

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 86,
18. Änderung
Kennwort:
"Am Stadtwalde"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Mai 2008

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
5.2.3 Aktuelle Nutzung/Biotoptypen	5
5.3 Verkehrliche Erschließung	5
5.4 Ver- und Entsorgung	5
5.5 Altlasten	6
5.6 Immissionen	6
5.7 Denkmalschutz	7
6. INHALTE DER PLANÄNDERUNG	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
7. VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG	7
8. VER- UND ENTSORGUNG	8
9. IMMISSIONSSCHUTZ	8
10. REALISIERUNG/BODENORDNUNG	8

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 , Kennwort „Am Stadtwalde“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und z.T. der Widernutzbarmachung 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 Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfällt 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

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 86, 1. Änderung, vom November 1980, ist die unten näher definierte Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der Bestandsliste der Stadt Rheine aus dem Jahr 2003 wird dieser Spielplatz mit der laufenden Nr. 34 (Plan-Nr. 45) geführt. Aufgrund der demografischen Entwicklung im Umfeld des Spielplatzes wurde dieser Platz in der jüngeren Vergangenheit von Kindern und Jugendlichen zunehmend weniger frequentiert. Gemäß eines Grundsatzbeschlusses des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine soll dieser Spielplatz zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich betrifft das Flurstück 573, Flur 156, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich (1 347 qm) ist im Übersichtsplan und 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 nördlichen Stadtbereich von Rheine. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,7 km Luftlinie.

Die Planfläche wird begrenzt von der vorhandenen Wohnbebauung in eingeschossiger und offener Bauweise. Nördlich ragt der Wendehammer des Hadubrandweges bis an die zu überplanende Fläche. Über den Spielplatz verläuft eine fußläufige Verbindung zwischen Weilandstraße/Hadubrandweg im Norden und Rolandstraße im Süden. Dieser Fußweg ist eingebettet in eine Grünfläche/Parkanlage.

5.2 Natur- und Landschaftsraum

5.2.1 Naturräumliche Gliederung , Böden

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zu der Einheit *Hopstener Sandplatten*, ein ausgedehntes, nur schwach gewelltes Talsandgebiet mit großräumigem Wechsel von ausgedehnten, nur mäßig feuchten, stellenweise sogar trockenen Talsandplatten und weiten, fast ausschließlich von Niedermoor- oder zumindest anmoorigen Grundwassergleyböden erfüllten Niederungen.³

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen steht hier ein mittel- bis feinsandiger Gley-Podsol an. Er ist gekennzeichnet von einer mittleren mechanischen Bodenbelastbarkeit und einem geringen Grenzflurabstand von 11 dm. Durch die Nutzung als Spielplatz ist zumindest der Oberboden durch Auftrag von Spielsand als überformt zu bezeichnen.

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

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.

³ MEISEL, S. (1961): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 83/84 Osnabrück/Bentheim. Geographische Landesaufnahme 1 : 200 000. Bad Godesberg.

Für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist der Boden nur gering geeignet.⁴

5.2.2 Wasserhaushalt

Bezüglich der Grundwassersituation gehört der Planbereich zu einem Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit.

Aus der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen wird der Planbereich mit einer guten Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen bewertet.⁵

Der ökologische Fachbeitrag bewertet den Planbereich mit einer hohen Bedeutung für das Wasser und einer geringen Bedeutung für die Wasserwirtschaft.⁶

5.2.3 Aktuelle Nutzung/Biototypen

Aufgrund der aufgegebenen Spielplatznutzung - alle Spielgeräte sind demontiert - handelt es sich um den Biototyp der strukturreichen Grünflächenbrache.

Der Platz ist durch diverse Gehölze eingegrünt. Der Baumbestand wurde seitens der Stadt Rheine bewertet mit dem Ergebnis, dass keiner der Bäume als erhaltenswert und stadtbildprägend einzustufen ist.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die beiden Baugrundstücke sind über den Hadubrandweg erschlossen. Zur Erschließung siehe auch Pt. 7.

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. Auf dem Grundstück selbst befindet sich eine Trafostation. Diese Station wird durch eine entsprechende Kennzeichnung gesichert. Die an diese Trafostation

⁴ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1:50 000.- CD-ROM Auskunftssystem BK 50, 2. Aufl. 2004, Hrsg.: Geol. Dienst Nordrh.-Westf., Krefeld.

⁵ Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein Westfalen 1:500 000, Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

⁶ STADT RHEINE (Hrsg.) (1995): Ökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000. – Die Rheine Information: Heft 13.

angebundenen Leitungstrassen werden durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

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

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 verkehrsbedingten Lärmeinwirkung liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1⁷ von 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht auszugehen ist.

Vorliegende schalltechnische Berechnung, erstellt im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86, Kennwort „Am Stadtwalde“ aus dem Jahre 1979 prognostiziert Pegelüberschreitungen im Bereich des Friedrich-Ebert-Ringes bis zu ca. 30 m Entfernung; im Kreuzungsbereich zur Rolandstraße von bis zu 70 m Entfernung bei freier Schallausbreitung.⁸ Der Planbereich befindet sich ca. 110 m von Friedrich-Ebert-Ring und vom Kreuzungsbereich entfernt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung zwischen Friedrich-Ebert-Ring und der Planfläche werden die Schalleinwirkungen bis zum Plangebiet weiter reduziert.

Jüngste Verkehrszählungen aus dem Jahre 2001 belegen, dass das der o.g. Berechnung zugrunde liegende Verkehrsaufkommen auf dem Friedrich-Ebert-Ring 2001 nicht überschritten wurde.⁹

Weitere Schallimmissionen gehen vom Verkehr der Sandkampstraße aus. Dieser ebenfalls als Haupt- und Sammelstraße klassifizierte Verkehrsweg wurde im Rahmen seiner Fertigstellung Ende der 80ziger Jahre zur Einhaltung der Grenzwerte entsprechend der 19. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) mit einer Lärmschutzwand ausgestattet. Aufgrund der zusätzlichen Schallabschirmung durch die vorhandene Bebauung zwischen der Planfläche

⁷ DIN 18005-1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987.

⁸ WEGA ING.-GESELLSCHAFT (1979): Schalltechnisches Gutachten zur Überprüfung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Rheine, Kennwort „Am Stadtwalde“, durch Verkehrswege und Gewerbebetriebe hervorgerufenen Schallimmissionen. Rheine.

⁹ INGENIEURGEMEINSCHAFT SCHNÜLL UND HALLER (2002): Verkehrsuntersuchung Schotthock. Hannover.

und der Sandkampstraße kann davon ausgegangen werden, dass auch die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden.

5.7 Denkmalschutz

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

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auch die sonstigen Festsetzungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und gewährleisten eine entsprechende Einfügung in die vorhandene Bebauung. Zulässig ist eine eingeschossige offene Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m. Die Dachneigung ist mit 30° - 40° festgesetzt.

Um eine starke Verdichtung mit den daraus resultierenden Stellplatznotwendigkeiten zu vermeiden, sind im Plangebiet nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus gilt in diesem Zusammenhang als zwei Gebäude.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der geringen Flächengröße werden keine grünordnerischen Festsetzungen außerhalb der Baugrundstücke getroffen. Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum mit mittlerem Kronendurchmesser zu pflanzen.

Um die vorhandene Wegebeziehung innerhalb einer Grünfläche/Parkanlage zwischen Wielandstraße/Hadubrandweg im Norden und Rolandstraße im Süden auch weiterhin zu sichern, wird im östlichen bzw. südöstlichen Änderungsbereich ein 6,00 m breiter Streifen als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht den im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Darstellungen zur Aufnahme des vorhandenen Gehweges. Ein in dieser Fläche vorhandener erhaltenswerter Baum wird entsprechend gekennzeichnet.

7. Verkehrliche Erschließung

Zur Sicherstellung der Erschließung des östlichen Grundstückes ist zu Lasten des westlich angrenzenden Grundstückes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

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, Grenzregelung) werden durch diese Planung nicht ausgelöst.

Rheine, den 21. Mai 2008

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin z.A.)