

Vorlage Nr. 197/09

Betreff: **Bebauungsplanes Nr. 321,**
Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	06.05.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321, Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg", der Stadt Rheine ist die Absicht der Eigentümer das Grundstück, den unbebauten Bereich zwischen Salzweg und Norbert-Löffler-Weg einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Grundstücke (Flur 129; Flurstücke 353, 354, 355), die insgesamt ca. 5000 m² umfassen, sollen neu aufgeteilt und erschlossen werden. So sollen die drei derzeitigen Grundstücke einer Hinterlandbebauung zugeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 25. März 2009 bis einschließlich 17. April 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2.1 Technische Betriebe Rheine AÖR, Straßen und Entsorgung, Rheine; Stellungnahme vom 16. April 2009

Inhalt:

Straßen:

*"Zu Punkt 5.6, im Absatz 2 ist zu ergänzen: „Die Ver- und ... und am Salzweg **kann** an die ... werden."*

Zur entwässerungstechnischen Erschließung der inneren Grundstücke ist durch die Technischen Betriebe Rheine ein neuer Abwasserkanal zu bauen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich"

Entsorgung:

"Die Abholung von Mülltonnen in einer 30 m langen Stichstraße mit anschließender Gabelung und ohne Wendehämmer kann großteils nur in Rückwärtsfahrt erfolgen. Die seit 2007 geltenden neuen Unfallverhütungsvorschriften sagen in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz, dass eine Müllsammelfahrt so zu planen ist, dass Rückwärtsfahrten nicht erforderlich werden.

Wenn Rückwärtsfahrten unvermeidbar sind, müssen sie gefahrlos durchgeführt werden können. Bei Sackgassen ist eine gefahrlose Entsorgung nur gegeben, wenn eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Ist keine Wendemöglichkeit vorhanden, kann eine Rückwärtsfahrt nur unter Berücksichtigung besonderer Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Einsatz eines Einweisers) erfolgen. Außerdem ist in allen Fällen ein ausreichender Sicherheitsabstand für das Müllfahrzeug (0,5 m je Fahrzeugseite) einzuhalten.

Die Abfallentsorgung in Rheine erfolgt zu einem großen Teil mit Fahrzeugen, die nur mit einem Mitarbeiter besetzt sind. Daher muss davon ausgegangen werden, dass eine Einweisung bei Rückwärtsfahrten nicht möglich ist. In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass die Sicherheitsabstände in Stichstraßen häufig durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse nicht eingehalten werden können.

Bei der vorgesehenen inneren Erschließung des Baugebietes ist daher davon auszugehen, dass eine Entsorgung der Müllgefäße an der Einmündung des verkehrsberuhigten Bereichs in den Salzweg erfolgen muss. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, am Salzweg eine Sammelabstellfläche für die Müllgefäße der Stichstraßenanlieger vorzusehen. Dadurch wird verhindert, dass durch die Bereitstellung der Abfallgefäße an den Abfuhrtagen eine vorübergehende Verkehrsbehinderung entsteht.

"

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Zu Straßen:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem die genannten Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Zu Entsorgung:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem am Salzweg eine Sammelabstellfläche für die Müllgefäße der Stichstraßenanlieger vorgesehen wird. Zusätzlich wird hierzu ein Hinweis im Bebauungsplan mit aufgenommen.

2.2. Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 321, Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Randelbachweges ,
im Osten: durch die westliche Grenze des Norbert-Löffler-Weges,
im Süden: durch eine nördliche Grenze der Stovener Straße
im Westen: durch die östliche Grenze des Salzweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 355, 354, 202, 353, 18, 149, 403, 402, 464, 463, 228, 19, 530 und 529.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 129, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 321, Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 2.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen:
- 2.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen:

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.3 Die zulässige Bebauungen sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 2.4 Als Dachform des Hauptgebäudes sind nur die Dachformen Satteldach und Walmdach zulässig.

- 2.5 Die Dachneigung darf 40° – 45° betragen.
- 2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

III. Hinweise

3. Bei 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.
5. Die Müllgefäße bzw. Abfallsäcke von den Planstraßenanliegern sind an der Müllsammelstelle Ecke Salzweg/ Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen.
6. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 321

Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : April 2009



Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	3
1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
II.	BESTANDSAUFNAHME.....	4
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.1	NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.2	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG.....	4
4.3	VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	5
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	5
4.5	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
4.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	6
4.7	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	6
4.8	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	6
4.9	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE	6
III.	PLANUNG.....	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG.....	7
5.5	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
5.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	9
5.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	9
6	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	10
6.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	10
6.2	BODENORDNUNG	10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Anlass für den Bebauungsplan ist die Absicht die Grundstücke, den unbebauten Bereich zwischen Salzweg und Norbert-Löffler-Weg einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Grundstücke (Flur 129; Flurstücke 353, 354, 355), die insgesamt ca. 5000 m² umfassen, sollen neu aufgeteilt und erschlossen werden. So sollen die drei derzeitigen Grundstücke einer Hinterlandbebauung zugeführt werden. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zur Nachverdichtung von Flächen und bei Maßnahmen der Innenentwicklung der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu müsste es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Weiter müsste es sich um eine Fläche von weniger als 20000 m² handeln. Beide Vorraussetzungen sind gegeben. Auch beeinträchtigt der Bebauungsplan keines der in § 1 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Randelbachweges ,
im Osten: durch die westliche Grenze des Norbert-Löffler-Weges,
im Süden: durch eine nördliche Grenze der Stoverner Straße
im Westen: durch die östliche Grenze des Salzweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 355, 354, 202, 353, 18, 149, 403, 402, 464, 463, 228, 19, 530 und 529.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 129, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan¹ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt².

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

Die betroffene Fläche befindet sich des Weiteren nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

4.1 Natur- und Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt auf der Stoverner Sandplatte im Norden des westlichen Stadtgebietes, südlich des Salzbergener Emstals. Geomorphologisch ist der Geltungsbereich Teil des pleistozänen linksseitigen Uferwalls der Ems, der 35-40 m über NN liegt. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch, dem im umgebenden Gebiet Braunerde, sowie Gley- und Pseudogleyböden als natürliche Bodentypen angrenzen.

Potentielle natürliche Vegetation ist trockener Eichen-Buchenwald.

4.2 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Stadt innerhalb der Wohnbebauung der Stoverner Straße. Die nähere Umgebung wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Überwiegende Dachform ist das Satteldach neben wenigen Walmdächern.

Die Bebauung weist im Bereich Stoverner Straße, Norbert-Löffler-Weg und des nördlichen Salzweges nahezu ausschließlich eine Traufständigkeit auf.

Heterogenität herrscht jedoch bei den verwendeten Materialien, Farben und dem Vorhandensein von Dachgauben.

Im Süden schließt sich, gegenüberliegend an der Stoverner Straße der Friedhof Königesch an.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, Stand 06.12.1999, hier: 11. Textl. Darstellung + Erl. 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. XX Rdnr. YYY.

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

Teile des Planbereiches sind bereits in der Nutzung als Wohngebiet. Die Parzellen am Norbert-Löffler-Weg sind durchgängig bebaut; gleiches gilt für den Randelbachweg. Der Innenbereich des Plangebietes ist größtenteils unbebaut. Ausnahme sind zwei Gebäude, die der künftigen Planung weichen sollen.

4.3 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Stadtteil Schleupe/Wadelheim befinden sich die Nahversorgungszentren Berbomstiege/Königeschstraße und Salzbergener Straße.

Das Nahversorgungszentrum Berbomstiege/Königeschstraße befindet sich in 1,2 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei gemäß dem räumlich-funktionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Rheine um ein Nahversorgungszentrum mit fünf Betrieben mit dem Angebotsschwerpunkt vornehmlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Schwerpunkt dieses Zentrums ist ein Supermarkt mit 1000 m² Verkaufsfläche. Dieser Lebensmitteldiscounter ist neben dem des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße, welches sich in 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, der einzige Nahversorgungsstandort im Stadtteil Wietesch/Schleupe. Letzterer Nahversorgungsstandort umfasst neben dem Lebensmitteldiscounter an diesen angegliedert, einen Backshop sowie einen Getränkemarkt.

Der katholische Kindergarten St. Josef liegt an der Unlandstraße 44 (380 m Entfernung Luftlinie) und ist der naheste Kindergarten. Ein weiterer befindet sich in 640 m Entfernung in der Freiherr-von-Beust-Straße 20 (Caritas Kinder- und Jugendheim GmbH).

Die naheste Grundschule ist die Gertrudenschule am Randelbachweg 16 (ca. 200 m Entfernung Luftlinie), an der sich auch ein Kinderspielplatz befindet.

4.4 Emissionen; Immissionen

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.

4.5 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Anfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt aus östlicher Richtung über die Stoverner Straße bzw. von Süden über den Salzweg. Die Stoverner

Straße ist an die Berbomstiege als örtliche Hauptverkehrsstraße angeschlossen. Diese ist an die Salzbergener Straße als überörtlicher Verkehrsweg angeschlossen, mit Anschluss an Autobahn (A30) und Bundesstraße (B70).

4.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Der Stadtteil Schleupe/Wadelheim ist unter anderem durch die Buslinie C 11 („Königesch“) der Stadtwerke Rheine an das System des ÖPNV angeschlossen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Friedhof Königesch“ und „Stoverner Straße“.

Bezüglich der Wasserver- und Entsorgung kann das Gebiet an die bestehende technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Auch die hinzukommenden Gebäude können an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch die Hydranten Nr. 925, 926 und 1292, die das Plangebiet im Nordosten, Nordwesten und Südwesten umgeben, sichergestellt.

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

4.7 Bodenkontamination; 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 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen noch nicht vor.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

4.9 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Bau- und Bodendenkmäler oder geowissenschaftlich schützwürdige Objekte. In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanbereiches befindet sich das technische Baudenkmal A 269 (Blockstelle Bentlage BK). Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Denkmal zu befürchten.

III. PLANUNG

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zur Vermeidung unerwünschter Störfaktoren werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Unterstützung dieses Zieles sind zusätzlich die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) festgesetzt.

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeunterkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschreiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Gem. § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Firsthöhe von 9,6 m und eine Maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörper für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur optimalen Solarausnutzung können die Wohngebäude mit ihrer Längsseite (i.d.R. Traufseite) süd-, südostorientiert realisiert werden, sind entlang der Stoverner Straße jedoch grundsätzlich traufständig zu errichten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können sinnvoll betrieben werden. Bei den hiesigen, Breitengradabhängigen Sonnenhöhen von 16° im Winter bis 64° im Sommer und einer ganzjährigen Nutzung wird eine Anlagen- bzw. Dachneigung von etwa 40° zur Horizontalen empfohlen. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 40° bis 45° lässt die Verwirklichung der oben genannten Überlegungen zu, verhindert aber gleichzeitig die Realisierung von gestalterisch unzulänglich wirkenden Flachdachbauten bzw. flach geneigten Dächern. Die Dachneigungen von Garagen, Carports, Glasanbauten und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Homogenität zu wahren, sollten lediglich die Dachformen Satteldach, Walmdach und Schopfwalmdach projektiert werden.

Die festgesetzte Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung ermöglicht einen praktikablen, zweckmäßigen Dachausbau für die eingeschossigen Wohngebäude. Es wird eine ausreichende Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleistet, ohne die bauordnungsrechtliche Anrechnung als Vollgeschoss.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind im Änderungsbereich grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Mit diesen Festsetzungen soll 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 werden.

Zur Grundstückseinfriedung sollten Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) verwendet werden. Es wird empfohlen, die Vorgarteneinfriedung zu öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als 1,0 m zu realisieren. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff- und Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölz- oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sollten nicht voll versiegelt werden. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterstraßen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Eigenart des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet werden.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sollte sich eine Doppelhaus-Bebauung parallel zur vorgelagerten Straße, entwickeln, eine „Querstellung“ in das Grundstückinnere also vermieden werden.

Um eine zu starke Verdichtung mit den daraus resultierenden Stellplatznotwendigkeiten zu vermeiden, ist im Hinterlandbereich nur eine Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte einer Wohneinheit entspricht.

Hausgruppen und Reihenhäuser sind demnach unzulässig. Die in der näheren Umgebung vorherrschende offene Bauweise soll erhalten bleiben und nicht durch einen verdichtet und geschlossen wirkenden Siedlungsansatz überformt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

5.5 Innere verkehrliche Erschließung

Die äußeren, neu entstehenden Grundstücke des Plangebietes können über den Salzweg und die Stoverner Straße erreicht werden. Die inneren projektierten Grundstücksflächen werden durch eine Stichstraße vom Salzweg erschlossen. Die Breite der Stichstraßen von 6,0 m und 5,0 m entspricht den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95). Sie berücksichtigt bei ansprechender Gestaltung (spätere Ausbauplanung) sowohl verkehrstechnische Notwendigkeiten (u.a. Begegnungsverkehr, Parken für Besucher, Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen) als auch die Spiel- bzw. Aufenthaltsfunktion. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als "verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 42 Abs. 4 a StVO (Straßenverkehrs-Ordnung) (Zeichen 325/326) ausgewiesen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h im Bereich Randelbachweg/Norbert-Löffler-Straße (Hydrant Nr. 926), Salzweg/Randelbachweg (Hydrant Nr. 925) sowie Stovernerstraße/Salzweg (Hydrant Nr. 1292) zur Verfügung gestellt.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke an der Stoverner Straße und am Salzweg kann an die vorhandene technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der inneren Grundstücke ist durch die Technischen Betriebe Rheine ein neuer Abwasserkanal zu bauen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Gemäß Landesbauordnung dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

5.7 Emissionen/ Immissionen

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.

6 Umsetzung; Realisierung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine. Dieser städtebaulichen Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine sind bereits abgeschlossen. Außerdem wurde die unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen in einem gesonderten notariellen Vertrag bereits vereinbart.

6.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlagen, Grenzregelungen) werden nicht ausgelöst, da sich die künftige Baufläche im Eigentum von Privatpersonen befindet. Die Realisierungen werden von privaten Eigentümern durchgeführt, und sind somit keine öffentliche Aufgabe.

Rheine, 24. April 2009

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin