

Begründung

zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 263

Kennwort: "Eckenerstr./ Im Sundern"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 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	4
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN.....	5
4.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
4.6	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN.....	6
4.7	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 BAUVORSCHRIFT; BAUGESTALTUNG	7
5.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
6	HINWEISE	7
6.1	BODENDENKMÄLER.....	7
6.2	DATENGRUNDLAGE.....	8
7	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	8
7.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	8
7.2	BODENORDNUNG	8
8	VERFAHREN	8

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 263, "Kennwort: "Eckenerstr./ Im Sundern", der Stadt Rheine hat im Mai 1993 erstmals Rechtskraft erhalten. Der Bebauungsplan deckt im Stadtteil Dorenkamp den Bereich zwischen der Mittelstraße/ Bühnertstraße und der Eckenerstraße/ Im Sundern ab.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263, Kennwort: "Eckenerstr./Im Sundern", der Stadt Rheine ist die Absicht die vorhandene Garagenanlage auf dem Flurstück 269 der Gemarkung Rheine Stadt Flur 114 abzureißen und mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Des Weiteren soll auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 268 östlich entlang des Schneidemühler Weges ein Gebäude mit 3 Wohneinheiten die Lücke zwischen den vorhandenen Gebäuden schließen. Bei beiden Bauvorhaben, bedarf es der Neuausweisung von überbaubarer Fläche. Die beiden Bauvorhaben sind mit dem Rahmenplan Dorenkamp abgestimmt.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263, Kennwort: "Eckenerstr./Im Sundern", der Stadt Rheine.

Aufgrund des geringen Änderungsumfanges – keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung – soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die drei Flurstücke 267 – 269. Die Flurstücksbezeichnung bezieht sich auf die Flur 114, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVP-Gesetz) nicht besteht. Neben dem

Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Änderung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263, Kennwort: "Eckenerstr./ Im Sundern", der Stadt Rheine bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits zum größten Teil bebaut ist. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf.

Das Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 5417m² und liegt östlich vom Stadtgebiet Rheine, im Stadtteil Dorenkamp. Mit einer Entfernung von ca. 1,6 km Luftlinie vom Marktplatz und ca. 0,6 km von der Neuen Mitte Dorenkamp.

Nördlich und östlich grenzt das Gebiet an den Schneidemühler Weg. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch den Allensteiner Weg begrenzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 263, Kennwort: "Eckenerstr./ Im Sundern", erhielt im Jahr 1993 die Rechtskraft.

Für den betroffenen Bereich trifft der Bebauungsplan die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet".

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches wird durch zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung vorwiegend als Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

4.2 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund der günstigen Lage im Stadtteil Dorenkamp können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen, z.B. Neue Mitte Dorenkamp als Haupteinkaufsbereich, in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote an sozialer Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium, sind fußläufig zu erreichen.

4.3 Natur- und Landschaftsraum

Das Plangebiet weist keine topographischen Höhenversprünge auf und ist relativ eben. Es liegt rund 37 m über NN.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden terrestrischen Bodentyp „Braunerde“. Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung, eine schnelle Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,00 und 3,00 m. Insgesamt ist deshalb die Versickerung von Niederschlagswasser (Jahresmittelwert für Rheine 729 mm) empfehlenswert.

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

4.4 Emissionen; Immissionen

Von der durch die Änderung projektierten Fläche gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte 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 der vorgenannten Änderungsinhalte vorgeschlagen.

4.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche die an ein bebautes Quartier direkt angrenzt. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

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

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 Beseitigung der Abfallstoffe 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, des Beförderns,

des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Bodenkontamination; Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Planungsgebiet Altlasten/ Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind. (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine)

4.7 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

III. PLANUNG



Geplantes Bauvorhaben Schneidemühler Weg

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird für den Änderungsbereich mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

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 0,4 (GRZ) weiterhin festgesetzt.

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

5.3 Örtliche Bauvorschrift; Baugestaltung

Für die bestehende Bebauung gilt weiterhin eine Dachneigung von 30° mit einer Toleranz von +/- 5°. In den neuen überbaubaren Flächen wird eine Dachneigung von 10° - 15° festgesetzt. Die Firsthöhe wird entsprechend der vorhandenen Bebauung auf maximal 13,00 Meter festgesetzt.

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 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an den Schneidemühler Weg und an den Allensteiner Weg an und wird auch über diese erschlossen.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmäler

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6.2 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 Umsetzung; Realisierung

7.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Der Städtebauliche Vertrag dient der Regelung zur Übernahme von Planungskosten.

7.2 Bodenordnung

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

8 Verfahren

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 263 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich

weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da – unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – die vorgesehenen Änderungen – Erweiterung der überbaubaren Fläche – nur von marginaler Bedeutung sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 263 bleibt unverändert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 263 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Rheine, 21. Oktober 2013

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat