

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 190B,
4. Änderung
Kennwort:
"Engernstraße- Teil B"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	3
2. ANLAß DER PLANUNG	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. VORGABEN DER REGIONALPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	3
5. BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE	4
5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung	4
5.2 Natur- und Landschaftsraum	4
5.2.1 Naturräumliche Gliederung , Böden	4
5.2.2 Wasserhaushalt	4
5.3 Verkehrliche Erschließung	5
5.4 Ver- und Entsorgung	5
5.5 Altlasten	5
5.6 Immissionen	5
5.7 Denkmal- und Naturschutzschutz	6
6. INHALTE DER PLANÄNDERUNG	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Gestaltung	6
6.2 Grünordnerische Festsetzungen	6
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
8. VER- UND ENTSORGUNG	6
9. IMMISSIONSSCHUTZ	7
10. EINGRIFFSREGELUNG	7
11. REALISIERUNG/BODENORDNUNG	7

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190B, Kennwort „Engernstraße“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen bleibt das Wohngebiet in seinem grundlegenden Charakter erhalten, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem gleichnamigen Gesetz oder nach Landesrecht erforderlich werden läßt. Auch sind keine Schutzgüter - genannt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch - betroffen.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen für ein gemäß §13 Baugesetzbuch vereinfachtes Verfahren entfällt die Umweltprüfung und damit die Erstellung eines Umweltberichtes.

2. Anlaß der Planung

Im gleichnamigen rechtsverbindlichen (1983) Bebauungsplan Nr. 190B ist das betreffende Grundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung und seiner geplanten Erweiterung wurden die Baugrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße eng gefasst. Der bereits erfolgte Abbruch des Gebäudebestandes ermöglicht es jetzt, das Grundstück einer der Umgebung angepassten und verdichteten Bauweise zuzuführen. Hierzu ist das Planungsrecht entsprechend zu ändern.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich betrifft das Flurstücke 403, Flur 166, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich (1 372 qm) ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4. Vorgaben der Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster (Regionalplan), Teilabschnitt Münsterland stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.¹

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus.²

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999, hier: 11. Textl. Darstell. + Erl.; 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183.

² Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (rechtswirksame Fassung), Hrsg.: Stadt Rheine, 2004.

5. Bestandsaufnahme, -analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Stadtbereich von Rheine. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,05 km Luftlinie.

Das Umfeld wird geprägt von der angrenzenden bzw. vorhandenen Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger und offener Bauweise.

5.2 Natur- und Landschaftsraum

5.2.1 Naturräumliche Gliederung , Böden

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zu der Einheit *Elter Sand*, ein fast ebenes Sandgebiet, das aus Flug- und Talsanden besteht.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen steht hier ein sandiger Gley-Podsol an.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50 000 zählt der genannte Bodentyp nicht zu den schutzwürdigen Böden entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz.

Mit einem mittleren Schwankungsbereich des Grundwassers von 8-13 dm unter Geländeoberfläche (natürlicher Boden) ist der Boden der tiefen Grundwasserstufe zuzuordnen. Dennoch ist der Boden als grundnass einzustufen und für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet.

Hinsichtlich der mechanischen Bodenbelastbarkeit wird der Boden mit einer mittleren Belastbarkeit bewertet.³

5.2.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Hemelter Baches.⁴

Bezüglich der Grundwassersituation gehört der Planbereich zu einem Grundwasserleiter mit bedeutender Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit.⁵

³ Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen. Bearbeitungsmaßstab 1 : 50 000. (17 Themenkarten, einschl. Karte der schutzwürdigen Böden) - CD-ROM, , Hrsg.: Geol. Dienst Nordrh.-Westf., 2. Aufl. 2004, Krefeld.

⁴ Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000, Blatt 3710 Rheine (Ausgabe 1987), Hrsg.: Landesamt für Wasser- und Abfall Nordrhein-Westfalen.

⁵ Hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, Blatt 3710 Rheine. Hrsg. Geol. Landesamt Nordrh.-Westf., 1983, Krefeld.

Aus der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen wird der Planbereich mit einer guten Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen bewertet.⁶

Der ökologische Fachbeitrag bewertet den Planbereich mit einer mittleren Bedeutung für das Wasser und einer mittleren Bedeutung für die Wasserwirtschaft.⁷

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch den an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Teutonenweg erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Bereiches. Entsprechend sind alle notwendigen technischen und sonstigen Infrastrukturereinrichtungen vorhanden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

Die geordnete Abfallentsorgung wird sichergestellt durch die Stadt Rheine.

5.5 Altlasten

Hinweise auf einen Altlasten-, bzw. Altablagerungsverdacht liegen nicht vor.

5.6 Immissionen

Immissionen durch Feinstaub, Ozon, Stickoxyde oder andere Luftschadstoffe, die über das Maß einer Grundbelastung hinausgehen sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkung liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1⁸ von 55 db(A) für den Tag und 45 db(A) für die Nacht auszugehen ist.

⁶ Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein Westfalen 1 : 500 000, Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

⁷ STADT RHEINE (Hrsg.) (1995): Ökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000. – Die Rheine Information: Heft 13.

⁸ DIN 18005-1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987.

5.7 Denkmal- und Naturschutzschutz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- bzw. Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NW, noch besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW.

6. Inhalte der Planänderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Gestaltung

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen entsprechen ebenfalls dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und gewährleisten eine entsprechende Einfügung in die vorhandene Bebauung. Durch die vorgegebene maximale Tiefe des Baufensters von 16 m soll erreicht werden, dass die Baukörper nahe an den Teutonenweg heranrücken um damit die Situation der gegenüberliegenden Straßenseite zu spiegeln. Auf eine Baulinie und Firstausrichtung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung verzichtet. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger offener Bauweise. Die Traufhöhe ist auf maximal 9,75 m begrenzt. Die Dachneigung ist mit 30° - 40° festgesetzt.

Im Hinblick auf die Stellplatznotwendigkeit ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. (Eine Doppelhaushälfte entspricht einer Wohneinheit.)

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgütung ist auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke nicht getroffen.

7. Verkehrliche Erschließung

Alle geplanten Baugrundstücke sind direkt an das Straßennetz angeschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Siehe Pt. 5.4.

9. Immissionsschutz

Aus den unter Pt. 5.6 genannten Gründen sind für das geplante Vorhaben keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

10. Eingriffsregelung

Die Bauleitplanung selbst stellt keinen Eingriff im Sinne des Gesetzes in Natur und Landschaft dar. Sie bereitet diesen aber vor, weshalb der Ausgleich auf der Ebene der Planung zu bewältigen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung und damit das Ausmaß der zulässigen Versiegelung wird durch den vorliegenden Entwurf zur Bebauungsplanänderung nicht heraufgesetzt. Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriffstatbestand geschaffen, den es auszugleichen gilt.

11. Realisierung/Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzregelungen) werden durch diese Planung nicht ausgelöst.

Rheine, den 17. Januar 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin z.A.)