Anlage 3

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 15,
6. Änderung

Kennwort:
" Ochtruper Straße-Süd "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2009

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN 3

2. ANLAß DER PLANUNG 3

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4

4. VORGABEN DER REGIONALPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 4

5. BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE 4

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung 4

5.2 Natur- und Landschaftsraum 5

5.3 Verkehrliche Erschließung 6

5.4 Ver- und Entsorgung 6

5.5 Altlasten 6

5.6 Immissionen 7

5.7 Denkmalschutz und naturschutzrechtliche Bestimmungen 7

6. INHALTE DER PLANÄNDERUNG 7

6.1 Art der Baulichen Nutzung 7

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Grünordnerische Festsetzungen 8

6.4 Emissionen, Immissionen, Lärmschutz 8

6.5 Verkehrliche Erschließung 8

6.6 Ver- und Entsorgung 8

6.7 Bodenordnung 8

1. Vorbemerkung zum Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 , Kennwort „Ochtruper Straße-Süd“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, 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. Das hier anstehende Vorhaben ist zwar vorprüfungspflichtig; die Vorprüfung hat aber ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen hat und daher nicht UVP-pflichtig ist.

- 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

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung, vom 15.06.1978 sind für den unten definierten Geltungsbereich zwei städtische Grünflächen westlich und östlich der Isselstraße festgesetzt.

Anstoß für diese Planung ist zum einen ein Antrag eines privaten Bauherrn auf Änderung der Nutzung für die städtische Grünfläche östlich der Isselstraße zugunsten einer Wohnbebauung.

Westlich der Isselstraße ist eine Grünfläche/Spielplatz sowie eine Gemeinbedarffläche zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt. Beide Flächen werden als Bolzplatz genutzt. Aufgrund der demografischen Entwicklung wurde dieser Platz in der jüngeren Vergangenheit von Kindern und Jugendlichen zunehmend weniger frequentiert, so dass der überwiegende Teil der Gemeinbedarffläche einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Der verbleibende Rest soll zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes an

der Grenze zur Isselstraße und zur Erlangung einer Mindestbolzplatzgröße der verbleibenden Grünfläche/Spielplatz zugeschlagen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 145, Flur 117, Gemarkung Rheine Stadt;

im Osten: durch die Isselstraße und Huntestraße;

im Süden: durch die Huntestraße sowie durch die südliche Grenze des Flurstückes 146, Flur 117, Gemarkung Rheine Stadt;

im Westen: durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 145 und 146 Flur 117, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich 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. Das Planungsvorhaben entspricht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung entsprechend § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird damit entsprochen.

Zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 15, Kennwort „Ochtruper Straße-Süd“ für die Planfläche siehe Pt. 2. Neben den beiden Grünflächen gehört zum Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, abgegrenzt durch Soesteweg und Huntestraße. Für die Wohnbebauung wird eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 vorgeschrieben. Die Dachneigung beträgt je nach Bereich 10° - 30° und 30° - 45°. Die festge setzte Firstrichtung ist parallel zur Straße ausgerichtet.

5. Bestandsaufnahme, -analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 11 636 qm und liegt im Westen der Stadt Rheine im Stadtteil Schleupe, ca. 2,0 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Zu den Aussagen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15, Kennwort „Ochtruper Straße-Süd“ siehe Pt. 4.

5.2 Natur- und Landschaftsraum

Das Plangebiet ist Teil der Stovener Sandplatte, einem flachen Talsandgebiet mit einer Höhe von 42 m über NN.

Boden:
Als oberste Bodenschicht steht mit einer Mächtigkeit von 5-10 cm ein sandig-humoser Plaggenesch an. In tieferen Bodenschichten wird der Boden lehmig, z.T. auch steinig.

Für den bereits bebauten südöstlichen Planbereich hat sich eine geringmächtige schwere Braunerde auf Festgestein natürlich ausgebildet.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden sind Plaggeneschböden als besonders schutzwürdig einzustufen. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Bodenfunktion entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Bodenschutzgesetzes, wonach Plaggeneschböden als regionale Besonderheit zum sogenannten Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehören.

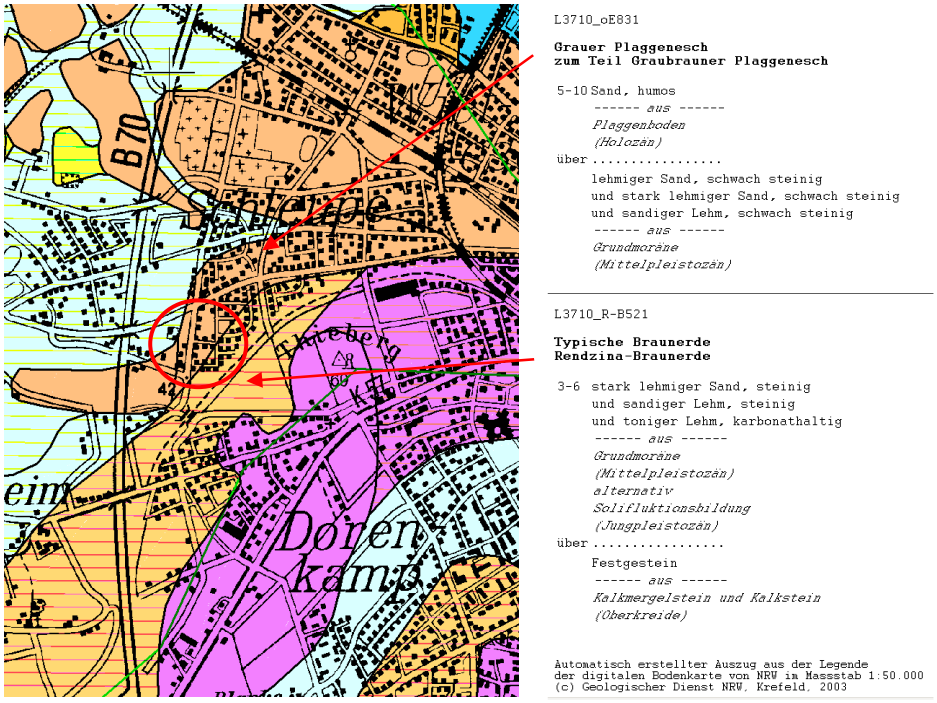

Abb. 2.: Auszug Karte der schutzwürdigen Böden 1 : 50 000

Aufgrund der stark anthropogenen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden sowohl hinsichtlich Bodentyp als auch Bodenart stark gestört sind. Die Schutzwürdigkeit gilt damit als nicht mehr begründet.

Wasser:
Der Planbereich gehört zu einem Grundwasserleiter mit mäßiger Porendurchlässigkeit und geringer Mächtigkeit.

Der Grundwasserflurabstand ist gering und beträgt 0 bis 1 m.

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

Das Plangebiet gehört zum natürlichen Einzugsbereich des Randelbaches.

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

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über Isselstraße, Soesteweg und Huntestraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Haltestellen der Stadtbuslinie C10 am Goldammerweg und C11 an der Ochtruper Straße ist der Planbereich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof ist ebenfalls mit 2 km-Entfernung gut zu erreichen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die geordnete Abfallentsorgung wird durch die Technischen Betriebe Rheine sichergestellt.

Die Baugrundstücke sind an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

5.5 Altlasten

Für das Plangebiet liegen der Stadt Rheine keine Verdachtsmomente über das Vorhandensein von Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vor. (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

Die anhand von Luftbildauswertungen kartierten Bombenverdachtsflächen ragen von Süden in das Plangebiet hinein. Da hier ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, werden diesbezügliche Hinweise zum Vorgehen im Falle eines Verdachtes in das Planwerk aufgenommen.

5.6 Immissionen

Es sind keine Immissionen bekannt, die über das vorhandene Maß einer Grundbelastung hinausgehen.

5.7 Denkmalschutz und naturschutzrechtliche Bestimmungen

Boden- und Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW befinden sich nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Vorsorglich wird folgender Hinweis im Planwerk aufgenommen:
"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)."

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten oder Biotopen bekannt. Auch existieren keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen.

6. Inhalte der Planänderung

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Einfamilien- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Die Grundflächenzahl wurde für den Änderungsbereich einheitlich auf 0,4 festgesetzt.

Auf die Festlegung der Baumassezahl und der Firstrichtung wurde verzichtet.

Die Baugrenzen und die Dachneigungen für die vorhandenen Bauflächen bleiben unverändert.

Die Dachneigung für die neu zu bebauende Fläche westlich der Isselstraße wird entsprechend der nächstgelegenen Bebauung auf 40-48°, für die Fläche östlich der Isselstraße auf 10-30° festgesetzt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Bäume auf der künftig neu zu bebauenden Fläche östlich der Isselstraße sind erhaltenswürdig und werden deshalb mit entsprechendem Gebot festgesetzt.

Zur Durchgrünung ist je 250 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

6.4 Emissionen, Immissionen, Lärmschutz

Das Planungsvorhaben führt zu keiner wesentlich nachteilgen Erhöhung von Lärm, Geruch und Luftschadstoffen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Die geplanten neuen Wohngrundstücke östlich der Isselstraße werden über eine private Stichstraße erschlossen, die an die Isselstraße angebunden wird.

6.6 Ver- und Entsorgung

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

Die geordnete Abfallentsorgung wird durch die Technischen Betriebe Rheine sichergestellt.

Die Baugrundstücke sind an das vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

6.7 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Die mit dem Bauvorhaben zu bebauenden Teilflächen sind neu zu vermessen.

Rheine, den 26.02.2009

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin)