

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 190B,
5. Änderung
Kennwort:
"Engernstraße- Teil B"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	3
2. ANLAß DER PLANUNG	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. VORGABEN DER REGIONALPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
5. BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE	4
5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung	4
5.2 Natur- und Landschaftsraum	4
5.2.1 Naturräumliche Gliederung , Böden	4
5.2.2 Wasserhaushalt	5
5.3 Verkehrliche Erschließung	5
5.4 Ver- und Entsorgung	5
5.5 Altlasten	6
5.6 Immissionen	6
5.7 Denkmal- und Naturschutzschutz	6
6. INHALTE DER PLANÄNDERUNG	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Gestaltung	6
6.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
8. VER- UND ENTSORGUNG	7
9. IMMISSIONSSCHUTZ	7
10. REALISIERUNG/BODENORDNUNG	7

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190B, Kennwort „Engernstraße“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und z.T. der Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für die Aufstellung von Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Diese gelten gemäß Abs. 4 des § 13 a BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

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

2. Anlaß der Planung

Den Anstoß für diese städtebauliche Planung im Bereich Engernstraße/ Rodder Damm gab der Wohnungsverein Rheine e. G. als Grundstückseigentümer mit der Absicht dieses 4 300qm große Grundstück freizulegen und als Bauland für Einzel- und Doppelhäuser zu vermarkten.

Aufgrund dieser Situation besteht nun die Möglichkeit die Baugrenzen einer geordneteren städtebaulichen Entwicklung anzupassen. Insbesondere vor dem Hintergrund einer künftigen weitergehenden Hinterlandbebauung im Bereich zwischen Rodder Damm und Alemannenallee sollen die Voraussetzungen für durchgehende Garten- bzw. Grünbereiche geschaffen werden. Hierzu ist das Planungsrecht entsprechend zu ändern.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich (4 300 qm) betrifft das Flurstück 595, Flur 166, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4. Vorgaben der Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster (Regionalplan), Teilabschnitt Münsterland stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.¹

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus.²

5. Bestandsaufnahme, -analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Stadtbereich von Rheine. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,7 km Luftlinie.

Das Umfeld wird geprägt von der angrenzenden bzw. vorhandenen Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger und offener Bauweise.

5.2 Natur- und Landschaftsraum

5.2.1 Naturräumliche Gliederung , Böden

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zu der Einheit *Elter Sand*, ein fast ebenes Sandgebiet, das aus Flug- und Talsanden besteht.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen steht hier ein sandiger Gley-Podsol an.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50 000 zählt der genannte Bodentyp nicht zu den schutzwürdigen Böden entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz.

Mit einem mittleren Schwankungsbereich des Grundwassers von 8-13 dm unter Geländeoberfläche (natürlicher Boden) ist der Boden der tiefen Grundwasserstufe zuzuordnen. Dennoch ist der Boden als grundnass einzustufen und für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999, hier: 11. Textl. Darstell. + Erl.; 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183.

² Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (rechtswirksame Fassung), Hrsg.: Stadt Rheine, 2004.

Hinsichtlich der mechanischen Bodenbelastbarkeit wird der Boden mit einer mittleren Belastbarkeit bewertet.³

5.2.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Hemelter Baches.⁴

Bezüglich der Grundwassersituation gehört der Planbereich zu einem Grundwasserleiter mit bedeutender Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit.⁵

Aus der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen wird der Planbereich mit einer guten Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen bewertet.⁶

Der ökologische Fachbeitrag bewertet den Planbereich mit einer mittleren Bedeutung für das Wasser und einer mittleren Bedeutung für die Wasserwirtschaft.⁷

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist durch den im Norden angrenzenden Rodder Damm und der im Westen angrenzenden Engernstraße direkt erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Bereiches. Entsprechend sind alle notwendigen technischen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

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

Die geordnete Abfallentsorgung wird sichergestellt durch die Stadt Rheine.

³ Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen. Bearbeitungsmaßstab 1 : 50 000. (17 Themenkarten, einschl. Karte der schutzwürdigen Böden) - CD-ROM, , Hrsg.: Geol. Dienst Nordrh.-Westf., 2. Aufl. 2004, Krefeld.

⁴ Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000, Blatt 3710 Rheine (Ausgabe 1987), Hrsg.: Landesamt für Wasser- und Abfall Nordrhein-Westfalen.

⁵ Hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, Blatt 3710 Rheine. Hrsg. Geol. Landesamt Nordrh.-Westf., 1983, Krefeld.

⁶ Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein Westfalen 1 : 500 000, Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

⁷ STADT RHEINE (Hrsg.) (1995): Ökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000. – Die Rheine Information: Heft 13.

5.5 Altlasten

Hinweise auf einen Altlasten-, bzw. Altablagerungsverdacht liegen nicht vor.

5.6 Immissionen

Immissionen durch Feinstaub, Ozon, Stickoxyde oder andere Luftschadstoffe, die über das Maß einer Grundbelastung hinausgehen sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkung liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1⁸ von 55 db(A) für den Tag und 45 db(A) für die Nacht auszugehen ist.

5.7 Denkmal- und Naturschutzschutz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- bzw. Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NW, noch besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW.

6. Inhalte der Planänderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Gestaltung

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen entsprechen ebenfalls dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und gewährleisten eine entsprechende Einfügung in die vorhandene Bebauung. Durch die vorgegebene maximale Tiefe des Baufensters von 13 m soll erreicht werden, dass die Baukörper nahe an die Verkehrsfläche heranrücken um einen möglichst zusammenhängenden Garten- und Freiraum zu gewährleisten. Die Firstausrichtung folgt der vorhandenen Bebauung und entspricht überwiegend der bisherigen Festsetzung.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger offener Bauweise. Die Traufhöhe ist auf maximal 9,75 m begrenzt. Die Dachneigung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung je nach Geschossigkeit mit 30° bzw. 40° festgesetzt.

Im Hinblick auf die Stellplatznotwendigkeit ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. (Eine Doppelhaushälfte entspricht einer Wohneinheit.)

⁸ DIN 18005-1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgünung sind je 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit mittlerem oder großem Kronendurchmesser zu pflanzen.

7. Verkehrliche Erschließung

Alle geplanten Baugrundstücke sind direkt an das Straßennetz angeschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Siehe Pt. 5.4.

9. Immissionsschutz

Aus den unter Pt. 5.6 genannten Gründen sind für das geplante Vorhaben keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

10. Realisierung/Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzregelungen) werden durch diese Planung nicht ausgelöst.

Rheine, den 22.Januar 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin z.A.)