

Begründung

Bebauungsplan Nr. 343

Kennwort: "Kita Bühnertstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 19.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2	GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG.....	3
3	AKTUELLES PLANUNGSRECHT UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	4
4	BESTANDSAUFNAHME.....	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET.....	4
4.2	INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG.....	5
4.3	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	5
4.4	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG.....	5
4.5	EMISSIONEN / IMMISSIONEN.....	6
4.6	BODENKONTAMINATION / ALTLASTEN.....	6
4.7	DENKMALPFLEGE.....	6
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/BAUGESTALTUNG.....	7
5.5	HINWEISE.....	8
5.6	FLÄCHENBILANZ.....	8
6	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	8
7	SONSTIGE PLANUNGS-/ ENTSCHEIDUNGSRELEVANTEN ASPEKTE.....	8
7.1	KOSTEN DER PLANUNG.....	8
7.2	UMLEGUNGSVERFAHREN.....	8
7.3	UMSETZUNG UND REALISIERUNG.....	8
7.4	VERFAHREN.....	9
7.5	VERFAHRENSÜBERSICHT – ABLAUF UND DATEN.....	9

ANLAGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

Anstoß zur Planung ist der in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine am 28.09.2017 thematisierte Ausbau bzw. Neubau von Kindertageseinrichtungen zur Schaffung ausreichender Kita-Plätze im Stadtgebiet der Stadt Rheine.

Für den Planungsbezirk links der Ems ergibt die Bedarfsplanung die Notwendigkeit, zusätzlich Kita-Plätze zu schaffen. Hierfür wurde untersucht, welche Kitas in Rheine erweitert werden können. Die Kita St. Michael am Standort Bühnertstraße 17 kann im Rahmen eines Trägerübergangs erweitert werden. Da der Platz für eine Erweiterung am Standort Bühnertstraße 17 nicht ausreicht, kann in 500 m Entfernung an der Ecke Bühnertstraße / Darbrookstraße ein Nebenstandort geschaffen werden. Wenn an bestehenden Kitas nicht direkt angebaut werden kann oder Gruppenformen nicht umgewandelt werden können, stellen Außenstellen eine sinnvolle Alternative dar. Der Jugendhilfeausschuss hat in der Sitzung am 28.09.2017 zur Kenntnis genommen, dass zur Abdeckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen die Verwaltung ein zusätzliches Kita-Gebäude einplanen soll. An der Ecke Bühnertstraße / Darbrookstraße soll dementsprechend ein viergruppiger Nebenstandort errichtet werden. Bei dem Nebenstandort soll darauf geachtet werden, dass für zukünftige Bedarfe Erweiterungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Das Plangebiet wurde ehemals als Wohnbaufläche genutzt und ist in den vergangenen Jahren brachgefallen. Im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Damloup-Kaserne sollten die brachgefallenen Flächen entlang der Bühnertstraße mit in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden. Aus städtebaulicher Sicht kann die Entwicklung des Plangebiets als Kita-Standort auch unabhängig vom städtebaulichen Gesamtkonzept realisiert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen der qualifizierten Bauleitplanung. Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung ist eine Umsetzung in Anwendung des § 34 BauGB nicht gegeben. Die Bebauung soll daher durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Er beschränkt sich auf die Flurstücke 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 60, Flur 107, und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 77,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 61,

im Süden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Bühnertstraße“,

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 49, 50 und 51.

3 Aktuelles Planungsrecht und planungsrechtliche Vorgaben

Aktuell liegt das Plangebiet außerhalb von Festsetzungen der qualifizierten Bauleitplanung. Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung ist eine Umsetzung in Anwendung des § 34 BauGB nicht gegeben.

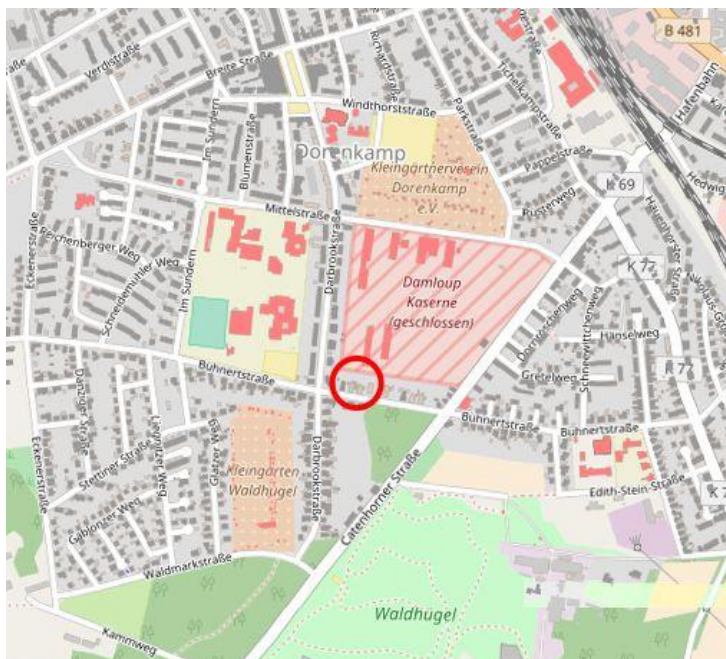
Der gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Münster / Teilabschnitt Münsterland kennzeichnet das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Die beabsichtigte Bebauung geht mit dieser übergeordneten Zielvorstellung konform. Im genehmigten Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan der Stadt Rheine wird die bisher für eine Wohnbebauung genutzte Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da Kindertagesstätten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 in „Allgemeinen Wohngebieten“ regelmäßig zulässig sind, bestehen auch in Bezug auf die geltende Flächennutzungsplanung der Stadt Rheine keine Konflikte. Fachplanerische Belange, die der Planung entgegenstehen könnten sind zudem nicht bekannt.

Die projektierte Umwandlung des Grundstücks für die Nutzung einer Kindertagesstätte steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet (s. nachfolgende Abbildung, roter Kreis) befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp. Der Stadtteil Dorenkamp ist hauptsächlich durch eine Wohnbebauung mit vorrangig 1- bis 2-geschossigen Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern geprägt, wobei unterschiedliche Teilbereiche des Stadtteils ablesbar sind. So sind die nördlichen und östlichen Bereiche vor allem mit Mehrfamilienhäusern bebaut, im südlichen Teil sind vorwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorzufinden. Gewerblich genutzte Gebäude sind vor allem um den Bereich der „Neuen Mitte“ konzentriert.



Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an das Kasernengelände der ehemaligen Damloup-Kaserne an. Der Standort wurde 2006 geschlossen, teilweise werden die Gebäude noch genutzt, unter anderem auch als Flüchtlingsunterkunft. Zukünftig soll für die Fläche im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts eine neue Nutzungsperspektive mit dem Schwerpunkt Wohnen erarbeitet werden. Die Fläche stellt das größte, zentral gelegene Entwicklungsgebiet innerhalb des Stadtteils Dorenkamp, mit zentraler Bedeutung für die Gesamtstadt dar.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Mit mehreren Schulen und Kindergärten, Ärzten und dem nahegelegenen Mathias-Spital verfügt der Stadtteil Dorenkamp über eine gute soziale Infrastruktur. Mit der „Neuen Mitte“ ist darüber hinaus ein Einzelhandelsangebot entstanden, durch das die Versorgung im Stadtteil sichergestellt wird.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden vom Plangebiet nicht tangiert. Des Weiteren bestehen, das Plangebiet betreffend, keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

4.4 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die südlich angrenzende Bühnertstraße, die in Ostwestrichtung verläuft. Für von außerhalb des Gebietes kommende PKW erfolgt die äußere Erschließung über die Darbrookstraße im Westen und über die Catenhorner Straße im Osten, welche beide in Nordsüdrichtung verlaufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die geplante Kindertagesstätte ist damit für die nähere Umgebung fußläufig gut zu erreichen. Ein übermäßig hoher Anteil am motorisierten Individualverkehr ist nicht zu erwarten.

Die Bühnertstraße ist eine Sammelstraße, welche den Verkehr aus den Anliegerstraßen an die Hauptverkehrsstraße, die Catenhorner Straße, führt. Die Bühnertstraße übernimmt auch eine Erschließungsfunktion.

Trotz der guten fußläufigen Erreichbarkeit und der ruhigen Umgebung, ist mit einer gewissen Verkehrsbelastung durch die Kita-Nutzung (Bedienstete, Hol- und Bringverkehr der Eltern) zu rechnen. Die Bühnertstraße ist eine bestehende und tragfähige Sammelstraße, die mit ihrem 6,00 m breitem Fahrbahnstreifen und dem beidseitig getrennten Fußweg von 2,50 m am vorgesehenen Standort eine sehr gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit bietet. Die Hol- und Bringverkehre lassen sich vergleichsweise gefahren- und störungsarm abwickeln, da hier das An- und Abfahren keine besonderen Probleme erwarten lässt. Notwendige Stellplätze für die geplante Kita müssen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt durch mehrere Haltestellen in der näheren Umgebung des Plangebiets über zwei Linien des StadtBusSystems. Über diese Buslinien sind die umliegenden Wohnquartiere zu erreichen.

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

Gemäß dem 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 bestehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um 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.

4.5 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung und der ehemaligen Damloup-Kaserne, die größtenteils leer steht und zukünftig voraussichtlich auch als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Entsprechend der angrenzenden umliegenden Nutzungen sind im Umfeld keine Emissionsquellen erkennbar, welche die zukünftige Nutzung des Standorts für eine Kita in unzumutbarer Weise belasten könnten.

Von der geplanten Kindertagesstätte gehen keine Emissionen aus, die die Umgebung in unzumutbarer Weise belasten. Die von den Kindern hervorgerufenen Störungen – insbesondere der Geräuschpegel – werden in Wohngebieten als sozial- bzw. gebietsadäquat angesehen. Der zusätzliche Verkehrslärm – vorwiegend durch den Hol- und Bringverkehr – ist hinsichtlich des Gebietstyps im Rahmen des Verträglichen einzustufen. Eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung ist in allgemeinen Wohngebieten ohnehin generell zulässig und die damit einhergehenden Emissionen sind somit hinzunehmen.

4.6 Bodenkontamination / Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Rheine sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten eingetragen. Hinweise auf Altlastenverdachtsverflächen liegen nicht vor. Belange aus Altlasten/Altstandorten werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Kita Bühnertstraße“ nicht berührt.

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe durchgeführt. Hierbei wurde ein Blindgängerverdachtspunkt (Nr. 2196) auf der Fläche entlang der Bühnertstraße südlich der ehemaligen Damloup-Kaserne festgestellt. Die gesamte Fläche wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe als Bombardierungsfläche klassifiziert. Dies bedeutet, dass die zu bebauende Fläche zunächst vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im Rahmen einer Vorortuntersuchung sondiert werden muss.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

5 Städtebauliches Konzept

Durch das Aufstellungsverfahren soll die derzeit brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Plangebiet soll der Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwandlung der brachgefallenen Fläche in eine Kindertagesstätte sinnvoll und notwendig. Für die nötige Bereitstellung von Plätzen zur Kinderbetreuung für den Planungsbezirk links der Ems besteht dringender Handlungsbedarf.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überplante Bereich wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung für „soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, Planungsrecht für den Bau einer Kindertagesstätte zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Vorgaben werden dabei auch von dem Flächenbedarf der geplanten Kindertagesstätte bestimmt. Für das Plangebiet ist eine viergruppige Kindertagesstätte plus Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Damit wird zum einen der Eigenart der Umgebung Rechnung getragen, zum anderen wird ausreichend überbaubare Fläche bereitgestellt, um den Bau einer dreigruppigen Kindertagesstätte plus Erweiterungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Für das Plangebiet wird entsprechend der näheren Umgebung eine zweigeschossige Bauweise vorgegeben.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird entsprechend der näheren Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Gebäude soll auf dem Grundstück im Nordosten angeordnet werden damit die Außenbereichsflächen im Südwesten angeordnet werden können. Im Westen und Süden des Plangebiets wird somit ein breiter Randbereich des Grundstücks ausgespart:

im Norden: ein drei Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze,

im Osten: ein drei Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze,

im Süden: ein fünfzehn Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze,

im Westen: ein fünfzehn Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze.

5.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Für das Grundstück werden keine weiteren Bauvorschriften festgesetzt.

5.5 Hinweise

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt wurde. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Stellenbegrenzungslinie erteilt das Vermessungsamt der Stadt Rheine.

5.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.387 m². Diese Fläche ist im vorliegenden Bebauungsplan komplett als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt, da für die bereits in der Vergangenheit in Anspruch genommene Fläche im bebauten Innenbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Kompensation zu leisten ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im vorliegenden Fall als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, diese wird als Anlage 4 beigelegt.

7 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

7.1 Kosten der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung für den Bau der Kindertagesstätte, deshalb werden die Planungskosten von der Stadt Rheine selbst übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung der Planung.

7.2 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen das Grundstück für künftige Grundstückszwecke neu zuzuschneiden. Dies erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Quartier Richardstraße“, als Instrument der Bodenordnung.

7.3 Umsetzung und Realisierung

Der Ausbau bzw. Neubau von Kindertageseinrichtungen zur Schaffung ausreichender Kita-Plätze im Stadtgebiet der Stadt Rheine wurde in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine am 28.09.2017 thematisiert. Der Jugendhilfeausschuss hat in dieser Sitzung zur Kenntnis genommen, dass zur Abdeckung des Bedarfes im Stadtteil Dorenkamp weitere Betreuungsplätze in Kitas notwendig sind und dass die Verwaltung dazu ein zusätzliches Kita-Gebäude an der Ecke Bühnertstr./Darbrookstr. einplanen soll, welches dann zum Kindergartenjahr 2019/2020 in Betrieb gehen kann. Es ist also davon auszugehen, dass nach Abschluss des Verfahrens eine zügige Umsetzung der Planinhalte vorgesehen ist.

7.4 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 343 „Kita Bühnertstraße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommt ohne Vorprüfung ein beschleunigtes Verfahren in Betracht, sofern die nutzbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und weiterhin das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Beides trifft auf das Plangebiet zu. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt damit keiner förmlichen Umweltprüfung. Bei der Aufstellung ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt werden soll. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit ist jedoch die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren, wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird. Diesem Anspruch wird Rechnung getragen, indem mit der Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung einerseits und andererseits über die Äußerungsmöglichkeiten zur Planung in einem angemessenen Zeitraum, mindestens 2 Wochen vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet wird. Die Möglichkeit zur Stellungnahme der Öffentlichkeit endet mit dem Beginn des zweiten Beteiligungsschrittes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

7.5 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	nach Beschluss
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	voraussichtlich Dez. 2017 – Jan. 2018
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss im Rat	voraussichtlich I. Quartal 2018
Rechtskraft	voraussichtlich I. Quartal 2018

Rheine, November 2017

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 der Stadt Rheine, Kennwort „Kita Bühnertstraße“