Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 76

Kennwort: "Aloysiusstraße/ Surenburgstraße"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2009

Rheine
Leben an der Ems

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

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 LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG 4
4.2 VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN 5
4.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM 5
4.4 EMISSIONEN; IMMISSIONEN 6
4.5 ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 6
4.6 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 6
4.7 BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN 7
4.8 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 7
4.9 DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE 7

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 8
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

Mit dieser Planung im Bereich der „Aloysiusstraße/ Surenburgstraße" soll eine Nachverdichtung mit einer Hinterlandbebauung ermöglicht werden. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76, Kennwort: „Aloysiusstraße/ Surenburgstraße" der Stadt Rheine.

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 Erforderlichkeit 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 Flurstückes 118 (ev. Friedhof) und das Flurstück 93,
im Osten:	durch die westliche Grenze der Aloysiusstraße,
im Süden:	durch die Surenburgstraße,
im Westen:	durch die östlich Grenze der Flurstücke 560 und 561.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan[1] 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 dargestellt[2].
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 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich vom Stadtgebiet Rheine, im Stadtteil Südesch. Mit einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie zum Versorgungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße sind die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Die nähere Umgebung wird vorwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Nördlich grenzen an das Plangebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Nordwestlich grenzt das Plangebiet direkt an den evangelischen Friedhof Eschendorf an. Zwischen dem Friedhof und dem Planbereich besteht ein Höhenunterschied von ca. 2,00 bis 3,00 m, wobei das Plangebiet unterhalb des Friedhofes liegt.

---

[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.

4.2 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das zentral im östlichen Stadtgebiet liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen: Der Versorgungsschwerpunkt im Bereich „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße" liegt ca. 1 000 m entfernt, das hier vorhandene Angebot – u.a. Lebensmitteldiscounter, Ärztehaus – ist vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Darüber hinaus finden sich entlang der Osnabrücker Straße weitere Versorgungseinrichtungen, sodass die Versorgungssituation als ausreichend zu bewerten ist.

Folgende Schulen, Kindergärten, Kirchengemeinden und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Umkreis von 2 km um das Plangebiet:

- Annetteschule, städt. Grundschule
- Johannes-Kirche, -Grundschule und –Kindergarten
- Peter-Pan-Schule, Sonderschule für Sprachbehinderte und Erziehungshilfe
- Kopernikus-Gymnasium und Jahn-Stadion
- HPZ, Heilpädagogisches Zentrum, Sonderschule und Kindergarten
- Marienkirche und –Kindergarten
- St. Theresia-Kindergarten
- Overbergschule, Hauptschule
- Städt. Freibad und Eissporthalle
- Stadtpark mit Konzertpavillion, Gastronomie und Minigolf-Anlage
- Seniorenwohnheim Marienstift.
-

Damit ist die notwendige Grundversorgung auch im Infrastruktur- und Freizeitbereich
gesichert.

4.3 Natur- und Landschaftsraum

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Elter Sand" zuzuordnen mit dem vorherrschenden
Bodentyp „Podsol". Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit bzw. großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,00 und 4,00 m.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Grundstücke typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf. Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

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 über die Surenburgstraße und der Aloysiusstraße. Beide Straßen sind als örtliche Hauptsammelstraße eingestuft, über die auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt.

Über Haltestellen an der Aloysius- und der Surenburgstraße ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestellen werden von einer Linie, jeweils im halbstündigenTakt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

4.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt nach positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung

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 nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

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 Bodendenkmäler oder geowissenschaftlich schützwürdige Objekte.

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 für eingeschossige Bauweise eine maximale Firsthöhe von 9,60 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt und für zweigeschossige Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 11,20 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

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

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.

Die Dachneigung wird mit 30° bis 45° festgesetzt.

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.

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 Planbereiches und der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet 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.

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 Grundstücke des Planebietes können über die Surenburgstraße und der Aloysiusstraße erreicht werden. Die innere projektierte Grundstücksfläche (max. zwei Wohneinheiten) wird durch eine private Stichstraße von der Surenburgstraße erschlossen.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt nach positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung

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.

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 (Planungskosten) wurde ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine geschlossen.

6.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzreglungen) 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, 30. November 2009

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

Im Auftrag

Heiner Schütte
Städt. Baurat