

Begründung

- Entwurf -

zur

16. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. M 79

Kennwort: "Johanneskirche"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2013



Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	3
1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
II.	BESTANDSAUFNAHME.....	4
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG.....	4
4.2	VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	4
4.3	NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	5
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN.....	5
4.5	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	5
4.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
4.7	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN.....	6
4.8	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	6
4.9	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE	6
III.	PLANUNG.....	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG	7
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
5.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
5.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN.....	8
6	HINWEISE	8
6.1	BODENDENKMÄLER.....	8
6.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	8
6.3	DATENGRUNDLAGE.....	8
7	AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	9
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	9
8.1	BODENORDNUNG	9
9	VERFAHREN	9
10	RECHTSGRUNDLAGEN	10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Im Bebauungsplan Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, der Stadt Rheine, der seit 1984 rechtsverbindlich ist, wurde das Flurstück 1169, Flur 6, der Gemarkung Mesum als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79 wurde das betroffene Grundstück an der Gröningstraße in eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz umgewandelt.

Die im Jahr 2002 beschlossene Umwandlung in einen öffentlichen Parkplatz erfolgte aufgrund des damaligen Parkplatzmangels im Ortskern von Mesum.

Bisher wurde das Grundstück, in den knapp 10 Jahren, nicht als Parkplatzfläche hergestellt. Derzeit stellt sich das Grundstück als ungenutzte Rasenfläche dar. Der Parkplatzmangel im Ortskern von Mesum hat sich durch neu entstandene Parkplätze (Aldi/Lidl) in den letzten Jahren verbessert. Aufgrund der geänderten Parkplatzsituation im Ortskern von Mesum und das die Fläche in den vergangenen 10 Jahren nicht als Parkplatzfläche hergestellt wurde, ist eine "Rückumwandlung" in ein besonders Wohngebiet städtebaulich sinnvoll.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche" der Stadt Rheine.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 1046, 1086, 1169, 1170 und 1171. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 6, der Gemarkung Mesum.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein Westfalen sind die Grundsätze und allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Ziele ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein Westfalen konkretisiert die Inhalte des LEPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt Rheine. Da es sich bei dem durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, bestehen

auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. In der Kartendarstellung des LEP ist der Bereich, in dem die Planänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

Die betroffene Fläche befindet sich des Weiteren nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt südlich vom Stadtgebiet Rheine, im Stadtteil Mesum. Mit einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie zum Bahnhof Mesum und ca. 200 m zum Versorgungsbereich an der Alten Bahnhofstraße sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Jugendheim grenzt nördlich an den Änderungsbereich an. In dem dreigeschossigen Gebäude ist das Jugendzentrum "Hot" untergebracht.

Östlich grenzt das Änderungsgebiet an Wohngärten und Hinterhöfe an.

Süd- westlich entlang der Gröningstraße befindet sich ein Restaurant, eine Bank und weiter zur Alten Bahnhofstraße eine Metzgerei mit kleinen Imbiss.

Die im Umfeld dieser Bebauungsplanänderung liegenden Baugrundstücke wurden vorwiegend als besonderes Wohngebiet (WB) mit offener Bauweise und ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt.

4.2 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das zentral im Stadtgebiet von Mesum liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen gut zu erreichen: Der Versorgungsschwerpunkt im Bereich „Alte Bahnhofstraße“ liegt ca. 200 m entfernt, das hier vorhandene Angebot – u.a. Lebensmitteldiscounter, Ärztehaus – ist vom Plangebiet auch gut zu erreichen.

Damit ist die notwendige Grundversorgung auch im Infrastruktur- und Freizeitbereich gesichert.

4.3 Natur- und Landschaftsraum

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen sowie kleinere versiegelte Hinterhöfe.

Gemäß der "Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" wurde die eine Vorprüfung (Stufe 1) durch geführt, mit dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

4.4 Emissionen; Immissionen

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

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – besonderes 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 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die direkt angrenzende Gröningstraße an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen. Über die Alte Bahnhofstraße besteht die Verbindung an die Rheiner Straße und Dechant-Römer Straße, die den Anschluss an das überörtliche Straßennetz sichern.

Über die Haltestelle an der Rheiner Straße/ Holländerstraße ist der zu überplanende Bereich an das Stadtbus-System von Rheine angeschlossen. Diese Haltestellen werden von den Linien C6 und C7, im halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte Stadtbus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen Stadtbusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

4.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach

Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

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

4.7 Bodenkontamination; Altlasten

Es liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsgebiet Altlasten/ Alt-lagerungen vorhanden sind

4.8 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

4.9 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile gem. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (§§22 und 23 LG NW) weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

III. PLANUNG

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als „besonderes Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Diese dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung greift das vorhandene Erscheinungsbild der näheren Umgebung auf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die folgenden Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung bzw. an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) festgesetzt.

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeunterkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschreiten.

Es wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, angepasst an die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und den heutigen rechtlichen Möglichkeiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung werden die Festsetzungen der angrenzenden Bereiche für den Änderungsbereich übernommen.

Die Dachneigung von 35-45° wird mit einer Toleranz von +/- 5° festgesetzt und als Dachform ist lediglich ein Satteldach und Walmdach zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert werden.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe, drei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zwei Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche, erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt westlich an die Gröningstraße an und wird auch über diese erschlossen.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

Bezüglich der Wasserver- und Entsorgung kann das Gebiet an die bestehende technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Auch die hinzukommenden Gebäude können an dieses Netz angeschlossen werden.

5.7 Emissionen/ Immissionen

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

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – besonderes 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.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Kampfmittelbeseitigung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.

6.3 Datengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

7 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Mit den zuvor beschriebenen Inhalten der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall erfolgt eine "Rückumwandlung" in ein besonders Wohngebiet in Mit-ten einer bereits bestehenden Wohnbebauung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Wiese gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen von dieser Planung aus. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Einstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Planinhalte – wie zuvor beschrieben- der Versiegelungsgrad der Fläche nur im geringen Umfang erhöht wird.

8 Umsetzung; Realisierung

8.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, vereinfachte Umlegung) sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich.

9 Verfahren

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zur Nachverdichtung von Flächen und bei Maßnahmen der Innenentwicklung der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu müsste es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Weiter müsste es sich um eine Fläche von weniger als 20000 m² handeln. Beide Voraussetzungen sind gegeben. Auch beeinträchtigt der Bebauungsplan keines der in § 1 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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 gem. § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfallen u.a. die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffsregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Der Änderungsbeschluss und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30. Januar. 2013 vom Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine gefasst.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 7. Juni 2013

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat