

Begründung

zur

6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 60 z

Kennwort: "Schmalestraße-Ost"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Januar 2010



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	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG.....	4
4.2	VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	4
4.3	NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	5
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	5
4.5	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
4.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	6
4.7	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	6
4.8	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	6
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.....	7
5.5	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
5.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	9
5.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	9
5.8	GRÜN- UND FREIRÄUME	10
6	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	10
6.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	10
6.2	BODENORDNUNG	10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die etwa 8.000 m² große Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei an der Schützenstraße/ Schorlemerstraße einer Wohnbebauung zugeführt werden. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: "Schmalestraße-Ost" 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 geändert 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 Voraussetzungen sind hier 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 Änderung 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 der Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Osten	durch den Sperberweg (entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 569), im nördlichen Drittel das Flurstück Nr. 392
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nrn. :472, 473 und 282
im Westen	durch die Schorlemerstraße (entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 597)
in Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 675

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 174 der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan 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 Wohnbaufläche dargestellt.

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 der Bebauungsplanänderung liegt östlich vom Stadtgebiet Rheine, im Stadtteil Eschendorf. Mit einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie zur Innenstadt (Marktplatz) und ca. 1 km Luftlinie zum Versorgungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Westlich angrenzend befindet sich die Seniorenwohnanlage „Marienstift“. Die Wohnanlage weist eine drei- bis viergeschossige, verlinkerte Bebauung mit Sattel- bzw. Zeltdach auf. Ansonsten ist das nähere Umfeld geprägt durch ein- bzw. wenigen zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach.

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 „Gley/ Plaggenesch“. 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), der Seniorenwohnanlage (Besucher, Anlieferung) und der Grünanlage (Freizeitlärm durch Spielflächen) 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

Das Plangebiet wird erschlossen über die Schorlemerstraße. Die nördlich verlaufende Schützenstraße ist als Hauptsammelstraße klassifiziert. Ebenso die Aloysiusstraße, die das Bindeglied zwischen den Ost-West-Trassen Osnabrücker Straße und der Surenburgstraße bildet.

Über die Haltestelle direkt am Marienstift ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, im halbstündigen Takt, 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

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 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, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

4.7 Bodenkontamination; Altlasten

Für die Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten/Altlagerungen vorhanden sind, daher bedarf es eines Gutachtens.

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 9,75 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 bleibt im bestehenden Baugebiet unverändert. Im neu zu beplanenden Bereich wird die Dachneigung entsprechend der heutigen Bauweise festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden 30-48° und bei zweigeschossigen Gebäuden 20-38 ° .

Mit diesen Festsetzungen soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeeengt, 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.

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

Das Plangebiet wird durch zwei Stichstraßen von der Schorlemerstraße erschlossen. Die im südlichen Bereich bestehende 6 m breite Stichstraße mit Wendeanlage ist ca. 60 m lang. Von dieser führt ein 2 m breiter Fußweg auf den 2,5m bzw.

3 m breiten Fuß- und Radweg innerhalb des als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereiches. Der Ausbau der geplanten Stichstraße mit Wendeanlage für den neu zu überplanenden Bereich mit einer Breite von 6 m erfolgt in Anlehnung an die im südlichen Bereich vorhandene Stichstraße. Von der Wendeanlage der Planstraße führt ein 3 m breiter Fuß- und Radweg auf den vorhandenen Fuß- und Radweg, der sich innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ befindet.

Die Breite der Stichstraßen von 6,0 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 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.

5.8 Grün- und Freiräume

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: "Schmalestraße/ Ost" festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, in dem auch ein Fuß- und Radweg entlang führen sollte, wurde nie angelegt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben zum Teil die Fläche in ihren Gartenbereich integriert. Aufgrund der doch sehr geringen Breite der Grünfläche, der derzeitigen Nutzung und das die angrenzenden Grundstückseigentümer die Fläche kaufen wollen, wird ein Teil der „öffentlichen Grünfläche“ in „allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt.

6 Umsetzung; Realisierung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine.

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, 14. Januar 2010

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

Im Auftrag

Heiner Schütte
Städt. Baurat