

Begründung

- Entwurf -

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 198

Kennwort: "Hansastraße - Süd"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2010



1. Ausgangssituation/Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 198, Kennwort: „Hansastraße-Süd“ ist seit März 1987 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den östlichen Teil der innerhalb des Ringes gelegenen Innenstadt von Rheine und die östlich angrenzenden Wohngebiete ab. Das ursprünglich überplante Areal umfasst das Quartier, das begrenzt wird durch die Peterstraße, die Sadelstraße, die Humboldtstraße, die östliche und westliche Gebäudezeile entlang der Hansaallee. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen angepasst worden.

Der Änderungsbereich umfasst einen Baublock im Bereich östlich Hansaallee/südlich Stadtbergstraße. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert worden. Der entsprechende Gebäudebestand ist bereits mit Ausnahme eines Gebäudes an der Sadelstraße abgeräumt worden. Für das betreffende Areal wird deshalb von der Eigentümerin – einer Wohnungsbaugesellschaft – eine vollständige Neubebauung geplant. Dabei sind die planungsrechtlichen Vorgaben, die sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus der Festschreibung des damaligen Bestandes ergaben, weitgehend neu zu definieren.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 13. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 198, Kennwort: „Hansastraße-Süd“ bezieht sich den Baublock der u.a. durch die Stadtbergstraße, die Sadelstraße und die Karlstraße begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Stadtbergstraße,
im Westen:	durch die westliche Grenze der Flurstücke 242 und 1076,
im Süden:	durch die Nordseite der Karlstraße,
im Osten:	durch die Westseite der Sadelstraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgenommen. Diese Darstellung wird durch die Inhalte der 13. Änderung nicht verändert.

Damit können insgesamt die Inhalte der Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Die Hansaallee bildet die Trennlinie zwischen der östlich gelegenen Innenstadt und den westlich sich anschließenden Wohnbereichen. Entsprechend dieser funktionalen Gliederung ist der Änderungsbereich von Wohnnutzung geprägt. Dabei sind jedoch die drei Mehrfamilienwohnhäuser entlang der Stadtbergstraße aufgrund der desolaten Gebäudesubstanz abgebrochen worden; auch die Reihenmiethäuser im Bereich Karlstraße sind bereits abgeräumt worden, sodass insgesamt das Areal einer neuen Bebauung zugeführt werden kann. Entsprechend der bisherigen Nutzung sind die Freiflächen geprägt durch die ursprüngliche Nutzung als Mietergärten.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen - z.B. Emsstraße als Haupteinkaufsbereich - in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur - wie Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule - sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Der Änderungsbereich weist nur geringe topographische Bewegungen auf: das Niveau steigt von der Hansallee mit ca. 41,40 m über NN auf ca. 42,80 m über NN im Bereich Sadelstraße/Stadtbergstraße und 42,90 m über NN im Kreuzungspunkt Karlstraße/Sadelstraße.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentyp „Rendzina“.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Gemäß der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Entsprechend der Wohnnutzung findet sich die für Mietergärten typische Vegetation mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Die potentielle natürliche Vegetation - trockener Buchen-Eichenwald - ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das im Änderungsbereich noch vorhandene Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die neu projektierte Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

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

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 Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält – ausgehend von der Hansaallee – Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen. Der Änderungsbereich selbst ist hiervon entlang der Stadtbergstraße vollständig betroffen. Im Bereich Karlstraße ist lediglich das westlichste Gebäude berührt. Die bestehenden Festsetzungen werden für den Änderungsbereich modifiziert:

Aufbauend auf den Ergebnissen der ursprünglichen Analyse enthält der bestehende Bebauungsplan Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes in Form von Vorgaben bezüglich des Einbaus von Schallschutzfenstern an bestimmten Fassadenseiten. Als notwendige Schallschutzklasse wurde lediglich die Klasse „1“ gefordert. Diese Anforderung wird jedoch generell durch die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erreicht. Fenster, die den Vorgaben dieser Verordnung entsprechen, erfüllen auch den Normen für Fenster der Schallschutzklasse „2“. Damit ist es nicht mehr erforderlich, Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude im Änderungsbereich festzusetzen.

Von der durch die Änderung projektierten Inhalte – u.a. Verschiebung von Bauflächen, Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte 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.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im direkten Änderungsbereich Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

Die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Fachbehörde hat eine Luftbildauswertung in Hinblick auf mögliche Kampfmittel vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass hinsichtlich der überplanten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Im Rahmen der allgemeinen Vorsorge wird jedoch über einen textlichen Hinweis auf die Behandlung von auffälligen Funden bei Erdarbeiten hingewiesen.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als auch in ihrem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler in Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Änderungsbereich Bodendenkmäler auftreten. Durch einen textlichen Hinweis, der bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten war, wird auf diese Möglichkeit sowie auf die notwendigen Schritte zur Sicherung von Bodendenkmälern verwiesen.

5. Planung

Die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes sichern vornehmlich den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäudebestand ab. Südlich der Stadtbergstraße wurde die zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung aufgenommen, nördlich der Karlstraße erfolgte die Aufnahme einer ebenfalls zweigeschossigen Reihenhausbauung.

Für den überplanten Bereich wurde eine neue städtebauliche Planung erarbeitet, die unterschiedlichen Ansprüchen an innerstädtisches Wohnen gerecht wird. Dabei werden zwei Gebäudezeilen entwickelt, die einen Innenhof bilden. Dieser Innenhof soll durch den Bau eines Gemeinschaftshauses als Kommunikationsraum genutzt werden. Daneben ist der Innenhof vorgesehen als Spielfläche für Kinder, die in den projektierten familiengerechten Wohnungen südlich der Stadtbergstraße wohnen werden. Teilbereiche sollen außerdem als Stellplatzanlage für die nördlich der Karlstraße geplanten seniorengerechten Wohnungen dienen. Die Gebäudezeile entlang der Stadtbergstraße ist so angeordnet, dass vor den Gebäuden die notwendigen Stellplätze angeordnet werden können. Damit wird es insgesamt möglich, die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, was die bestehenden Inhalte des Bebauungsplanes bisher nur unzureichend ermöglichten.

5.1 Erschließung

In das vorhandene Erschließungssystem wird durch die Änderungsinhalte nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist über die Hansaallee als Bestandteil des Inneren

Ringes der Stadt Rheine an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Verteilung des Verkehrs erfolgt über das vollständig ausgebaute Verkehrsnetz innerhalb des Plangebietes.

Über eine Haltestelle im Bereich Hansaallee bzw. Stadtbergstraße ist der zu überplanende Bereich direkt an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestellen werden von einer Linie, jeweils 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.

Die Hansaallee ist beidseitig mit separat geführten Radwegen ausgestattet, hierüber ist der Änderungsbereich optimal an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz angebunden.

Der Bebauungsplan enthielt bisher für die südliche Bauzeile, die aus Reihenhäusern bestand, für die interne Erschließung eine Kombination aus einem Fuß- und Ragweg sowie Gehrechten zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke. Da die neue Gebäudekonzeption von Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Erschließung ausgeht, können die ursprünglich enthaltenen Festsetzungen zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke ersatzlos entfallen.

5.2 Art und Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung wird für den Änderungsbereich mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die Lage der Gebäudezeilen gegenüber der ursprünglichen Planung variiert: die Gebäudezeile entlang der Stadtbergstraße wird soweit nach Süden verschoben, dass nördlich der Häuser entlang der Verkehrsfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht werden können. Die südliche Gebäudezeile entlang der Karlstraße wird nach Norden verschoben, um für diese Gebäude eine Vergrößerung der nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereiche zu ermöglichen.

Bisher enthielt der Bebauungsplan noch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche entlang der Sadelstraße um das hier bestehende Gebäude planungsrechtlich abzusichern. Entsprechend der neuen Konzeption für den Innenbereich – Anlage von Stellplätzen für die südliche Gebäudezeile möglichst nah an der Sadelstraße als Erschließungsfläche und Sicherung eines Gemeinschaftshauses – wird diese Baufläche aufgegeben. Im Gegenzug wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein Baufeld gesichert, das durch das Kommunikationszentrum genutzt werden soll.

Als Gebäudeform sind – mit Ausnahme des Gemeinschaftshauses – dreigeschossige Häuser mit einer Kombination aus Flächdächern und Pultdächern vorgesehen. Hinsichtlich der Geschossigkeit vermittelt die neu geplante Gebäudehöhe zwischen der viergeschossigen Bauzeile entlang der Hansallee (westliche Grundstücksgrenze) und der zweigeschossigen Bauweise östlich der Sadelstraße. Damit

die sich aus drei Vollgeschossen ergebende Gebäudehöhe nicht z.B. durch Staffelgeschosse überschritten wird, wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe für die beiden dreigeschossigen Gebäuderiegel festgesetzt.

Für das zentral gelegene Baufeld wird eine eingeschossige Flachdachbauweise festgesetzt. Auf die Vorgabe einer maximal zulässigen First- oder Traufhöhe wird verzichtet, da aufgrund der mit „I“ geringen Zahl von zulässigen Vollgeschossen eine weitere Gebäudehöhenbegrenzung nicht erforderlich ist.

Korrespondierend mit der vorwiegend festgesetzten maximal dreigeschossigen Bauweise wird für das gesamte Areal die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht. Die Grundflächenzahl bleibt dagegen mit 0,4 unverändert. Mit beiden Werten werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Werte wird der innerstädtischen Lage und dem damit verbundenen Intention einer hochverdichteten Bauweise zur Schonung von Landschaftsressourcen entsprochen.

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt durch die Bebauungsplanänderung eine Vereinfachung der Vorgaben. Bisher war für die nördliche Bauzeile eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ vorgegeben, für das südliche Baufeld wurde bisher eine geschlossene Bebauung gefordert. Im Änderungsentwurf wird insgesamt eine offene Bauweise vorgeschlagen. Damit wird es entsprechend der Umgebungsbebauung möglich, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge von Hausgruppen ist dabei auf maximal 50 m beschränkt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (u.a. Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Diese Einschränkungen werden für den Änderungsbereich übernommen. Auch die Vorgabe, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden kann, wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 ergibt sich bei der Berechnung der Grundflächenzahl eine gravierende Änderung: während auf Basis der BauNVO aus dem Jahre 1977 u.a. Stellplätze, Garagen Carports einschließlich ihrer Zufahrten bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen waren, ist es nach der BauNVO 1990 zwingend vorgegeben, diese Anlagen bei der Berechnung zu berücksichtigen. Um hier einen gewissen Ausgleich zu schaffen, wird durch eine textliche Festsetzung die Möglichkeit vorgegeben, die sich aus § 19 BauNVO ergebende Obergrenze zu überschreiten. Die Überschreitung soll jedoch nur dann gewährt werden, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind, etwa bei der Verwendung von Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen für Stellplätze und Zufahrten.

6. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 198 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bauleitplanungen, die der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich.

Diese Vorgabe wird durch den Änderungsbereich vollständig erfüllt: Das Areal liegt innerhalb einer vollständig bebauten Innenstadtrandlage, die ursprünglich vorhandene Bebauung soll auf Grundlage der Änderungsinhalte durch eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Wohnbebauung ersetzt werden. Durch die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossfläche wird auch eine Nachverdichtung vorbereitet.

Bebauungspläne/Änderungen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20 000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO – u.a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Der Geltungsbereich der 13. Änderung bezieht sich auf eine Gesamtfläche von 3.630 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 für den gesamten Geltungsbereich der Änderung errechnet sich eine maximale Grundfläche von 1.452 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Änderungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 198 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von

der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der neu in den Änderungsplan aufgenommenen Inhalte keine Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben der Eigentümerin der Flächen im Änderungsbereich. Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals besteht bereits ein städtebaulich-architektonisches Konzept. Die Realisierung dieses Konzeptes soll nach Aussage der Grundstückseigentümerin sofort nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens erfolgen.

Rheine, 8. Juni 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat