

BEGRÜNDUNG

Zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 50

Kennwort:
" Ochtruper Straße - Südost "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: März 2008

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN | 3 |
| 2. ANLAß DER PLANUNG | 3 |
| 3. ÄNDERUNGSBEREICH | 3 |
| 4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 3 |
| 5. LAGE IM STADTGEBIET, PRÄGUNG | 4 |
| 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, GRÜN- UND FREIRAUM | 4 |
| 7. INHALT DER PLANÄNDERUNG | 4 |
| 8. EINGRIFFSREGELUNG | 5 |
| 9. SONSTIGES | 5 |

1. Vorbemerkung zum Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50, Kennwort „Ochtruper Straße - Südost“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen bleibt das Wohngebiet in seinem grundlegenden Charakter erhalten, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem gleichnamigen Gesetz oder nach Landesrecht erforderlich werden läßt. Auch sind keine Schutzgüter - genannt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch - betroffen.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen für ein gemäß §13 Baugesetzbuch vereinfachtes Verfahren entfällt die Umweltprüfung und damit die Erstellung eines Umweltberichtes.

2. Anlaß der Planung

Anlaß für diese Bebauungsplanänderung ist die Absicht der Eigentümer die beiden östlichen Baugrundstücke mit einem weiteren Hauptgebäude zu bebauen und die Baugrenzen dem Planungsvorhaben anzupassen. Auf dem Flurstück 83 befindet sich ein mit Bäumen bestandener Wall, der eine entsprechende Ausnutzung des Baufeldes erschwert, so dass die Baugrenze um ca. 12 m nach Süden erweitert werden soll. Für das Flurstück 82 soll das Baufeld ebenfalls nach Süden erweitert werden, um einen größeren architektonischen Spielraum zu ermöglichen.

3. Änderungsbereich

Aufgrund der notwendigen Angleichung der Baugrenzen erstreckt sich der Änderungsbereich auch auf angrenzende Flurstücke. Betroffen sind die Flurstücke 82 bis 90 in der Flur 119 der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

4. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Areal als Wohnbaufläche dar.

Dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung als auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8, Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

5. Lage im Stadtgebiet, Prägung

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Schleupe, westlich der Eisenbahntrasse zwischen Ochtruper Straße und dem Radwanderweg (ehemalige Bahntrasse). Die Entfernung zum Stadtzentrum/Marktplatz beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Bis auf eine Gastwirtschaft Ecke Ochtruper Straße/Brechtestraße sind keine gewerblichen Betriebe vorhanden.

6. Verkehrliche Erschließung, Grün- und Freiraum

Das Änderungsgebiet wird erschlossen über die im Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße klassifizierte Ochtruper Straße. Diese wurde im Jahre 1999 hergestellt. Die ehemals vorgesehene Funktion als stadtteilverbindende Straße wurde "herabgestuft" und als Tempo 30-Zone ausgestaltet.

An der Ochtruper Straße, vor den Flurstücken 92 und 74 sind Bushaltestellen (Brechtestraße) installiert. Die Stadtbus-Linie C 5 verkehrt zwischen Königsech und Eschendorf im 30-Minuten-Takt.

Die noch unbebauten Grundstücksflächen werden als Garten- bzw. Wiesen- und Spielfläche genutzt.

7. Inhalt der Planänderung

Die Änderung folgt den Wünschen der Eigentümer nach entsprechender Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke. Diese Änderungswünsche sind mit den städtebaulichen Erfordernissen vereinbar.

Die Änderung erfolgt dahingehend, dass die überbaubare Fläche nach Süden hin erweitert wird.

Ein dritter Hauptbaukörper (3. Bauzeile) wird durch entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind grundsätzlich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Aufgrund des Grundstückszuschnittes soll für das Flurstück 82 lediglich ein freistehendes Einzelhaus zugelassen werden. Dieses wird durch entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert Bestandteil dieser Änderung.

8. Eingriffsregelung

Durch die Planänderung werden die Baufelder geringfügig erweitert. Eine Vergrößerung der versiegelbaren Fläche wird nicht hervorgerufen. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unverändert. Entsprechend löst die Bebauungsplanänderung keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und demzufolge keine Ausgleichsverpflichtung aus.

9. Sonstiges

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst.

Im Rahmen freiwilliger, privatrechtlicher Einigung können die von dieser Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke neu geordnet werden, so dass nach der Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen können.

Rheine, den 11.03.2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin z.A.)