

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 219,
6. Änderung

Kennwort:
" Wadelheim - Teil B "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 2012-05-21



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG	3
2.	VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSVORGABEN	4
5.	BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE	4
5.1	Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung	4
5.2	Versorgung, soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	4
5.3	Natur- und Landschaft	5
5.4	Immissionen	5
5.5	Ver- und Entsorgung	6
5.6	Bodenkontaminationen, Altlasten	6
5.7	Denkmalschutz, -pflege	6
6.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	7
6.1	Festsetzungen	7
6.2	Verkehrliche Erschließung/Ver- und Entsorgung	8
6.3	Emissionen, Klimaschutz	8
7.	KOSTEN DER PLANUNG	9

1. Anlass der Planung

Der Stadt Rheine liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Zwei Grundstückseigentümer beabsichtigen, im hinteren Grundstücksbereich ein Wohnhaus zu errichten. Dazu ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche Voraussetzung. Dem Änderungsantrag sind die Einverständniserklärungen der angrenzenden Grundstückseigentümer beigelegt.

2. Vorbemerkung zum Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 , Kennwort „Wadelheim, Teil B“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung wird dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Diese gelten gemäß Abs. 4 des § 13 a BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfällt die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffsregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und des Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 134 und 334, Flur 7, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

4. Planungsvorgaben

Der seit dem 10.01.1991 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 219 , 2. Änderung mit dem Kennwort „Wadelheim, Teil B“, weist den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Regionalplan erfolgt die Zuweisung als Wohnsiedlungsbereich.

5. Bestandsaufnahme, -analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2082 m² und gehört zum westlichen Stadtteil Wadelheim.

Die beiden Grundstücke befinden sich in einem Wohngebiet mit überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und großzügig bemessenen Grundstücken. Sie grenzen an die innerörtliche Erschließungsstraße Brechtestraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Luftlinie Mitte Plangebiet - Marktplatz) beträgt etwa 2,5 km.

5.2 Versorgung, soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit rd. 1.390 Einwohnern verfügt der Stadtteil Wadelheim nicht über einen „eigenen“ Nahversorgungsstandort. Der Stadtteil profitiert jedoch von der räumlichen Nähe zu den gut versorgten Stadtteilen Dorenkamp und Dutum. So wurde bei einer Haushaltsbefragung aus dem Jahre 2005 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil Wadelheim von seinen Bewohnern als überdurchschnittlich gut bewertet. Das Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt befindet sich in gut erreichbarer Nähe (s.o.).

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Wadelheim und in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Sonstige Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind überwiegend außerhalb des Stadteiles mit einem Verkehrsmittel gut erreichbar. Dieses gilt ebenso für Einrichtungen zur Kinderbetreuung und für Schulen.

5.3 Natur- und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist der frühere Landschaftsraum mit Gebäuden und Privatgärten vollständig anthropogen überformt.

Boden: Der Untergrund der Planfläche besteht aus fluviatilen Terrassenablagerungen (Talsande) der Ems. Hieraus hat sich ein sandiger Podsol-Gley oder auch typischer Gleyboden entwickelt. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden erfüllt dieser Boden nicht die Kriterien eines schutzwürdigen Bodens im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Bodenschutzgesetzes.

Wasser: Das Plangebiet gehört zum natürlichen Einzugsbereich der Ems.

Aufgrund der Bodenart und der gegebenen Bodenmächtigkeit wird die Wasserdurchlässigkeit als ‚sehr hoch‘ bewertet. Nach der Bodenkarte (1 : 50 000) befindet sich der Grundwasserspiegel 4 bis 8 dm unter der Geländeoberkante. Zwar ist davon auszugehen, dass sich der Grundwasserstand durch die ausgeführten Baumassnahmen abgesenkt hat, dennoch wird er für eine Niederschlagsversickerung auf den neuen Baugrundstücken voraussichtlich zu hoch sein.

Klima: Dem Klimabezirk Münsterland zugehörig unterliegt der Planungsraum dem atlantisch und gemäßigt geprägten Klima. Durch die globale Erderwärmung infolge des Ausstoßes klimaschädlicher Gase werden zunehmend Auswirkungen auf das Wettergeschehen und damit auf die biologische Vielfalt, den Wasserhaushalt und die Böden festgestellt (vgl. LANUV NRW (Hrsg.) 2010: Klima und Klimawandel in NRW. LANUV-Fachbericht 27).

5.4 Immissionen

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

Der Planbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 78 m zur Bundesstraße B70. Im Rahmen der durchgeführten Planfeststellung für diese Straße wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen getroffen, die erforderlich sind, um den Verkehrslärm auf das gesetzlich zu-

lässige Maß zu reduzieren. Ergänzend fungiert die realisierte Bebauung als zusätzlicher Schallschirm.

Weiterhin befindet sich östlich zum Änderungsbereich in einer Entfernung von ca. 300 m eine Fußballsportanlage mit Zuschaueranlagen. Aufgrund der Erfolge des Fußballvereins (1. Fußballmannschaft) wurde zur Zeit der Planaufstellung 1987 von periodisch auftretenden erheblichen Lärmemissionen ausgegangen. Durch Veränderungen in den Vereinsklassifikationen hat sich das Zuschaueraufkommen in der Vergangenheit deutlich reduziert. Weiterhin werden Spiele auch auf anderen Sportplätzen ausgetragen. Die vorhandene Bebauung trägt auch hier zu einer wesentlichen Schallminderung bei. Im Vergleich zum Zeitpunkt der Planaufstellung stellt sich das Lärmaufkommen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt als sehr verringert dar.

Dem Planaufsteller sind keine Beschwerden oder Hinweise hinsichtlich hoher Lärmbelastungen aus der Vergangenheit bekannt, so dass hier ein abwägungsrelevanter Konflikt nicht gesehen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als erfüllt gesehen werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Netze der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Löschwasser wird durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem zur Verfügung gestellt.

Das Abwasser wird über den in der Brechtestraße und dem Ahornweg vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet, das Oberflächenwasser der Regenwasserkanalisation zugeführt.

5.6 Bodenkontaminationen, Altlasten

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

5.7 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

6. Inhalte der Planänderung

Ziel der Planänderung ist die Errichtung zweier zusätzlicher Wohngebäude auf den Flurstücken 134 und 334.

6.1 Festsetzungen

Zur Sicherung des ungestörten Wohnquartiers werden die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO – so auch im Ursprungsplan festgesetzt-ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zusätzlich wird die in § 4 (2) BauNVO aufgelistete Nutzung

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit von der Größe des Betriebes und des durch die Kundenfrequentierung bedingten Stellplatzbedarfs das Vorhaben einer bauordnungsrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Die folgenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung werden in den neuen Plan übernommen. Sie dienen insbesondere der Vermeidung einer unerwünschten Bebauungsdichte:

- eingeschossige und offene Bauweise
- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- max. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Traufhöhe mind. 2,80 m
- Dachneigung 35 – 45°
- Dachaufbauten und -einschnitte max. ½ Trauflänge

Der obigen Zielsetzung folgend, wird zusätzlich die Firsthöhe auf 9,00 m und abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 18 m begrenzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schreibt eine Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte von 400 qm vor. Trotz großzügig bemessener Grundstücke kann diese, dem Prinzip der Nachverdichtung widerstrebende Vorgabe, nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung verbleiben für die in Rede stehenden Grundstücke ca. 400 qm für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung. Diese Flächeninanspruchnahme entspricht den derzeit allgemein gängigen Größen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

Um die geplante neue überbaubare Fläche eindeutig einer eingeschossigen Bauweise zuordnen zu können, wurde die Nutzungsgrenze um einige Meter nach Norden verschoben.

Zur Durchgrünung wird je 400 qm Grundstücksfläche die Anpflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes festgesetzt.

6.2 Verkehrliche Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die neuen Wohngebäude sind über die Brechtestraße zu erschließen. Im Rahmen einer beantragten Teilungs- oder Baugenehmigung ist die Erschließung der Hintergrundstücke durch den Eigentümer sicherzustellen und nachzuweisen. Für beide Grundstücke ist dieses entweder durch ein einzuräumendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Vordergrundstück oder durch einen privaten Verkehrsweg zu gewährleisten. Auch ist eine gemeinsame mittige Zuwegung für beide Grundstücke denkbar (unter Entfernung des grenzseitigen Nebengebäudes auf dem Flurstück 134).

Aufgrund der unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten und der nicht bekannten Grundstückszuschnitte werden hier keine Festsetzungen getroffen. Auf die Sicherstellung der Erschließung im Rahmen einer Bau- oder Teilungsgenehmigung wird im Plan unter Hinweise verwiesen. Eine städtebaulich erstrebenswerte Variante zur Grundstücksaufteilung ist im Plan dargestellt.

Die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind ausreichend, um die zusätzlichen Gebäude anschließen zu können.

6.3 Emissionen, Klimaschutz

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden keine relevanten Emissionen freigesetzt. Auch sind keine für das Stadtklima bedeutenden Zonen betroffen.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden) ist das darin verankerte Gebot des Klimaschutzes zu beachten. Für den Änderungsbereich wird deshalb eine Regelung für

eine mögliche Minderung der CO₂- Emission getroffen. Danach wird die Firstrichtung in Ost-Westrichtung festgesetzt. Die nach Süden auszurichtenden Dachflächen ermöglichen die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Warmwasserbereitung.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Änderung keine Kosten, da sich die Inhalte ausschließlich auf private Flächen beziehen.

Rheine, den 22. Mai 2012

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
(Städt. Oberbaurat)