

Begründung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295

Kennwort: "Wohnpark Mesum"

- Entwurf gem. § 13a i. V. m. §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB -

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Stand: 25.08.2017

STADT RHEINE
Leben an der Ems

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren	5
3	Geltungsbereich	6
3.1	Lage und Abgrenzung	6
3.2	Bestand	6
4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
5	Inhalt der 9.Änderung des Bebauungsplanes	8
6	Berücksichtigung der Umweltbelange und Artenschutz	9
7	Immissionsschutz	9
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ANLAGE

1. Berichtigung FNP – Gegenüberstellung Alt - Neu
2. Artenschutzbeitrag Stufe I, IPW

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-08-25
Proj.-Nr. 217119

Dipl. Ing. Johannes Eversmann

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, ist seit dem 12.11.2010 rechtskräftig. Seit 2003 beinhaltet der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ neben den Wohngebietsflächen auch die Mischgebietsfläche südlich der Dechant-Römer-Straße und zwischen der neuen Gewerbe-/Sondergebietsstraße „Schulten Sundern“ und der Wohngebietsstraße „Am Schultenhof“.

Im Bereich Dechant-Römer-Straße/Am Schultenhof hat sich zwischenzeitlich eine Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma etabliert, südlich dieses Betriebsgebäudes ist zudem ein Betriebswohngebäude errichtet worden. Des Weiteren ist unmittelbar benachbart eine Kfz-Werkstatt (Pkw-Aufbereitung und Smart-Repair) errichtet worden, zu der ebenfalls im südlichen Bereich ein zweigeschossiges Wohnhaus für den Betriebsinhaber realisiert worden ist.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, wurde für diesen Bereich des Bebauungsplanes im Jahre 2010 im nachfolgend gekennzeichneten Teilbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen, da die Kfz-Werkstatt in einem Mischgebiet nicht zulässig gewesen wäre.

Parallel zur 8. Bebauungsplanänderung wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“, durchgeführt mit dem Inhalt der Umwandlung einer gemischten in eine gewerbliche Baufläche.

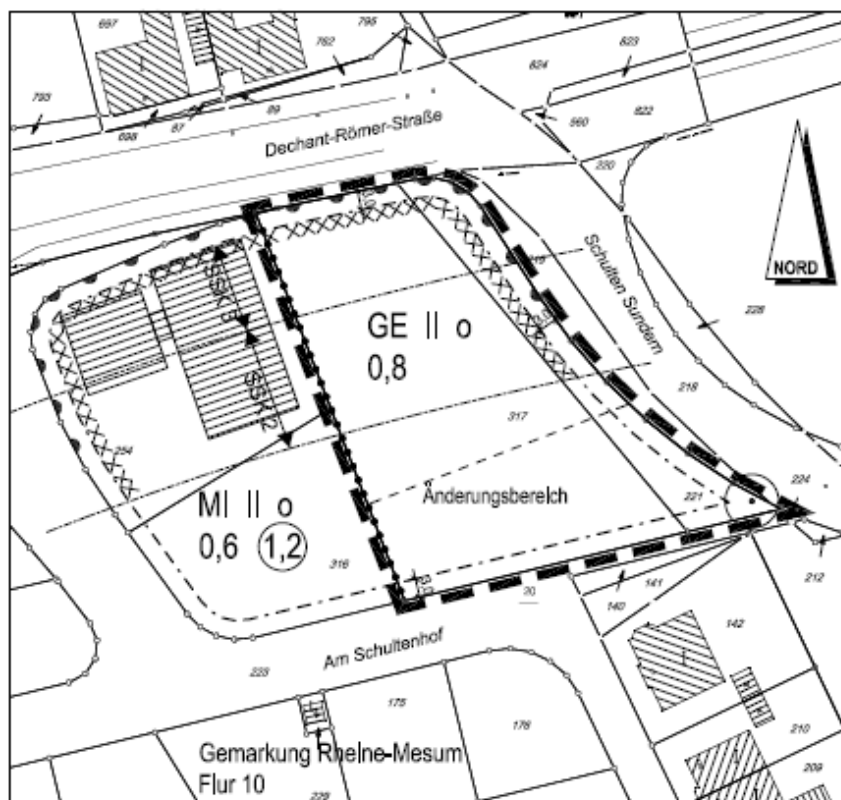


Abbildung 1: Auszug 8.Änderung B-Plan Nr. 295, Quelle Planunterlage: Stadt Rheine

Für das nachfolgend abgegrenzte Grundstück bzw. den abgegrenzten Teilbereich des Flurstücks 317 soll das hier festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wieder in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden, die Nutzungszuweisung, die hier vor Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes schon galt.

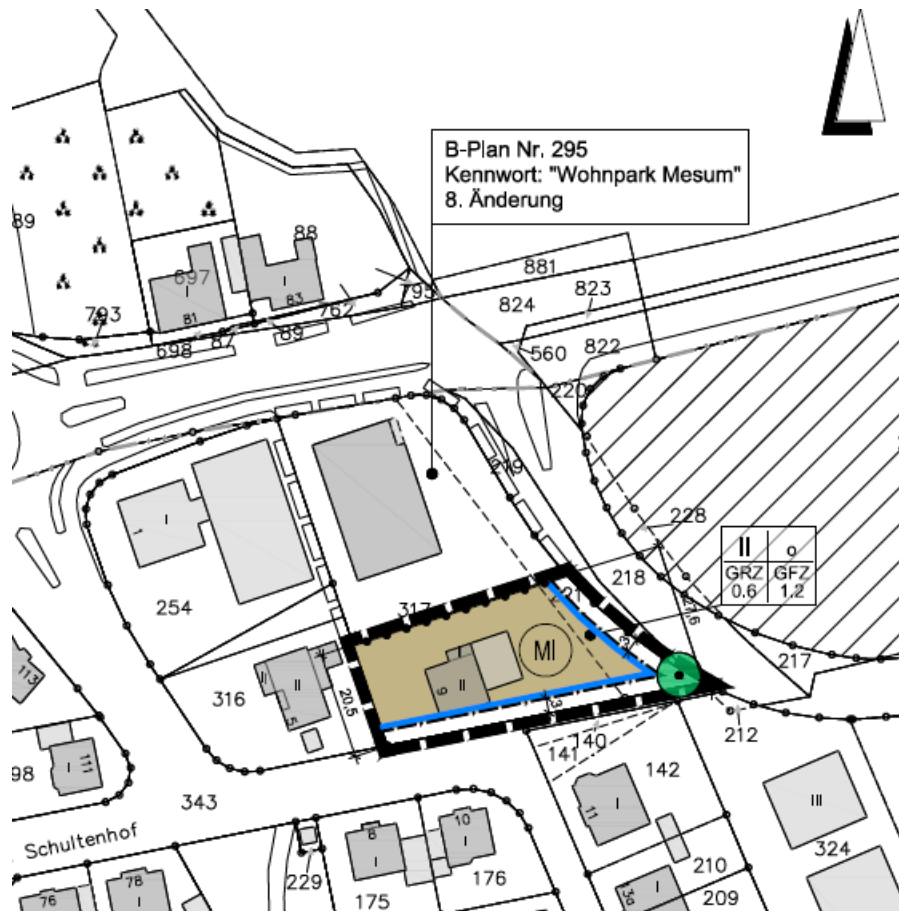


Abbildung 2: Abgrenzung der vorgesehenen 9.Änderung B-Plan Nr. 295 mit den vorgesehenen Festsetzungen, Quelle Planunterlage: Stadt Rheine

Die innerhalb des vorgesehenen Änderungsbereichs vorhandene Betriebsleiterwohnung soll vom nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb und Gewerbegrundstück entkoppelt werden, da hier künftig eine vom Gewerbebetrieb getrennte Nutzung vorliegen wird.

Ziel ist es, für den Änderungsbereich die benachbarten MI-Festsetzungen zu übernehmen (siehe Anlagen), wie sie vor Durchführung der 8.Änderung bereits galten.

Das Verfahren kann nach der erfolgten Abstimmung nach § 13 a BauGB abgewickelt werden (ohne Umweltbericht; ohne Eingriffsbilanzierung usw.); der F-Plan muss im Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anlage1).

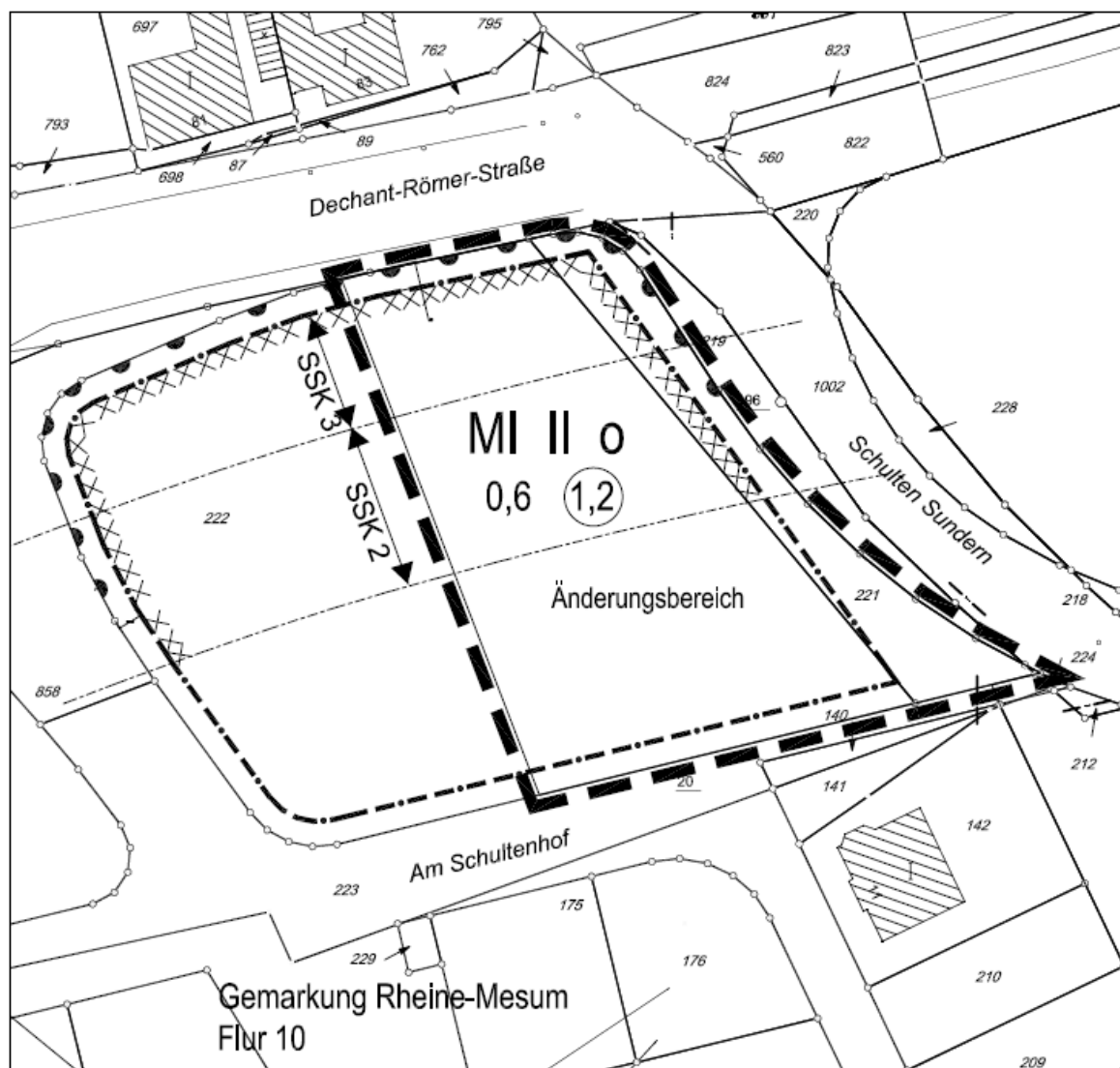


Abbildung 3: Festsetzungen vor Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes (Mischgebiet) – diese sollen künftig wieder für den südlichen Bereich des Grundstücks gelten.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat am 13.09.2017 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, da die grundsätzlichen Voraussetzungen dazu gegeben sind:

Mit diesem Bebauungsplan wird die Weiternutzung der hier vorhandenen Bebauung dadurch gesichert, dass mit der Entkoppelung vom Gewerbebetrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eigenständige Wohnnutzung geschaffen werden und damit das bestehende öffentliche Interesse der Nutzung des bestehenden und erschlossenen Baulandes gesichert wird.

Diese Wohnnutzung fügt sich in das bestehende benachbarte Nutzungsgefüge ein (siehe westlich und südlich angrenzende Bebauung und Nutzungszuweisung im bestehenden Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Zudem ist festzustellen, dass wegen Erhalts der bestehenden Wohnnutzung und Ausweisung eines Mischgebietes (als vorher schon geltender Nutzung) der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Hierbei ist hervorzuheben, dass mit dieser Mischgebietsausweisung auch die bisher bestehende unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebiet und Gewerbegebiet entflechtet wird.

Letztlich dient der Bebauungsplan somit der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a BauGB, weil damit die Voraussetzungen der Weiternutzung des bestehenden Baulandes geschaffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann in diesem Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt im 4. Quartal 2017.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mesum der Stadt Rheine.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 317, Flur 10, Gemarkung Rheine Mesum, und befindet sich nördlich der Straße Am Schultenhof und westlich der Straße Schulten Sundern (siehe Abbildung 2 oben).

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanänderungsentwurf eindeutig dargestellt.

3.2 Bestand

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches bisher dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zugeordnet war. Die Zuordnung besteht nicht mehr, sie soll nunmehr auch planungsrechtlich getrennt werden.



Abbildung 4: Luftbild (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, unmaßstäblich)

4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ ist seit dem 12.11.2010 rechtskräftig.

Seinerzeit wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

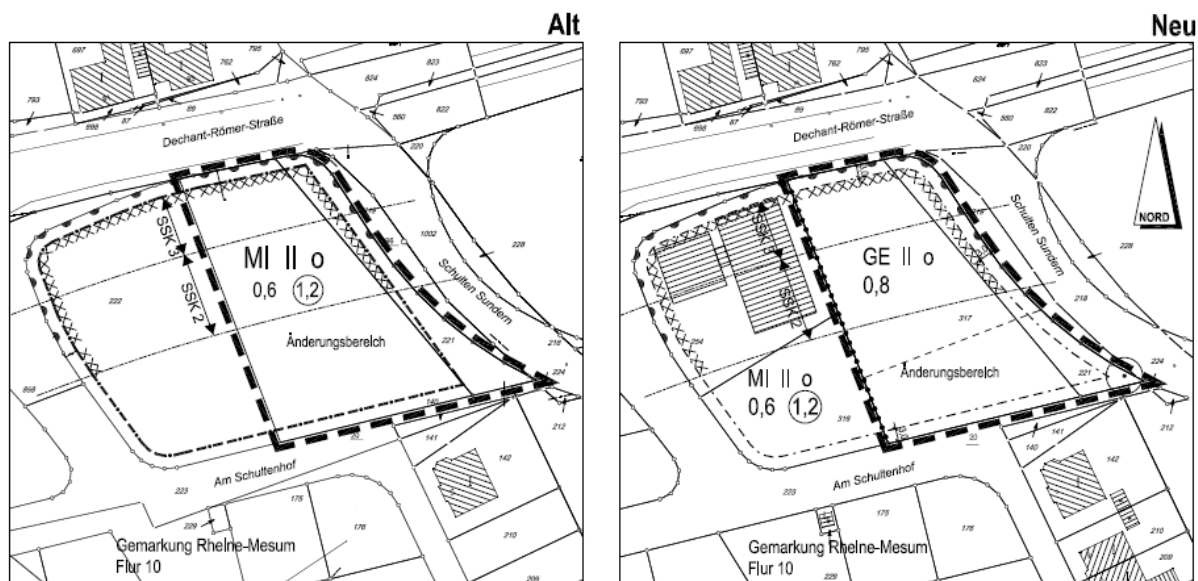


Abbildung 5: 8. Änderung des Bebauungsplanes (Mischgebiet zu Gewerbegebiet)

5 Inhalt der 9.Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der o.g. Zielsetzung der Entkoppelung des bisherigen betriebsbezogenen Wohnhauses vom nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb ist zur Weiternutzung der Wohnbebauung eine Rückführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Festsetzungen erforderlich, die vor Durchführung der 8.Änderung hier galten:

- Mischgebiet
- II-geschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2

Dieses entspricht zudem den Festsetzungen, die auch für das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück gelten.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die hier derzeit etablierte Wohnnutzung auch nach Entkoppelung vom Gewerbebetrieb aufrechterhalten.

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt mit Blick auf die bestehende städtebauliche Nutzungsbindung mit einer Vorprägung durch den nördlich vorhandenen Gewerbebetrieb sowie das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet.

Die Nachbarschaft zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ist planungsrechtlich und auch immissionsschutzrechtlich als vertretbar und verträglich einzustufen – siehe die Ausführungen unter Punkt 7 dieser Begründung.

Festsetzungen in Textform:

§ 1 Nutzungsregelungen

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Diese Nutzungsregelungen stellen auf den Schutz der benachbarten südlich angrenzenden Wohnbebauung ab. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen wären geeignet, die Wohnruhe empfindlich zu stören, zumal auch eine Nutzung nachts und an den Wochenenden nicht ausgeschlossen werden könnte. Insoweit ist dieser Nutzungsausschluss städtebaulich begründet.

§ 2 Oberflächenwasser - Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Bezüglich dieser Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen (Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Diese Regelung ist aus der 8.Änderung des Ursprungsplans übernommen und soll auch künftig fortgelten.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange und Artenschutz

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Umweltprüfung (Umweltbericht) nicht erforderlich. Insgesamt wird hier aber auf die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen, in der die Umweltbelange umfassend dargestellt sind. Diese Ausführungen gelten unverändert, da im Grundsatz mit dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderungen bewirkt werden, die erhebliche Beeinträchtigungen der dort genannten Umweltbelange nach sich ziehen.

Davon unabhängig müssen gem. Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (01.03.2010) die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dieser „Artenschutzbeitrag Stufe 1“ ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG hier nicht berührt bzw. betroffen sein werden.

7 Immissionsschutz

In der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes ist hierzu u.a. ausgeführt worden: Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten sind Betriebe, die lt. Abstandserlass NRW zur nächstgelegenen Wohnbebauung einen Schutzabstand von 100 m bedürfen.

Dieser Abstand wird in diesem Falle nicht eingehalten, auch wenn nunmehr das bisherige betriebsbezogene Wohnhaus von diesem Gewerbebetrieb entkoppelt wird. Die Lage dieses bestehenden zweigeschossigen Wohnhauses zwischen der WA-Fläche des Wohnpark Mesum und dem nördlich bestehen bleibenden GE-Gebiet verändert sich nicht. Ein im Jahre 2007 in Auftrag gegebenes Gutachten zu einer KFZ-Werkstatt mit Reifen- und (nächtlichem) Abschleppdienst, Aufstellungsfläche sowie Reparaturhalle im südlichen Bereich des Flurstückes 317 hat ergeben, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in der damals noch näheren Wohn-Nachbarschaft um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Insofern ist davon auszugehen, dass bei einer nunmehr vorhandenen Anordnung von Werkstatt im Norden zur Straße orientiert und Wohngebäude im Süden des Flurstückes 317 als Mischgebiet keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Im Baugenehmigungsverfahren 2010 ist zudem ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Zech-Ingenieurgesellschaft Rheine, Schallt. Bericht - LL5972.1/ - 2010), in dem folgende Werte für die benachbarten Gebäude berechnet worden sind:

Wilmes, Gabriele KFZ-Betrieb "Am Schultenhof" in Rheine-Mesum							
Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB(A)	
IP 01: Am Schultenhof 8	WA	1. OG	N	55	48	-7	
IP 02: Am Schultenhof 11	WA	1. OG	NW	55	49	-6	
IP 03: Dechant-Römer-Straße 83	MI	1. OG	S	60	49	-11	
IP 04: Dechant-Römer-Straße 81	MI	1. OG	S	60	48	-12	
IP 05: Baugrenze B-Plan Nr. 295	MI	1. OG		60	54	-6	
IP 06: Baugrenze B-Plan Nr. 295	WA	1. OG		55	48	-7	

Abbildung 6: Auszug Zech-Ingenieurgesellschaft Rheine, Schallt. Bericht - LL5972.1/ - 2010
Die zugeordneten Aufpunkte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

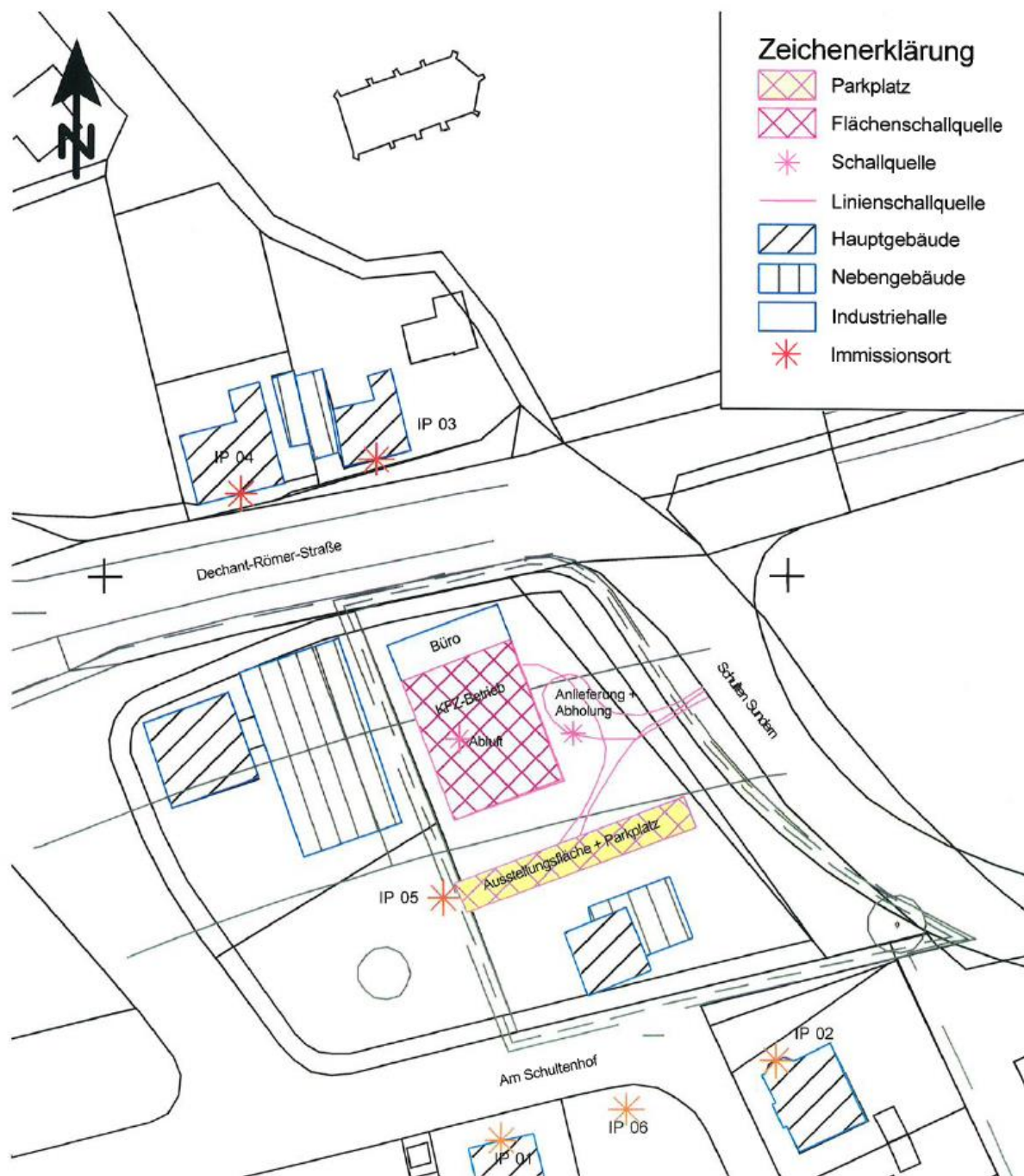


Abbildung 7: Auszug Zech-Ingenieurgesellschaft Rheine, Schallt. Bericht - LL5972.1/ - 2010

Der Aufpunkt IP 05 ist dem Wohnhaus im Plangebiet dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes in etwa gleichzusetzen, beide Gebäude sind bzw. werden als Mischgebiet festgesetzt. Nach den Berechnungen wird hier der Richtwert bzw. Grenzwert für ein Mischgebiet um bis zu 6 dB(A) unterschritten.

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-08-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ wird im 4. Quartal 2017 öffentlich ausgelegt.
Parallel dazu wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Rheine,

.....
Martin Dörtelmann