der im südöstlichen Bereich in einer Kleingartenanlage mündet. In das Plangebiet wurden mehrere Spielplätze unterschiedlicher Größenordnung integriert. Zwei dieser Plätze sind aufgrund eines Beschlusses des zuständigen Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine zwischenzeitlich aufgegeben worden und werden zukünftig auch nicht mehr benötigt. Die Fläche im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße ist von der Nutzung her zweigeteilt: die östliche Teilfläche wurde als Spielplatz genutzt, während der westliche Teil so ausgebaut ist, dass Bolzen möglich ist. Der Beschluss des Jugendhilfeausschusses bezieht sich nur auf die Fläche, die ursprünglich als Spielplatz genutzt wurde, der Bereich mit der Möglichkeit zum Bolzen, soll dagegen bestehen bleiben. Die beiden Areale sind in der Örtlichkeit durch eine Wegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Grünzug und der südlich gelegenen Ludwig-Erhard-Straße getrennt.

Die beiden ehemaligen Spielplätze an der Ludwig-Erhard-Straße bzw. der Gustav-Stresemann-Straße sollen durch das Änderungsverfahren einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei orientieren sich die planungsrechtlichen Vorgaben an den Festsetzungen der benachbarten Wohnbaugrundstücke.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf zwei Teilflächen, die wie folgt begrenzt sind:

Teilfläche A Ludwig-Erhard-Straße
im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1118,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1118,
im Süden: durch Nordseite der Ludwig-Erhard-Straße,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1118.

Teilfläche B Gustav-Stresemann-Straße
im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 195 und 116,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 195,
im Süden: durch die Nordseite der Gustav-Stresemann-Straße,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 116.

Das Flurstück 1118 liegt in der Flur 163, die Flurstücke 195 und 116 in der Flur 164. Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Rheine-Stadt. Die räumlichen Geltungsbereiche sind im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt das Baugebiet „Stadtberg – Fürstenstraße" als „Wohnsiedlungsbereich" (WSB) dar. Im Entwurf der Fortschreibung wird das Areal als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Entsprechend diesen Vorgaben ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche" dargestellt. Die projektierte Umwandlung zweier Spielplätze in Wohnbaugrundstücke steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Die beiden überplanten Flächen liegen im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

Die Flächen wurden ursprünglich als Spielplätze genutzt. Nach dem Abbau der Spielgeräte stellen sich die Bereiche als Rasenflächen dar, die mit Sandarealen durchsetzt sind.

Die ausgewiesene Spielplatzfläche entlang der Ludwig-Erhard-Straße ist nutzungsmäßig zweigeteilt: Der östliche Abschnitt wurde ursprünglich als Spielplatz genutzt; das westliche Areal ist so gestaltet, das hier Bolzen möglich ist. Westlich der Grünfläche befindet sich ein Kindergartenstandort, südlich und östlich sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Einfamilienhäuser entstanden. Nördlich grenzt das Grundstück an den zentralen Grünzug an, der das Plangebiet durchzieht. Von diesem Grünzug geht eine Fußwegeverbindung ab in südlicher Richtung bis zur Ludwig-Erhard-Straße. Diese Verbindung bildet die Trennung zwischen der aufgegebenen Spielplatznutzung und dem Bereich der zum Fußballspielen geeignet ist.

Das aufgegebene Spielareal an der Gustav-Stresemann-Straße ist allseitig von Wohnbaugrundstücken umschlossen, wobei westlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Willy-Brandt-Straße und der Gustav-Stresemann-Straße verläuft. Diese Wegebeziehung wird durch das Änderungsverfahren nicht tangiert.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteils Stadtberg sind die in diesem Stadtteil vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen. Entlang der Osnabrücker Straße findet sich ein vergleichsweise umfangreiches Grundversorgungsangebot. Insbesondere das Grundversorgungszentrum Eschen-

dorf mit einem Lebensmittelvollversorger, einem Discount-Markt und zahlreichen ergänzenden Angeboten im Bereich der Osnabrücker Straße zwischen Windmühlenstraße und Siedlerstraße dient der Versorgung des Baugebietes Stadtberg - Fürstenstraße.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „ Rheiner Höhen". Die beiden Änderungsstandorte weisen als Bodentyp einen Rendzina-Boden auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigen die Bereiche eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit auf bei einer mäßigen Porendurchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,00 bis 4,00 m.
Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet der trockene Buchen-Eichenwald zuzuordnen.
Das Plangebiet Stadtberg Fürstenstraße weist insgesamt ein relativ starkes Gefälle auf, wobei das Gelände von höchsten Punkt im Nordosten nach Südwesten bzw. Süden abfällt.

Der Änderungsbereich A im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße zeigt diese topografische Bewegung ebenfalls: die vorgelagerte Erschließungsstraße weist ein Gefälle von ca. 48,00 m über NN im Osten auf 46,80 m über NN im Westen auf.

Beim Änderungsbereich B zeigt die zugeordnete Erschließungsfläche „Gustav-Stresemann-Straße" ein Gefälle von ca. 48,00 m über NN im Osten auf ca. 47,20 m über NN im Westen.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die aufgegebenen Kinderspielplätze liegen innerhalb eines vornehmlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern besetzten Wohnquartiers. Das Quartier ist durch einen Grünzug in Nord-Süd-Ausrichtung gegliedert. Der Spielplatz in der Ludwig-Erhard-Straße grenzt an diese Quartiersgrünfläche an. Entsprechend dieser Nutzungen ist das Plangebiet geprägt durch Wohngärten mit der entsprechenden Fauna und Flora.

Die Änderungsbereiche selbst sind noch von der ursprünglichen Nutzung bestimmt: Grün- bzw. Rasenflächen sind durchsetzt mit besandeten Flächen. Auf beiden Flächen findet sich ein Baum- bzw. Strauchbestand.

4.5 Ver- und Entsorgung

Be den Änderungsbereichen handelt es sich um Flächen innerhalb eines vollständig erschlossenen Baugebietes, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

4.6 Immissionen/Emissionen

Die Änderungsbereiche liegen eingebettet in ein großflächiges Wohnquartier. Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung sind keine Immissionen vorhanden, die die zukünftige Nutzung in unzumutbarer Weise belasten könnte.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Innerhalb des Plangebietes „Stadtberg – Fürstenstraße" besteht in Teilen der Verdacht auf Kampfmittel. Die in Frage stehenden Änderungsbereiche liegen jedoch außerhalb dieser Verdachtsflächen.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 Altlasten vorhanden sind.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 124 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Durch das Änderungsverfahren sollen zwei aufgegebene Kinderspielplätze innerhalb eines großflächigen Wohnquartiers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Freigabe der Flächen erfolgte durch einen Beschluss des für Kinderspielplätze bei der Stadt Rheine zuständigen Fachausschusses. Der Jugendhilfeausschuss hat der Aufgabe zugestimmt, da das Konzept zur Versorgung mit Kinderspielplätzen geändert worden ist. Entsprechend der neuen Zielsetzung – Versorgung mit größeren Einheiten zu ungunsten einer direkten wohnungsnahen Versorgung – sind die beiden Plätze bereits freigezogen worden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwandlung der Spielplatzflächen in Wohnbaugrundstücke sinnvoll. Dabei ergeben sich die planungsrechtlichen Vorgaben aus den Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche" und der angrenzenden Wohnbebauung werden die überplanten Bereiche als „reines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben bezüglich der Nutzung in die vorhandene Struktur einfügen und keine das Wohnen störende Vorhaben angesiedelt werden können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ergänzt werden diese Inhalte durch Vorgaben bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen. Auch hierbei werden die Vorgaben aus der angrenzenden Wohnbebauung weitestgehend übernommen.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 zurückgegriffen. Damit wird eine relativ dichte Wohnbebauung vorgezeichnet, die tendenziell dem Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich entgegenwirkt, wie er sich bei einer stark aufgelockerten Bebauung ergeben würde.
Für die Änderungsbereiche wird eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung.
Die Höhe der projektierten Wohngebäude wird begrenzt durch die Beschränkung der maximal zulässigen Drempelhöhe und einer Vorgabe für die Höhe des Sockels: Die Drempelhöhe wird auf maximal 0,80 m und die Sockelhöhe auf maximal 0,60 m beschränkt. Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird das architektonisch-gestalterische Einfügen der projektierten Wohngebäude in die vorhandene Struktur gesichert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße sowohl eine Südorientierung der Gartenbereiche als auch eine Lage des Außenwohnbereiches abgewandt von der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Norden möglich ist. Die Baugrenze zur Ludwig-Erhard-Straße ist dabei so gewählt, dass von der vorhandenen Umformstation der Stadtwerke der notwendige Mindestabstand von 3,00 m eingehalten wird. Dieser Abstand gilt von der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden.

Für die neuen Wohnbaugrundstücke wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Damit wird die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und verhindert, dass Mehrfamilienhäuser entstehen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung (insbesondere Probleme bei der Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken und Anlage von ausreichenden Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum).

Für den Änderungsbereich A bestand gemäß Bebauungsplan die Vorgabe einer Mindestgröße für die Grundstücksfläche und einer maximalen Bruttogeschossfläche. Auf diese Vorgaben wird für den Änderungsbereich verzichtet. Hierdurch wird tendenziell eine größere Verdichtung ermöglicht. Die Verdichtung wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung jedoch in Grenzen gehalten, da nach der jetzt anzuwendenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 u.a. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke werden übernommen: Die Dachneigung wird auf 40° +- 5° festgesetzt. Als Dachform wird das Satteldach vorgegeben. Für das Baufeld an der Gustav-Stresemann-Straße wird zusätzlich die Hauptfirstrichtung (West-Ost-Ausrichtung) vorgegeben. Es wird damit insgesamt sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Wohnquartier einfügt und sich nicht als architektonischer Fremdkörper darstellt.

6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich innerhalb des Plangebietes liegende Windmühlenstraße an die Osnabrücker Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über Haltestellen des StadtBusSystems an der Gustav-Heinemann-Straße und der Theodor-Heuß-Straße im Plangebiet Stadtberg – Fürstenstraße. Über diese Haltestellen ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof der Deutschen DB.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Gegenwärtig verlaufen Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung über die als Wohnbaufläche – Teilbereich A – projektierte Spielplatzfläche. Die Sicherung dieser Leitungstrasse erfolgt über ein Leitungsrecht. Die im Teilbereich A vorhandene Schaltstation der Stadtwerke Rheine wird durch eine entsprechende Festsetzung auch weiterhin gesichert.

Gemäß dem 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.

6.6 Emissionen/Immissionen

Von der geplanten Wohnbebauung gehen auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Wohneinheiten keine Emissionen aus, die die Umgebung in unzumutbarer Weise belasten.

7 Hinweise

Als Hinweis wird aufgenommen, dass der Änderungsentwurf auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt wurde. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung

8 Flächenbilanz

Die Teilfläche A umfasst zwei Flurstücke mit insgesamt 2.231 m². Von dieser Gesamtgröße entfallen 18 m² auf eine Versorgungsfläche/Elektrizität. 1.004 m² werden in ein reines Wohngebiet umgewandelt, die restlichen 1.209 m² verbleiben auch weiterhin als öffentliche Grünfläche/Spielplatz. Die Teilfläche B besteht ebenfalls aus zwei Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 743 m², die insgesamt als reines Wohngebiet dargestellt sind.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die 31. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor, die Bestandteil dieser Begründung ist. Diese Analyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten für beide Änderungsbereiche nicht anzunehmen ist. Allenfalls können die vorhandenen Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten dienen. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

Individuenverluste bei den Vögeln lassen sich durch Vegetationsentfernungen außerhalb der Brutzeit vermeiden. Eine entsprechende textliche Festsetzung, die Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb de Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässt, ist in den Änderungsentwurf aufgenommen worden.

Damit werden insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Änderungsinhalte ausgelöst.

Hinweis: Die artenschutzrechtliche Prüfung ist für den Teilbereich A sowohl für den Bereich, der auch weiterhin als Spielplatz festgesetzt wird als auch für die Fläche, die in Wohnbaufläche umgewandelt wird, durchgeführt worden. Dabei lag die Prämisse zu Grunde, dass beide Flächen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Durch die Tatsache, dass eine Teilfläche auch weiterhin als Spielplatz festgesetzt bleibt, ergeben sich keine größeren negativen Auswirkungen für den Artenschutz.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung für die Privatisierung der beiden aufgegebenen Spielplatzflächen, deshalb werden die Planungskosten von

der Stadt Rheine selbst übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung bzw. die Realisierung der Planung.

11 Umsetzung und Realisierung

Bei der Stadt Rheine liegen für beide Teilflächen bereits Anfragen bezüglich eines Ankaufs vor. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens scheint deshalb eine zügige Umsetzung der Planinhalte möglich.

12 Verfahren

Das 31. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 124 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 – Umwandlung zweier aufgegebener Spielplatzflächen – nur von marginaler Bedeutung sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 124 bleibt unverändert, da die zukünftige Nutzung der beiden Flächen mit „reinem Wohngebiet" eine direkte Übernahme der angrenzenden Nutzung darstellt.

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 31. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 124 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.

13. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	26. 03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	10. 04. 2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	28. 04. 2014 – 28. 05. 2014
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. III. Quartal 2014
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. IV. Quartal 2014
Rechtskraft	Vorauss. IV. Quartal 2014

14. Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung

Mit Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Im Rahmen der ersten Offenlage sind aus der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen worden, die eine erneute Offenlage bedingen: Die Abgrenzung (Teilbereich A) der Fläche, die von öffentlicher Grünfläche/Spielplatz in reines Wohngebiet umgewandelt werden soll, ist reduziert worden. Damit wird lediglich die Fläche umgewandelt, auf der ein Spielplatz aufgegeben worden ist. Die Teilfläche, die gegenwärtig zum Bolzen genutzt wird, soll auch weiterhin planungsrechtlich durch die Ausweisung als Spielplatz gesichert werden.

Die erneute Offenlage steht zum aktuellen Verfahrensstand noch aus.

Rheine, 11. September 2014

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat