

Begründung

Bebauungsplan Nr. 312

Kennwort: "Breite Straße / Zeppelinstraße "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 2007



I N H A L T S A N G A B E

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
4	BESTANDSAUFNAHME	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET	4
4.2	INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG.....	4
4.3	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	5
4.4	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
4.5	VER- UND ENTSORGUNG	5
4.6	IMMISSIONEN/EMISSIONEN	5
4.7	ALTLASTEN	6
4.8	DENKMALPFLEGE	6
5	PLANUNG	6
5.1	ERSCHLIEßUNG	6
5.2	ART DER NUTZUNG.....	7
5.3	MAß DER NUTZUNG/BAUWEISE	7
6	FLÄCHENBILANZIERUNG	8
7	STÄDTEBAULICHER VERTRAG, NOTARIELLER VERTRAG.....	8
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	8

1 Anlass der Planung

Im Stadtteil Dorenkamp sollen die verfügbaren Wohnbaulandreserven in bereits bestehenden Wohnquartieren aktiviert werden, um den weiteren Flächenverbrauch von freiem Landschaftsraum für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu minimieren.

Ein Potential für diese städtebauliche Nachverdichtung bietet der Bereich Breite Straße / Zeppelinstraße, hier soll die vorhandene Wohnbebauung des Wohnungsvereines Rheine abgerissen werden (5 Wohngebäude). Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die weitere Nachverdichtung und die umgebende Bebauung städtebaulich zu ordnen, zu sichern und mögliche – nach § 34 BauGB denkbare – nicht in die vorhandene Struktur passende Baukörper planungsrechtlich zu verhindern

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 874 (Verdistraße) und 687,
im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 683 und 162,
im Süden:	durch die Breitestraße,
im Westen:	durch die Zeppelinstraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 114, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflchtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 312 bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits zum größten Teil nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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. Des Weiteren entfällt im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal im Stadtteil Dorenkamp liegt zentral in diesem Stadtteil. Mit einer Entfernung von ca. 700 m zur St. Elisabeth Kirche sind die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Darbrookstraße) optimal zu erreichen.

Das Plangebiet ist geprägt durch vorhandene Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das zentral im Stadtteil Dorenkamp liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen: Der Versorgungsschwerpunkt Neue Mitte Dutum-Dorenkamp liegt ca. 570 m entfernt und kann daher auch fußläufig erreicht werden. Hier werden Angebote des täglichen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist insgesamt als gut zu bewerten.

Die soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes weist folgende Angebote auf:

Kindergarten Ev. Kirchengemeinde Jakobi (Mittelstraße 105)
Kindergarten Kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth (Windhorststr. 15)
Jugendheim St. Elisabeth (Darbrookstraße 15)
Maximilian-Kolbe-Haus Gemeindezentrum St. Elisabeth (Darbrookstraße 15)
Kardinal-von-Galen-Grundschule (Ludwig-Dürr-Straße 23)
Elisabeth-Hauptschule (Mittelstraße 45)
Emsland-Gymnasium (Bühnertstraße 120)
Grüterschule/Sonderschule für Lernbehinderte (Mittelstraße 41).

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

4.3 *Naturräumliche Gliederung*

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.

4.4 *Zustand von Natur und Landschaft*

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt. Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Grundstücke typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf.

4.5 *Ver- und Entsorgung*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem.

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405, im Umkreis von 300 Meter 96 m³/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt.

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 Befördern, des Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 *Immissionen/Emissionen*

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

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines 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.

4.7 Altlasten

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

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5 Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über Zeppelinstraße, Verdistrasse und Breite Straße an das Verkehrsnetz des Stadtteiles Dorenkamp angeschlossen: Über die Breite Straße erfolgt die Anbindung an die Tichelkampstraße weiter zur Hauenhorster Straße K 77 und Catenhorner K 69, die die Verbindungen zum überregionalen Straßennetz herstellen.

Im Bereich der Nachverdichtung (Ecke Breite Straße/ Zeppelinstraße) werden die im Blockinnenbereich projektierten Wohnbaugrundstücke über einen privaten Weg erschlossen, der an die Breite Straße angebunden ist. Zur Sicherung dieser privaten Erschließungsflächen ist der Abschluss öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vereinbarungen (Baulast, Grunddienstbarkeit, Wege- und Leitungsrechte usw.) erforderlich. Diese Flächen werden zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt, um die zur Erschließung notwendigen Leitungstrassen planungsrechtlich zu sichern.

Über eine Haltestelle an der Breiten Straße (Am Waldhof) ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils in einem halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und auf die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine.

Der Bahnhof Rheine liegt in ca. 1,7 km Entfernung, womit auch der Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz gesichert ist.

5.2 Art der Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartiers planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet“ weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen.

Zur Unterstützung dieses Ziels sind zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit der Größe und der Frequentierung durch Kunden entsprechender Nutzungen und des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine offene, bzw. eine geschlossene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung – festgesetzt.

Für den Planbereich wird eine ein- und zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Bauform nimmt die in der Umgebung vorhandene Gebäudeausprägung auf und sichert ein Einfügen der noch entstehenden Gebäude in das Quartier. Die Baugrenzen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Bautiefe von max. 16,00 m festgesetzt, um hier den Bestand zu sichern. Lediglich im Bereich der Nachverdichtung werden die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass insgesamt die gewünschte Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert wird. Ergänzt wird die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe von teilweise 7,00 m bzw. 9,00 m, angepasst an die jeweilig vorhandene Bebauung.

Die Differenzierung wird fortgesetzt indem die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt wird.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW werden auf wenige raumbildende Vorgaben beschränkt. Damit wird einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, andererseits verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum für individuelle Akzente. Die Dachneigung wird auf 15 – 45° festgesetzt. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ihre Dimensionierung wird jedoch begrenzt: Sie sollen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten,

damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Die Längenbeschränkung im Verhältnis zur Trauflänge gilt auch für Dachflächenfenster. Sogenannte Fledermausgauben sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Es wird z.B. die Verwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster empfohlen. Im Falle der Verwendung dieser Materialien für Stellplätze oder Zufahrten zu Carports/Garagen kann im Einzelfall davon abgesehen werden, diese Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

6 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Planungsbereiches	15.673,37 m ²
Wohnbaufläche	13.963,42 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	1.475,95 m ²
private Wege	234,00 m ²

7 Städtebaulicher Vertrag, Notarieller Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (Baulandkonzept der Stadt Rheine) zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine.

8 Umsetzung; Realisierung

Besondere bodenordnende Maßnahmen, z.B. ein Umlegungsverfahren, sind zur Realisierung der geplanten Gebäude nicht notwendig, da eine Erschließung der neuen Bauflächen durch Bildung einer gemeinsamen Erschließungsfläche möglich ist, sofern die Erschließung nicht direkt vom vorhandenen Straßensystem erfolgen kann. Die Grundstücke können neu gebildet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Das Baulandkonzept der Stadt Rheine wird angewandt.

Rheine, 23.10.2007

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

In Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.