

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 Kennwort: "Beckeringstraße-Ost", der Stadt Rheine

1. Anlass der Planung

Auf Grund des Erwerbs von "Restflächen" der ehem. Deutschen Bundesbahn wollen die Eigentümer diese Grundstücke nunmehr vermarkten und einer Bebauung zuführen. Es handelt sich hier um eine Innenstadt nahe Verdichtung bzw. um Mobilisierung bisheriger Wiesen- und Brachflächen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Fall wird das Planungsrecht durch einen "vorhabenbezogenen" Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses verbindlichen Bauleitplanes besteht aus zwei Teilflächen:

Teil 1,

westlich entlang der Bahnstrecke Rheine - Quakenbrück, wird - innerhalb der Flur 119 der Gemarkung Rheine-Stadt - wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 317, 342, 341 und 699 (südliche Grenze der Friedenstraße), zudem die Flurstücke 414, 419 und 231 durchschneidend,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 700 (Güterbahnstrecke),

im Süden: durch die nördlichen bzw. östlichen Grenzen der Flurstücke 515 (Brechtstraße) und 470 (Ochtruper Straße),

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 514 (Beckeringstraße);

Teil 2,

östlich entlang der Bahnstrecke Rheine - Quakenbrück, betrifft folgende Parzellen:

Flurstücke 188 und 234 in der Flur 183 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtplan bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" aus.

Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das zur Disposition stehende Areal "Wohnbaufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt.

4. Bestandsaufnahme, -analyse

4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtkerns, ca. 1,2 km vom Marktplatz bzw. Hauptbahnhof entfernt.

Im Norden verläuft die Friedenstraße sowie die stark frequentierte Bahnstrecke Emden-Rheine-Münster/Osnabrück. Durchschnitten wird das Plangebiet durch die Güterbahnstrecke Rheine-Quakenbrück, die auf einem etwa 4,5 m hohen Bahndamm liegt.

Im Osten des geplanten Wohngebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (Wiese, Weide, Weihnachtsbaumkultur; keine Tierhaltung). Im Süden und Westen erstreckt sich eine 1- bis 2-geschossige, offene Wohnbebauung.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich ca. 39,5 m über NN. Es weist nur ein geringes Gefälle in Richtung Norden auf (etwa 0,6 m).

Auf dem Flurstück 234 (Teil des ehem. städtischen Flst. 22) liegt eine bis zu 1,8 m, im Mittel ca. 0,5 m mächtige Auffüllung aus schluffigen, z.T. mit Bauschuttresten durchsetzten Sanden vor. Soweit nicht durch Auskofferungen bzw. Verfüllungen im Verlauf der Altlastensanierungsmaßnahmen die örtlichen Gegebenheiten verändert wurden, folgt als gewachsener Untergrund zunächst eine ca. 2 m mächtige Schicht aus Fein- und Mittelsanden, die von dem ortsüblichen Kalkmergel unterlagert wird. Die Mergelschichten beginnen zwischen 2 m und 4 m unter der Geländeoberkante.

4.3 Äußere verkehrliche Erschließung

Der östliche Teilbereich wird erschlossen über die im Verkehrsentwicklungsplan von 1992 als Sammelstraße klassifizierte Franz-Tacke-Straße. Die im Jahre 1997 er-

folgte Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes führte zu einer Herabstufung der Verkehrsbedeutung, der als ehemals stadtteilverbindend beurteilten Straße. Nunmehr wird sie Teil einer Tempo 30-Zone und ist als Wohnsammelstraße bzw. Anliegerstraße Ausgangspunkt der Schleifen- bzw. Ringstraße für die Erschließung des geplanten Quartiers.

Der westliche Teilbereich wird erschlossen über die Brechtestraße, die Beckeringstraße und die Königseschstraße, die sich ebenfalls innerhalb der Tempo 30-Zone befinden.

Die Stadtbuslinie C 5 (Königsesch - Bustreff - Eschendorf) verkehrt im 30-Minuten-Takt über die Hermannstraße und Franz-Tacke-Straße, mit zwei Haltestellen in fußläufiger Nähe (Hermannstraße und Brechtestraße).

Die DB AG-Haltestelle Rheine-Stadt (Hauptbahnhof) ist ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster (IC-Anschluss) sowie Osnabrück (IC-Anschluss) und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

4.4 Infrastruktur / Folgeeinrichtungen

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung des Plangebietes sind ausreichend vorhanden. Insbesondere Läden, die zur Deckung des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für die künftigen Bewohner dienen, als auch Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Zwecke sind gut erreichbar.

Hinsichtlich der Grund- bzw. Nahversorgung befinden sich in ca. 500 m Entfernung zur geplanten Wohnbebauung ein Nahversorgungszentrum (Bentlage/Wietesch) entlang der Salzbergener Straße, ca. 600 m entfernt ein Nahversorgungszentrum (Wadelheim/Schleupe) im Kreuzungsbereich Berbomstiege/Königseschstraße und ca. 1200 m entfernt das Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt) der Stadt Rheine (Klassifizierung entsprechend dem aktuellen, räumlich-funktionalen Zentrenkonzept, Basis: Einzelhandel).

Fußläufig erreichbar sind z.B. eine Grundschule (Paul-Gerhardt-Schule), eine Realschule (Elsa-Brändström-Realschule) mit Abendrealschule, ein Gymnasium (städt. Gymnasium Dionysianum) und die Kirche St. Peter.

4.5 Grün- und Freiraum

Auf Grund der stadtzentralen Lage des Plangebietes sind in der näheren Umgebung wenig Grün- und Naherholungsbereiche vorhanden.

Insofern ist es zu begrüßen, wenn die etwa 300 m weiter östlich befindliche, zwar bodenbelastete, aber ausreichend mit Erdreich überdeckte (ca. 0,5 m) Grün- bzw. Freifläche nach nutzerorientierter Umgestaltung bzw. Aufwertung zur Wohnumfeldverbesserung beitragen wird. Auch ein etwa 1.000 qm großer Kinderspielfeld wird mittelfristig in der Nähe der Einmündung Franz-Tacke-Straße/Hermannstraße realisiert. Die Stadt Rheine ist bereits Eigentümerin.

4.6 Emissionen / Immissionen

Die Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes ergab - in Verbindung mit dem Verzicht auf die Untertunnelung des Friedensplatzes - eine geringere Verkehrsbedeutung der Franz-Tacke-Straße innerhalb des städtischen Straßenverkehrsnetzes. Die bisher als Erschließungs- bzw. Verbindungsstraße für die westlich liegenden Wohnquartiere (Ochtruper Straße, Hünenborgstraße, Berbombomstiege usw.) dienende Trasse soll ihren stadtteilverbindenden Charakter zugunsten einer Wohnsammel- bzw. Anliegerstraße einschränken.

Derzeit ergeben sich durch die umgebenden Schulen kurzzeitig erhöhte Verkehrsstärken. Auf Grund der Prognosedaten und der oben skizzierten reduzierten Verkehrsbedeutung der Franz-Tacke-Straße wird der Kfz-Verkehrslärm als relativ unproblematisch angesehen. D.h. es sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um entsprechend der festgesetzten Nutzung im Plangebiet ein verträgliches Wohnen zu gewährleisten.

Von Seiten des Schienenverkehrs auf den Strecken Emden - Rheine - Münster/Osnabrück und Rheine - Quakenbrück (Güterverkehr) gehen schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Unverträglichkeiten aus, die durch Schallschutzmaßnahmen unterbunden werden müssen. Zur Erfassung der Lärmimmissionen und Festlegung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren und erheblichen Belästigungen wurde für den benachbarten, seit September 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 237, Kennwort: "Franz-Tacke-Straße" eine gutachterliche Untersuchung und Bewertung vorgenommen. Die damaligen Annahmen und Ergebnisse wurden für den östlichen Teil des Plangebiets übernommen und entsprechend angewendet. Für den westlichen Teil wurde ein separates Schallgutachten beauftragt, das ebenfalls exakte Bauschalldämm-Maße definiert. Diese haben im hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen Niederschlag gefunden.

Auf der Strecke Emden-Münster finden täglich etwa 170 Zugbewegungen statt (131 tags, 39 nachts), auf der Güterverkehrsstrecke Rheine-Quakenbrück lediglich 2 am Tage.

Die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet werden sowohl zur Nacht- als auch während der Tageszeit im gesamten Planbereich überschritten. Die Überschreitung wird fast ausschließlich durch den Schienenverkehr auf der Trasse Münster - Emden verursacht. Der Trasse Rheine - Quakenbrück kommt auf Grund der geringen Frequentierung nur eine geringfügige Bedeutung zu.

Nach den Maßgaben der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") sind also innerhalb des Plangebiets für ein ungestörtes Wohnen Schallschutzmaßnahmen erforderlich und genauer definiert worden. D.h. entsprechend den gutachterlich ermittelten Isophonenlinien wurden Schutzzonen festgesetzt, in denen alle Außenbauteile ein bestimmtes Bauschalldämm-Maß einzuhalten haben (s. Planwerk).

Alternativ zum o.g. passiven Schutz durch entsprechende Fassadenaufbauten mit integrierter Schallschutzverglasung und deren Zusatzeinrichtung kann über das Instrument der Grundrissgestaltung Schallschutz betrieben werden. Demnach sind schutzbedürftige Räume, also die, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, (hier Wohn- und Schlafräume; vgl. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite ausgeschlossen. Dort sind nur untergeordnete Räume wie Dielen, Badezimmer, Treppenhäuser, Hauswirtschaftsräume, Gästetoiletten und ähnliches unterzubringen.

Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe bzw. in Anlehnung an die festgesetzten Schutzzonen lärmvorbelastet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für Lärmschutzmaßnahmen entlang vorhandener und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen verpflichtende Rechtsgrundlagen für Lärmsanierung und/oder Vorsorgemaßnahmen seitens der Deutschen Bahn AG fehlen (Bestandsschutz).

Aktive Maßnahmen wie der Bau einer Lärmschutzwand wurden auf Grund der zentralen, Innenstadt nahen Lage und den gravierenden negativen Einflüssen auf das Stadtbild ("Einmauerung", "Eindeichung") bzw. Wohnquartier (Barriere, Trennwirkung) außer Betracht gezogen; ebenso die Anlegung eines Lärmschutzwalles auf Grund der enormen Höhe und des entsprechenden Flächenverbrauchs.

Östlich vom Plangebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte. Die Landwirtschaft wurde im Jahre 1989 aufgegeben; damit endete ebenfalls die Mitgliedschaft in der Landwirtschaftskammer. Es findet also keine Reinvestition in das Betriebsvermögen statt. Es handelt sich hier nicht um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, sondern um Hobby-Landwirtschaft. Die kleine Weihnachtsbaumkultur beschränkt sich auf den Eigenbedarf und sporadischen Verkauf.

Die Hühnerhaltung in den drei - an das Plangebiet angrenzenden - Stallungen ist seit 1983 eingestellt worden; lediglich 10 Hühner sorgen noch für die Deckung des Eigenbedarfs. Derzeit werden die Schuppen als Lager für Mobiliar und für familiäre Festlichkeiten genutzt.

Da die Landwirtschaft bzw. die Hühnerhaltung seit über einem Jahrzehnt aufgegeben wurde, besteht kein Anspruch auf ein uneingeschränktes "Wiederaufleben" dieser ehemaligen Gebäudenutzung. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung ist demnach eine wohnbeeinträchtigende, geruchsintensive Tierhaltung nicht mehr zulässig.

4.7 Altlasten

Entlang der Franz-Tacke-Straße - also auch auf dem Flurstück 234 des Plangebiets – befanden sich bis zum Abbruch im Jahre 1985 Fabrikanlagen der Fa. Tacke. Dieser metallverarbeitende Betrieb hatte einen vergleichsweise hohen Verbrauch an Mineralölprodukten (Herstellung, Reparatur und Prüfung von Getrieben und Kuppelungen). Bei umfangreichen Erkundungsarbeiten im Jahre 1986 anlässlich des Abbruchs der Fabrikationsgebäude wurden im Untergrund und in einigen Fällen auch in der Bausubstanz vor allem drei Schadstofftypen untersucht und in teilweise erheblichen Konzentrationen vorgefunden: Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) und polychlorierte Biphenyle (PCB).

Umfangreiche, langjährige Sanierungsmaßnahmen folgten (u.a. Auskofferungen, Bodenluftabsaugung, Bodenmieten zur mikrobiologischen Sanierung). Auf Grund des Fehlens eines Abschlussgutachtens bzw. einer Kontrolluntersuchung nach erfolgter Sanierung wurde zur definitiven Absicherung im März/April 1998 die aktuelle Schadstoffsituation im Boden gutachterlich überprüft (u.a. Rammkernsondierungen) und unter Berücksichtigung der Planvorgaben (s. Bebauungsplan Nr. 237, Kennwort: "Franz-Tacke-Straße") hinsichtlich der Eignung für Wohnzwecke beurteilt (Gutachterbüro Dr. Heinrich Wächter; "Ehemalige Altlast "Tacke-Gelände" in Rheine, Kontrolluntersuchung des Bodens", Münster-Roxel 1998).

Die Analyseergebnisse weisen bezüglich der Auffüllungen (sanierungs- oder ehem. gewerblich bedingt) keinerlei chemisch-analytische Besonderheiten auf. Die empfohlenen Richt- oder Orientierungswerte im Hinblick auf die menschliche Gesundheit werden weit unterschritten.

Hinsichtlich des gewachsenen Bodens handelt es sich um einen schluffigen Feinsand ohne besondere Auffälligkeiten. An keiner Sondierstelle traten im gewachsenen Untergrund sensorische Hinweise auf Bodenbelastungen oder andere Auffälligkeiten auf, so dass die Notwendigkeit zusätzlicher chemischer Analysen nicht bestand.

Aus den Befunden ergeben sich also grundsätzlich keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung.

Eng begrenzte lokale Belastungen sind jedoch letztlich nicht auszuschließen. Insofern wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

“Soweit sich bei den Erdarbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen, Herstellung von Leitungstrassen, etc.) Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Aushubes sicherzustellen.“

Die Grundstücke westlich der Güterbahnstrecke (Flst. 80, 547, 599 und 701) gelten formal zwar noch als "Bahnseitenflächen", sind aber nicht - insbesondere auf Grund des Höhenunterschiedes - für den Bahnbetrieb in Anspruch genommen worden. D.h. die "Restflächen" der ehem. Deutschen Bundesbahn (geplante "Hinterlandbebauung") wurden im hier überschaubaren Zeitraum nicht zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Bahnseitenflächen dienten zu Zeiten der Dampflokomotiven oftmals als Schutzstreifen bzw. Schutzabstand zu angrenzender Wohnbebauung wegen Fun-

kenflug- bzw. Brandgefahr. Als jahrzehntelange Wiesen- bzw. Brachflächen, kann daher nutzungsbezogen ein Verdacht auf Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

4.8 Baugrund / Bodenträgfähigkeit

Auf dem ehemaligen "Tacke-Areal" (inkl. Flst. 234 des Plangebiets) liegt eine bis zu 1,8 m, im Mittel ca. 0,5 m mächtige Auffüllung aus schluffigen, z.T. mit Bauschuttresten durchsetzten Sanden vor. Diese wurde einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch Auskoffnung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Auffüllung nicht überall ordnungsgemäß verdichtet wurde und somit der Boden Setzungsempfindlichkeiten aufweisen kann. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.9 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch - nach derzeitigem Kenntnisstand - Bodendenkmäler. Ein Hinweis, dass bei erd- und kulturgeschichtlichen Bodenfunden, aber auch bei Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich das Amt für Bodendenkmalpflege bzw. die Stadt Rheine zu informieren ist, wurde aufgenommen.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28/29 Bundesnaturschutzgesetz bzw. §§ 22/23 Landschaftsgesetz NW, liegen im Plangebiet nicht vor.

5. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird - entsprechend der anvisierten Nutzung - als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Im Rahmen einer städtebaulich anzustrebenden, verträglichen Funktionsmischung bleiben folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewer-

betriebe. Die Zulässigkeit insbesondere Wohnverträglichkeit wird im jeweiligen Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde beurteilt.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Sie entsprechen - insbesondere auf Grund ihrer anzunehmenden Großflächigkeit und ihres Störgrades - nicht der Zweckbestimmung des Baugebietes.

Um die zentren- und nahversorgungsschädigende Wirkung der Ansiedlung von SB-Märkten u.ä. auszuschließen, wird der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, hier insbesondere der Selbstbedienungs-Lebensmittelladen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO lediglich für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Es dürfen keine Läden in Konkurrenz zu den - im Kapitel 4.4 "Infrastruktur / Folgeeinrichtungen" aufgeführten - Grundversorgungszentren treten und damit deren Tragfähigkeit gefährden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Wohnbebauung wird die übliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO).

Im westlichen Teil (Teil I) des Plangebietes sollen - entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung - nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Diese sollen als Hinterlandbebauung entstehen. Die Bahnseitenflächen werden den Vorderliegern an der Beckeringstraße zum Kauf (Einräumung von Vorkaufsrechten) bzw. als Erbbaugrundstücke angeboten, so dass - je nach individuellem Gusto - Baukörper in "zweiter Reihe" realisiert werden können. Die Erschließung erfolgt hier über separate Privatwege bzw. über die jeweiligen bereits bebauten Grundstücke im Bedarfsfall mit Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Denkbar wäre auch eine Privatweg-Erschließung des "Hinterlandes" über die Brechtestraße.

Die Bebauung im östlichen Teil (Teil II) lehnt sich an das Grundkonzept, dass im Jahr 1999 entwickelt wurde, an. Vorgesehen ist hier jedoch ein städtebaulich markanter, moderner Baustil. Es sollen Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser in Form von zwei gesonderten Baukörpern errichtet werden. Bei einer Reihenhausbauung sind je Baukörper 3 Wohneinheiten bzw. Wohnungen, bei einer Mehrfamilienhausbauung sind je Baukörper ca. 7-8 altengerechte Wohnungen (inkl. Fahrstuhl) geplant.

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränken sich auf wenige rahmenbildende Vorschriften, mit denen eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Für die individuellen Akzente verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum.

Im Plangebiet ist eine maximale 2-Geschossigkeit zulässig. Für das Hinterland (Teil I b) wird - zum Schutz der vorhandenen Bebauung - lediglich eine 1-Geschossigkeit zugelassen. Auf Grund der festgesetzten, geschossabhängigen Trauf- und Firsthöhen wird eine moderate Höhenentwicklung ermöglicht. Diesen fixierten Höhen muss sich die Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 45° unterordnen. D.h. je höher die Gebäude-Außenwand, desto flacher die Dachneigung.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen soll 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 werden.

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart des Plangebietes und der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d. h. in offener Bauweise, errichtet werden.

Das Plangebiet soll auch im Sinne des flächensparenden und kostengünstigen Bauens entwickelt werden, um eine in Innenstadtnähe unerwünschte, weitläufige, extensiv aufgelockerte Bebauung zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan gestrichelten, variablen Grundstückszuschnitte ermöglichen auch Grundstücksgrößen die weniger als 400 qm aufweisen. Dies ist u.a. insofern relevant, da im Rahmen der Wohnungsbauförderung energetische, ökologische sowie kosten- und flächensparende Qualitäten einen besonderen Stellenwert einnehmen (z.B. Niedrigenergiehausstandard, ÖPNV-Anschluss, Verringerung des Flächenverbrauchs). Eigengenutzte Familienheime werden demnach nur dann gefördert, wenn das dazugehörige Grundstück nicht größer als 400 qm ist. Mit dieser Beschränkung des Flächenbedarfes bei der Förderung soll der Zersiedelung der Landschaft und einem überproportionalen Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Naturraum entgegengewirkt und gleichzeitig die Folgekosten für die kommunale Infrastruktur neuer Wohngebiete gesenkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

5.5 Innere verkehrliche Erschließung

Östlich der Bahnlinie Rheine – Quakenbrück wird der Teil 2 des Plangebietes von der Franz-Tacke-Straße über eine 7 m breite verkehrsberuhigte Stichstraße bzw. einen 6 m breiten Privatweg erschlossen. Am Straßenende befindet sich eine kleine Wendeanlage, die nicht zum Befahren bzw. Rangieren der Müllfahrzeuge geeignet ist. Später soll die Stichstraße als Schleifen-/"Ring"straße weitergeführt werden. Unmittelbar vor bzw. hinter der extrem schmalen, unübersichtlichen Bahnunterführung (südliches "Mauseloch") werden Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Die Grundstückerschließungen können somit nicht von Süden erfolgen.

Westlich der Bahnlinie Rheine – Quakenbrück wird der Teil 1 des Plangebietes einerseits direkt von der Brechtestraße und andererseits für die Hinterlandbebauung von der Königseschstraße und der Beckeringstraße erschlossen. Die Zufahrten für die Hinterlieger erfolgen über die privaten, bereits bebauten Grundstücke der Vorderlieger. Die Sicherung dieser Wege muss grundbuchrechtlich bzw. über die Eintragung von Baulasten vorgenommen werden. Dort wo die privaten Erschließungswege bereits räumlich verortet werden können, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als "Platzhalter" festgesetzt worden. Zur planungsrechtlichen Absicherung des künftigen Ausbaus der Königseschstraße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Weise ausgedehnt, dass in einer Breite von 11,5 m eine "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt wird.

Ein Teilstück des vorhandenen Mischwasserkanals in der Königseschstraße liegt derzeit noch innerhalb der o.g. privaten Grundstücksfläche (Flst. Nr. 231). Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rheine festgesetzt, das noch der grundbuchrechtlichen Sicherung bedarf.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird 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.

Eine vorhandene Strom-Freileitung bzw. -Oberleitung im östlichen Teil des Plangebietes (Teil 2) muss spätestens im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden. Eine Abstimmung dieser Arbeiten muss mit dem o.g. Energieversorger getroffen werden.

Für den südlichen Planbereich des Teiles 2 wird die Ableitung des Abwassers über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt (Abfluss zur Franz-Tacke-Straße).

Innerhalb des als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Areals kann die Erschließung abschließend erstellt werden. Der Standard für den Ausbau der Kanalisation und der Straße bedarf allerdings konkreter Absprache mit der Stadt Rheine.

Alle Einrichtungen der Erschließung für den Teil 2 des Plangebietes sollten vom Vorhabenträger vorfinanziert werden. In einem noch zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine sind alle Randbedingungen aufzuführen. Auch die Situation zur Beitragserhebung in Bezug auf die Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge ist in dem o.g. Vertrag festzuschreiben.

Für den Teil 1 des Plangebiets westlich der Bahnlinie gilt die straßen- und kanalmäßige Erschließung als gesichert. Die jeweiligen Anschlüsse an die Königseschstraße, Beckeringsstraße und Brechtestraße sind ohne Überlastungsgefahr realisierbar.

Gemäß Landesbauordnung 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.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens der Münsteraner Ingenieurgesellschaft Hinz Geo-Technik mbH (11/95) zeigen, dass auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Da auch kein ortsnahes Gewässer existiert, wird das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation eingeleitet.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Im westlichen Plangebiet (Teil I) liegt ein altes, bereits seit langem stillgelegtes 10 kV-Erdkabel. Die Energie- und Wasserversorgung GmbH Rheine beabsichtigt, dieses Kabel komplett aufzunehmen. Die Aufnahme ist unumgänglich, da innerhalb des Plangebietes einige künftige Bauplätze durchschnitten werden und somit nicht frei bebaut werden können. Hierzu bedarf es einer Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Energieversorger.

5.7 Grün- und Freiraum

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

Östlich benachbart - im Bereich Franz-Tacke-Straße/Hermannstraße - ist die Anlage eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder und jüngere Schulkinder vorgesehen (25 x 40 m). Dieser könnte realisiert bzw. baulich hergestellt werden, da die Stadt Rheine bereits Eigentümerin der Fläche ist. Zur Bedarfsdeckung ist derzeit noch der Spielplatz am Friedensplatz verfügbar.

Der Spielplatz an der Brechtestraße wurde auf Grund des geplanten Kinderspielplatzes am Willers Kamp aufgegeben. Er wird nunmehr als Wohnbaufläche überplant, vermarktet und künftig bebaut.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Anlage zum Baugesetzbuch wird konkreter ausgeführt, was ein Umweltbericht beinhalten muss. Der vom Gesetzgeber fixierten Gliederung des Umweltberichts wird hier Rechnung getragen.

Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigefügt.

7. Sonstige planungsrelevante Aspekte

7.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, Kennwort: "Ehemaliges Betriebsgelände Tacke" (Flur 183, Flurstücke 188 und 234). Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortssatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.

7.2 Bahnbetrieb / Kampfmittelräumung

Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

Bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Kabel), insbesondere im Rahmen von Bauarbeiten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.

Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zu empfehlen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

7.3 Richtfunktrasse; Telekommunikation

Die Richtfunkverbindung Rheine-Lingen überquert das Plangebiet. Für das erforderliche Funkfeld wurde ein Schutzbereich eingerichtet, der eine Breite von 200 m (beidseits 100 m) aufweist (s. Flächennutzungsplan der Stadt Rheine) und ab einer bestimmten Höhe - gemessen über NN - beginnt. Auf Grund der in diesem Funkfeld beabsichtigten maximal 2-geschossigen Bebauung (Gelände-, Gebäudehöhe) ist mit keiner Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung zu rechnen.

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

7.4 Kosten / Erstattung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Stadt Rheine werden - je nach Erfordernis - per notariellem Vertrag die öffentlichen Flächen kostenfrei übertragen. Die Straßenausbau-Standards müssen konkret formuliert bzw. vorgegeben werden.

Unter Zugrundelegung des Wohnbaulandkonzeptes bedürfen Komponenten wie die Verkaufs- und Bauverpflichtung ("zügige Durchführung"), die "Sozialabgabe" und die Kompensationskosten (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) noch konkreter Regelung. Je nach Flächenanteil ist die Kostenbeteiligung am Kinderspielplatz zu ermit-

ten und einzufordern, ebenso die finanzielle Beteiligung an der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

7.5 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst, da es sich lediglich um kleinere Grundstücks-"Bereinigungen" handelt und diese auf freiwilliger, privatrechtlicher Basis abgewickelt werden.

Insbesondere auf Grund der vertraglich vereinbarten Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Bauprojekte wurde seitens der Stadt Rheine keine Bodenbevorzugung (städtisches Durchgangseigentum) betrieben. Demnach findet bei Baureife die Vermarktung durch den Vorhabenträger selbst statt.

Rheine, 9. Mai 2006

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

In Vertretung

Dr. Kratzsch
(Erster Beigeordneter)