

Begründung

Bebauungsplan Nr. 310

Kennwort: "Hessenweg / Brochtruperstr. "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Januar 2008



I N H A L T S A N G A B E

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
4	BESTANDSAUFNAHME	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET	4
4.2	INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG.....	4
4.3	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	4
4.4	IMMISSIONEN/EMISSIONEN	5
4.5	ALTLASTEN	5
4.6	DENKMALPFLEGE	5
5	PLANUNG	5
5.1	ERSCHLIEßUNG	5
5.2	ART DER NUTZUNG.....	6
5.3	MAß DER NUTZUNG/BAUWEISE	6
5.4	VER- UND ENTSORGUNG	7
6	FORSTWIRTSCHAFTLICHER AUSGLEICH	7
7	FLÄCHENBILANZIERUNG	8
8	STÄDTEBAULICHER VERTRAG, NOTARIELLER VERTRAG.....	8
9	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	8

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht eines Eigentümers, den Bereich entlang des Hessenweges einer Wohnbebauung zuzuführen.

Auf Antrag des Eigentümers wird hiermit ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Dieses soll Baurechte für Wohngebäude entlang des Hessenweges und der Brochtruper Straße schaffen und den Bestand sichern.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bis auf eine kleine Waldfläche im Süden des Planbereiches als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Insofern ist die Mobilisierung dieser Bauflächen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Hessenweg,
im Osten: durch die Brochtruper Straße,
im Süden: durch den Maiglöckchenweg
im Westen: durch die vorhandene Waldfläche und den Magnolienweg.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf die Flurstücke, 166, 168 und 200 bis 203 in der Flur 22, Gemarkung Rheine 22. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan 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 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich eine kleine Waldfläche im Süden des Planbereiches ist als Fläche für Wald dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst bzw. berichtigt. Die bisherige Waldfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflchtige

Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

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. Des Weiteren entfällt im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.472 m² und liegt südlich-westlich von Rheine im Stadtteil Hauenhorst.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Hessenweg mit direkt anschließender Kleingartenanlage und Wohnbebauung begrenzt. Östlich grenzt die Brochtruper Straße und südlich grenzen der Maiglöckchenweg und die Waldfläche an das Plangebiet. Im Westen wird das Gebiet durch den Magnolienweg begrenzt. An die Brochtruper Straße, den Maiglöckchenweg und den Magnolienweg schließt direkt vorhandene Wohnbebauung an.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes bzw. das angrenzende Wohngebiet wird durch eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das südlich im Stadtteil Hauenhorst liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergarten zu erreichen.

Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Ortszentrum von Hauenhorst ca. 320 m entfernt und kann daher auch fußläufig erreicht werden. Hier werden Angebote des täglichen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist insgesamt als gut zu bewerten.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Der Planbereich gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Westmünsterlandes und hier zur Untereinheit "Hollischer Feld". In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Dort wo Grundmoräneninseln mit lehmigem Geschiebe im Untergrund auftreten, stellen sich trockene Eichen-/Buchenwälder ein. Daneben traten eng begrenzt in den Bachauen und Niederungen nasse Eichen-/Hainbuchenwälder und Erlenbrüche auf. Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann

mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.

4.4 Immissionen/Emissionen

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV) gehen – dem derzeitigen nutzungsabhängigen Schutzstatus entsprechend – keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit 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 Planungen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung vorgeschlagen.

4.5 Altlasten

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

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist ein Denkmal vorhanden. Bei diesem Denkmal handelt es sich um eine Prozessionsstation der "Brochtruper", und wurde 1901 als Ersatz für einen Bildstock errichtet. Dieses Denkmal befindet sich an der Brochtruper Straße / Hessenweg.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf.

5 Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Hessenweg, Brochtruper Straße und den Maiglöckchenweg an das Verkehrsnetz des Stadtteiles Hauenhorst angeschlossen. Über die Brochtruper Straße (K77) erfolgt die Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Entlang der Brochtruper Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, lediglich für drei Zufahrtmöglichkeiten, wird das Zu- und Abfahrtsverbot unterbrochen.

Über eine Haltestelle an der Mesumer Straße (Hauenhorst Dorfplatz) ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils in einem halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und auf die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine.

5.2 Art der Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartieres planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet“ weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen.

Zur Unterstützung dieses Ziels sind zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit der Größe und der Frequenzierung durch Kunden entsprechender Nutzungen und des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

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.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung – festgesetzt.

Für den Planbereich wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Bauform nimmt die in der Umgebung vorhandene Gebäudeausprägung auf und sichert ein Einfügen der noch entstehenden Gebäude in das Quartier. Die Baugrenzen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Bautiefe von max. 16,00 m festgesetzt. Ergänzt wird die Festsetzung durch die Begrenzung der maximal zulässigen Traufe von 4,50 m und der Höhe des Firstes von 9,60 m.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Die Differenzierung wird fortgesetzt indem die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt wird. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW werden auf wenige raumbildende Vorgaben beschränkt. Damit wird einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, andererseits verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum für individuelle Akzente. Die Dachneigung wird auf 15 – 45° festgesetzt. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ihre Dimensionierung wird jedoch begrenzt: Sie sollen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Die Längenbeschränkung im Verhältnis zur Trauflänge gilt auch für Dachflächenfenster. Sogenannte Fledermausgauben sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Es wird z.B. die Verwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster empfohlen. Im Falle der Verwendung dieser Materialien für Stellplätze oder Zufahrten zu Carports/Garagen kann im Einzelfall davon abgesehen werden, diese Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Künftig wird die Versorgung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

In der Brochtruper Straße liegt bereits ein Mischwasserkanal. Die Ableitung des Abwassers kann also über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt werden. Dieses entspricht auch den Planungsvorgaben des Zentralabwasserplanes.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

6 Forstwirtschaftlicher Ausgleich

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Gehölzbestand überplant, der als Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzts zu beurteilen ist. Dabei handelt es sich um eine ca. 3792 m² große Teilfläche, vorwiegend aus aufgeforsteten Kiefern, des im Südwesten liegenden, insgesamt etwa 3,3 ha umfassenden Feldgehölzbestandes.

Diese Fläche bedarf der Rodung, weil zwischen der forstwirtschaftlichen Fläche und der geplanten überbaubaren Fläche, entsprechend der Abstandsregelung 30 - 35 m Abstand eingehalten werden muss.

Nach den Bestimmungen des Landesforstgesetzes bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform der Genehmigung durch die Forstbehörde. Nach Vorgesprächen mit dem Forstamt Steinfurt wurde die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung für die überplante Fläche in Aussicht gestellt. Um den Waldverlust zu kompensieren, werden nach den bisherigen Angaben des Forstamtes Steinfurt Ersatzaufforstungen in 3-facher Flächengröße durchzuführen sein. Somit ist vorliegend von einer erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche von insgesamt 1,1 ha (3792 x 3) auszugehen.

Die Flächen für die Ersatzaufforstung werden zur Offenlage nachgereicht.

7 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Planungsbereiches	15.673,37 m ²
Überbaubare Fläche	5.030,00 m ²

8 Städtebaulicher Vertrag, Notarieller Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (Baulandkonzept der Stadt Rheine) zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine.

9 Umsetzung; Realisierung

Besondere bodenordnende Maßnahmen, z.B. ein Umlegungsverfahren, sind zur Realisierung der geplanten Gebäude nicht notwendig. Die Grundstücke können neu gebildet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Das Baulandkonzept der Stadt Rheine wird angewandt.

Rheine, 22.01.2008

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

In Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.