

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 18,
4. Änderung
Kennwort:
"Memeler Straße- Teil B"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2008

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	3
2. ANLAß DER PLANUNG	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4. VORGABEN DER REGIONALPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
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	5
5.2.3 Aktuelle Nutzung/Biotoptypen	5
5.3 Verkehrliche Erschließung	6
5.4 Ver- und Entsorgung	6
5.5 Altlasten	6
5.6 Immissionen	6
5.7 Denkmalschutz	6
6. INHALTE DER PLANÄNDERUNG	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
6.2 Gebäudehöhe und Dachregelungen	7
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	7
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
8. VER- UND ENTSORGUNG	8
9. IMMISSIONSSCHUTZ	8
10. EINGRIFFSREGELUNG	8
11. REALISIERUNG/BODENORDNUNG	9

ANHANG 1: EINGRIFFSBILANZIERUNG

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18B, Kennwort „Memeler Straße“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbaufläche mit einer zulässigen zusätzlichen Überbauung von 279 qm bleibt das Wohngebiet in seinem grundlegenden Charakter erhalten, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das 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 Bebauungsplan Nr. 18B von 1982, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der Bestandsliste der Stadt Rheine aus dem Jahr 2003 wird dieser Spielplatz mit der laufenden Nr. 28 bzw. 151 geführt. Aufgrund der demografischen Entwicklung im Umfeld des Spielplatzes wurde dieser Platz in der jüngeren Vergangenheit von Kindern und Jugendlichen zunehmend weniger frequentiert. Gemäß eines Grundsatzbeschlusses des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine soll dieser Spielplatz zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden.

Die Überplanung des Spielplatzes ist Anlaß für die angrenzenden Grundstücke eine begrenzte Nachverdichtung zu ermöglichen. Hiervon betroffen sind Grundstücke im westlichen und östlichen Geltungsbereich.

Weiterhin liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Beantragt wird die Aufhebung der vorgeschriebenen Firsttrichtung, eine Anhebung der zulässigen Drenpelhöhe sowie eine Erhöhung der zulässigen Dachneigung auf 45°. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist je nach Geschossigkeit die Drenpelhöhe auf 0,60 m bzw. 0,40 m und die Dachneigung mit 30° bzw. 40° festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht soll dem Antrag gefolgt werden. Die seinerzeit im Jahre 1982 beschlossenen engen Festsetzungen sollen einer zeitgemäßen Architektur angepasst werden. Die damit verbundenen geplanten Änderungen sollen keine völlige Abkehr von den einschränkenden Vorgaben, sondern lediglich eine angemessene Modifikation beinhalten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Eupener Straße;
im Osten:	durch die Lakestraße;
im Süden:	durch die Flensburger Straße sowie durch die Wohnbaufläche der Flurstücke 255 und 256, Flur 165, Gemarkung Rheine Stadt und
im Westen:	durch die Memeler Straße.

Der räumliche Geltungsbereich (8 821 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

5. Bestandsaufnahme, -analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Rheine. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,2 km Luftlinie.

Das Plangebiet 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 *Rheinischer Höhen*, ein flacher Kreiderücken, der überwiegend aus z.T. übersandeten Cenomankalken und –mergeln besteht.³

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.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen steht hier ein mittel- bis feinsandiger Podsol-Gley 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 Grundwasserflurabstand von weniger als 1 m (4-8 dm unter Geländeoberfläche natürlicher Boden) ist der Boden als grundnass einzustufen und für eine dezentrale Versickerung als zu nass zu bewerten. Hinsichtlich der mechanischen Bodenbelastbarkeit wird der Boden ebenfalls als „zu nass“ eingestuft und gilt ohne Melioration für schwere Maschinen als nicht befahrbar.⁴

5.2.2 Wasserhaushalt

Bezüglich der Grundwassersituation gehört der Planbereich zu einem Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit.⁵

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

5.2.3 Aktuelle Nutzung/Biotoptypen

Aufgrund der aufgegebenen Spielplatznutzung - alle Spielgeräte sind demontiert - handelt es sich bei der bisher unbebauten Fläche um den Biotyp der strukturreichen Grünflächenbrache.

Der Platz ist durch vier großkronige Bäume (Bergahorn und Robinie) begrünt. Der Baumbestand wurde seitens der Stadt Rheine bewertet mit dem Ergebnis, dass zwei Bäume (Bergahorn) als erhaltenswert einzustufen sind.

³ MEISEL, S. (1961): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 83/84 Osnabrück/Bentheim. Geographische Landesaufnahme 1 : 200 000. Bad Godesberg.

⁴ 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.

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

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.

Der übrige Bereich ist den bebauten/versiegelten Flächen mit Ziergärten zuzuordnen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird im Westen über die Memeler Straße, im Norden durch die Eupener Straße, im Osten über die Lakestraße und im Süden über die Flensburger Straße 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 Infrastruktureinrichtungen 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.

5.7 Denkmalschutz

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.

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

6. Inhalte der Planänderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Baugrenzen sind dem Gebäudebestand und der Wahrung der notwendigen Sichtdreiecke angepasst.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgend wird durch eine zulässige zweigeschossige Bebauung eine entsprechende Einfügung in die vorhandene Bebauung gewährleistet.

Die Festschreibung der Firstrichtung, insbesondere eine zwingende Giebelständigkeit erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und wird aufgehoben.

Im Hinblick auf die Stellplatznotwendigkeit wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

6.2 Gebäudehöhe und Dachregelungen

Zur zeitgemäßen Erweiterung des architektonischen Spielraumes wird die zulässige Drempelhöhe zugunsten einer festgesetzten Firsthöhe aufgehoben.

Entsprechend der Geschossigkeit wird die Traufhöhe auf maximal 9,60 m bzw. 9,75 m begrenzt.

In Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft wird das Satteldach als Dachform festgesetzt; der Spielraum für die Dachneigung unabhängig der Geschossigkeit auf 30° bis 45° erweitert.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Erhaltungsgebot sind zwei Bäume (Bergahorn) mit sehr guter Vitalität auf der ehemaligen Spielplatzfläche zu erhalten.

Bei Neuerrichtung eines Hauptgebäudes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder je zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen oder zu erhalten, sofern als Bestand vorhanden.

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 zwar 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 definieren ist.

Die Eingriffbilanzierung und Ausgleichsplanung erfolgt nach der Arbeitshilfe der nordrhein-westfälischen Landesregierung⁹ und ist als Anhang 1 dieser Begründung beigelegt.

Zwischen Ausgangs- und Planungszustand wurde ein Wertverlust (Differenz) von 1.395 Werteinheiten ermittelt.

Wertverluste sind durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb der Planfläche bzw. außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Realisierung erfolgt durch Umbuchung einer bereits durchgeführten Maßnahme entsprechend 1 688 Werteinheiten auf einer Teilfläche (Ökokonto-FID 321) von 422 qm des Flurstückes 52, Flur 19, Gemarkung Mesum außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Aufforstung mit der Zielentwicklung standortheimischer Laubwald. Durch die genannte Maßnahme werden Rahmenbedingungen für die Entwicklung gleichwertiger Verhältnisse wie vor der als Eingriff zu wertenden Veränderung geschaffen.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch den Abschluß eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Grundstückseigentümer. Demnach stellt der Eigentümer die o.g. Fläche der Stadt Rheine für die forstliche Nutzung zur Verfügung. Nach Herrichtung der Fläche wird der Eigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger die weitere Pflege übernehmen.

⁹ MINIST. F. STÄDTEBAU UND WOHNEN, KULTUR UND SPORT NRW; MINIST. F. UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Neuss.

11. Realisierung/Bodenordnung

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

Rheine, den 14. Februar 2008

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin z.A.)