

BEGRÜNDUNG

Zur 30. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 124

Kennwort:
" Stadtberg-Fürstenstraße "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: August 2006



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN.....	3
2.	ANLASS DER PLANUNG	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4.	VORGABEN DER REGIONALPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	3
5.	BESTANDSSITUATION	3
5.1	LAGE IM STADTGEBIET.....	4
5.2	UMGEBUNG.....	4
5.3	AKTUELLE NUTZUNG.....	4
5.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	4
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	4
5.6	EMISSIONEN/IMMISSIONEN.....	5
5.7	ATLASTEN.....	5
5.8	DENKMALPFLEGE/NATURSCHUTZAUSWEISUNGEN.....	5
6.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	5
6.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
6.2	LÄRMSCHUTZ.....	6
7.	UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSBEWERTUNG.....	6
8.	KOSTEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG.....	6

1. Vorbemerkung zum Verfahren

Das 30. Änderungsverfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Durch die punktuelle Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche bleibt das Wohngebiet in seinem grundlegenden Charakter erhalten, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem gleichnamigen Gesetz oder nach Landesrecht erforderlich werden läßt. Auch sind keine Schutzgüter genannt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b betroffen.

2. Anlass der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124, Kennwort „Stadtberg-Fürstenstraße“, der Stadt Rheine sind die Flurstücke des Geltungsbereichs jeweils zu etwa gleichen Anteilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Grünfläche wurde in der Vergangenheit als Spielplatz genutzt.

Gemäß eines Grundsatzbeschlusses des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine soll dieser Spielplatz zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 32, 33 und 66 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 164, der Gemarkung Rheine Stadt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Änderungsplan festgelegt.

4. Vorgaben der Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar,

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus.

5. Bestandssituation

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 750 qm und befindet sich im östlichen Innenstadtbereich von Rheine. Die Entfernung vom Stadtzentrum beträgt ca. 1,7 km Luftlinie.

Nördlich wird die Fläche von der vorhandenen Wohnbebauung begrenzt. Westlich, südlich und östlich ragt der Änderungsbereich in die vorhandene Verkehrsfläche (Windmühlenstraße/Hopstener Straße) hinein.

5.2 Umgebung

Die Umgebung ist geprägt von der Kleingartenanlage „Kruser Baum“ und von der Wohnbebauung in eingeschossiger und offener Bauweise.

5.3 Aktuelle Nutzung

Die betroffene Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan jeweils zu etwa gleichen Anteilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Grünfläche wurde in der Vergangenheit als Spielplatz genutzt, welcher nunmehr aufgegeben werden soll.

Die durch die Änderung betroffene Verkehrsfläche wird aktuell überwiegend als Verkehrsgrünfläche mit jungem Baumbestand genutzt. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche entfällt, zumal die Hopstener Straße nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes von einer örtlichen Hauptverkehrsstraße zur Anliegerstraße zurückgestuft worden ist. Die Hopstener Straße endet angrenzend an den Änderungsbereich als Sackgasse mit Wendehammer.

5.4 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Breiches. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH. Die geordnete Abfallentsorgung wird sichergestellt durch die Stadt Rheine.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Über die Windmühlenstraße/Hopstener Damm ist der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle.

5.6 Emissionen/Immissionen

Von der als örtliche Hauptverkehrsverbindung eingestufte Windmühlenstraße gehen Lärmemissionen aus, welche im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt worden sind. Die Schalleinwirkung infolge des Verkehrsaufkommen auf der Windmühlenstraße auf das nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Grundstück beträgt danach 64,5 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Nach der DIN 18005, Teil 1 Lärmschutz im Städtebau werden die Orientierungswerte bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet damit um 9,5 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

5.7 Altlasten

Hinweise auf einen Altlasten-, bzw. Altablagerungsverdacht liegen nicht vor.

5.8 Denkmalpflege/Naturschutzausweisungen

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- bzw. Bodendenkmäler, noch besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW.

6. Inhalte der Planänderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 wird auch für den Änderungsbereich beibehalten. Wegen der relativ großen Grundstücksfläche wird eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20 % reduziert.

Die sonstigen Festsetzungen:
Allgemeines Wohngebiet,
ein Vollgeschoß,
Geschoßflächenzahl 0,4,
offene Bauweise
entsprechen dem rechtsverbindlichen Plan.

6.2 Lärmschutz

Aufgrund des Außenlärmpegels von 64,5 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passiver Lärmschutz durch Schallschutzfenster Klasse III festgesetzt. Zusätzlich wird empfohlen, Ruhe- und Hauptaufenthaltsräume nach Osten, d.h. lärmabgewandt auszurichten.

7. Umweltbericht/-prüfung und Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen für ein gem. §13 BauGB vereinfachtes Verfahren entfällt die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen maximal zulässigen Überbauung von ca. 360 qm. Der zusätzliche zulässige Versiegelungsgrad beläuft sich auf nur ca. 180 qm, da etwa die Hälfte des Grundstückes als Verkehrsfläche bereits versiegelungsfähig ist. Aufgrund des geringen Ausmaßes wird die Planung nicht als Eingriff gewertet.

8. Kosten und Realisierung der Planung

Durch die Realisierung der Planänderung entstehen der Stadt Rheine keine Kosten. Nach Abschluß des Änderungsverfahrens wird die Stadt Rheine das Grundstück für eine private Wohnnutzung verkaufen, so dass eine zeitnahe Bebauung erfolgen kann.

Rheine, August 2006

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

In Vertretung

Dr. Kratzsch
(Erster Beigeordneter)