

B e g r ü n d u n g

**zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172,
Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine**

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine erlangte 1984 Rechtskraft.

Damaliger Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Verlagerung einer Textilfabrik und somit die Überplanung dieses Bereiches mit einer Folgenutzung überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Feuerwehr“.

Im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgerstraße wird bereits seit 2008 (6. Änderung des Bebauungsplanes) eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals betrieben. Nun ist vorgesehen, die Anzahl auf 110 Stellplätze zu erweitern, und zwar auf angrenzenden Flächen, die bislang als Wohnbaugrundstück sowie als Freiflächen für die Berufsbildenden Schulen genutzt wurden.

Insofern ergibt sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, um hier eine Stellplatzanlage für Gesundheitseinrichtungen Mathias-Spital von insgesamt ca. 110 Stellplätzen zur Verbesserung der Parkraumnot in diesem Bereich einrichten zu können. Es ist beabsichtigt, hier eine bewirtschaftete Stellplatzanlage ausschließlich im Tagesbetrieb zu betreiben.

Die Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage wird erst ermöglicht durch den Ankauf eines privaten Wohngrundstückes sowie der Aufgabe von Flächen der Berufsbildenden Schulen, für die im nördlichen Bereich des Schulgeländes Ersatz geschaffen wird.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 653, 104, 105 und 624 (teilweise), Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich nördlich der Frankenburgerstraße zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgerstraße und den Baulichkeiten der Feuerwehr.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Bestandsaufnahme

Das Planänderungsgebiet befindet sich im westlichen Kernstadtbereich der Stadt Rheine im Anschluss an die zäsiierenden Anlagen der Bahnstrecke Münster - Emden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen; eine Änderung wird nicht für erforderlich gehalten.

Sowohl nördlich wie auch südlich der Frankenburgstraße befinden sich verkehr-intensive Gemeinbedarfsflächen. Sowohl vonseiten der Berufsbildenden Schulen (Berufskolleg, Kaufm. Schulen) als auch vor allem vonseiten des Mathias-Spitals ist im umliegenden Bereich ein hohes Verkehrsaufkommen und vor allem ein hoher Parkplatzbedarf festzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine erlangte 1984 Rechtskraft. Damaliger Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Verlagerung einer Textilfabrik und somit die Überplanung dieses Bereiches mit einer Folgenutzung überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Feuerwehr“.

Vom ehemaligen Industriestandort (Altlastenkataster Kreis Steinfurt Nr. 19 – 175) ist heute der dreigeschossige Komplex an der Sprickmannstraße erhalten; hier sind die Schulungsräume der Berufsbildenden Schulen untergebracht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist neben der Gemeinbedarfsfläche „Berufsbildende Schulen“ auch großzügige überbaubare Flächen und im östlichen Randbereich eine 5 m breite Grünfläche aus. Innerhalb der überbaubaren Fläche könnten ergänzende Gebäude und Einrichtungen in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Das Gesamtareal der Berufsbildenden Schulen (Flurstück 624) zwischen Frankenburgstraße und Alter Neuenkirchener Weg besitzt derzeit eine Größe von ca. 10.000 m². Neben dem dreigeschossigen Schulkomplex an der Sprickmannstraße befinden sich im östlichen Bereich des Flurstückes die Freiflächen und Außenanlagen der Berufsbildenden Schulen. Diese werden derzeit kaum genutzt; lediglich „wildes“ Parken wird rechts und links des Zugangs zur Schule praktiziert. Neben diesen mit Betonsteinpflaster befestigten Flächen befindet sich bis zur Ostseite des Grundstückes eine Grünanlage, die als Pausenfläche nicht mehr benötigt wird.

Diese schulischen Außenanlagen sind teilweise mit erhaltenswertem Baumbestand begrünt. Es handelt sich hierbei um 2 Rotbuchen, eine Kastanie, ein Spitzahorn, 2 Bergahorn, eine Robinie und eine Zierkirsche, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind. Ebenso befindet sich im Bereich nördlich der Frankenburgstraße ein stadtbildprägender ca. 20 m hoher Urweltmammutbaum.

Im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße wird bereits seit 2008 (6. Änderung des Bebauungsplanes) eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals betrieben.

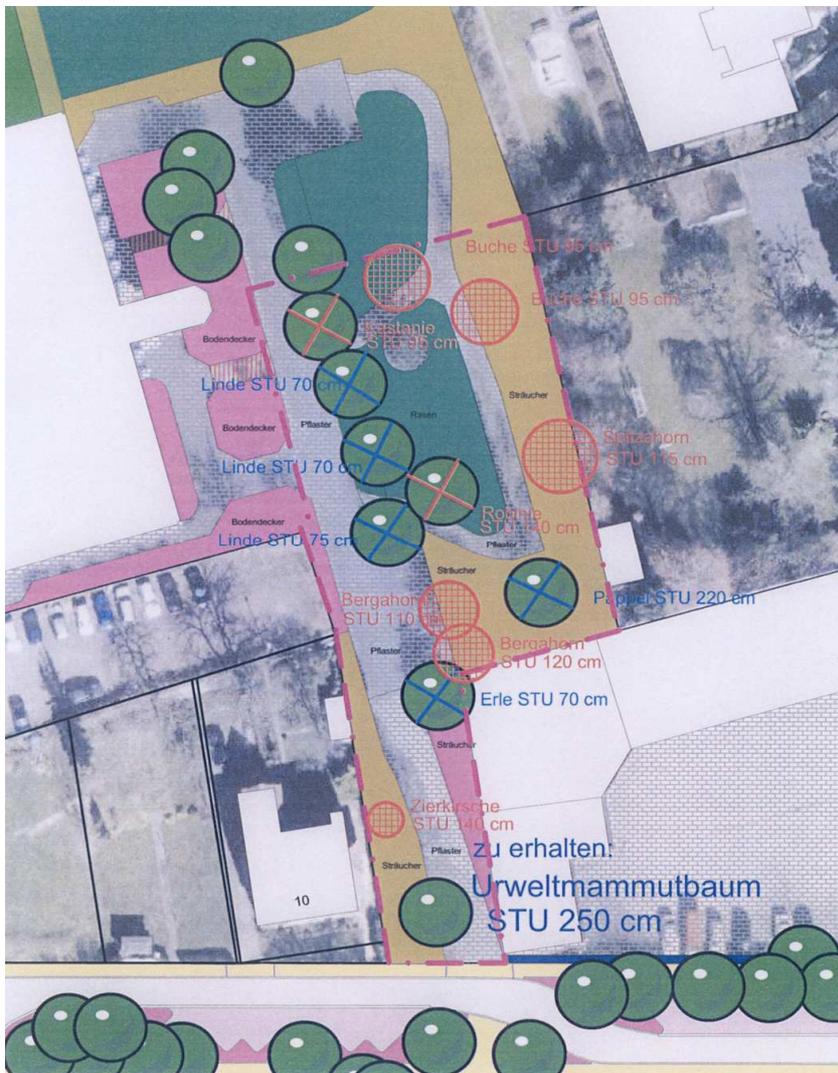


Abb.: Bestandsaufnahme der derzeitigen Schul-Freifläche

Da es sich beim Änderungsbereich um einen ehemaligen Textilfabrikstandort handelt, sind unterirdische Infrastrukturanlagen zu vermuten. In der Örtlichkeit sind noch Brunnen sowie Schächte vorhanden, die derzeit nicht zugeordnet werden können. Ebenso sind Altleitungen nicht auszuschließen.

Da es sich insgesamt um bahnahe Flächen handelt, sind auch Blindgänger nicht auszuschließen.

4. Anlass der Änderung

Nun ist vorgesehen, die vorhandene ebenerdige Stellplatzanlage für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals zu erweitern, und zwar auf angrenzenden Flächen, die bislang als Wohngrundstück sowie als Fläche der Berufsbildenden Schulen genutzt wurden. Diese ebenerdige Stellplatzanlage von insgesamt ca. 110 Stellplätzen soll zur Verbesserung der Parkraumnot in diesem Bereich eingerichtet werden. Es ist beabsichtigt, hier eine bewirtschaftete Stellplatzanlage ausschließlich im Tagesbetrieb zu betreiben.

Die Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage wird erst ermöglicht durch den Ankauf eines privaten Wohngrundstückes sowie die Aufgabe von Flächen der Berufsbildenden Schulen, für die im nördlichen Bereich des Schulgeländes Ersatz geschaffen wird. Im nördlichen Bereich des Schulgrundstückes befinden sich noch Freiflächen in der Größe von fast 6.000 m².

Das Mathias-Spital, an der Frankenburgstraße 31 gelegen, ist bemüht, Stellplatzanlagen in direktem Umfeld einzurichten.

Die nunmehr einzurichtende ebenerdige Stellplatzanlage von ca. 110 Stellplätzen dient vor allem dazu, in den Spitzenstoßzeiten vormittags den Patienten der Fachabteilung des Mathias-Spitals, die sich an der Sprickmannstraße befindet (Strahlenklinik, Onkologie), eine behindertengerechte Stellplatzanlage in zumutbarer Entfernung anzubieten.

5. Inhalte Änderung

Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, ist die Ausweitung der vorhandenen Stellplatzanlage im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße für Gesundheitseinrichtungen Mathias-Spital auf benachbarte Flächen. Hier sollen nun insgesamt ca. 110 Stellplätze eingerichtet werden; die Zu- und Abfahrt verbleibt von der Sprickmannstraße aus.

Diese bewirtschaftete Stellplatzanlage (über Schrankenanlagen geregelt) soll ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr genutzt werden.

Aufgrund der Festlegung als Stellplatzanlage „Gesundheitseinrichtungen“ Mathias-Spital entfallen sowohl die Gebietskategorie sowie die Geschossigkeit. Mit dieser Änderung einhergehend werden die überbaubaren Flächen im Bereich der Berufsbildenden Schulen der neuen Grenze angepasst.

Der sich im Änderungsbereich befindliche Baumbestand, der der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine unterliegt, wird teilweise für den Bau der Stellplatzanlage entfernt werden müssen. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens ist für diese Bäume ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung vom Träger der Baumaßnahme zu stellen. Als Ersatz sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung dann mindestens 15 Laubbäume im Bereich der künftigen Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies wird mit

der Fällgenehmigung verbindlich zur Auflage gemacht. Die Durchführung der Anpflanzungen zur Durchgrünung der Stellplatzanlage wird nach Fertigstellung überprüft.

Der in der Nähe der Frankenburgstraße stehende Urweltmammutbaum mit einem Stammumfang von ca. 2,50 m ist aufgrund seiner Seltenheit und stadtbildprägenden Gestalt mit einem Erhaltungsgebot belegt. Bei der Planung und beim Bau der Stellplatzanlage ist die Erhaltung dieses Baumes zu berücksichtigen und zu gewährleisten. Dies wird ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Stellplatzanlage geprüft.

Ebenfalls wird im Grenzbereich zum Grundstück Lindenstraße 8 die vorhandene Grünfläche in einer Breite von 4,85 bis 6,70 m erhalten bzw. optimiert, sodass der optische Sichtschutz zur Stellplatzanlage gewährleistet bleibt.

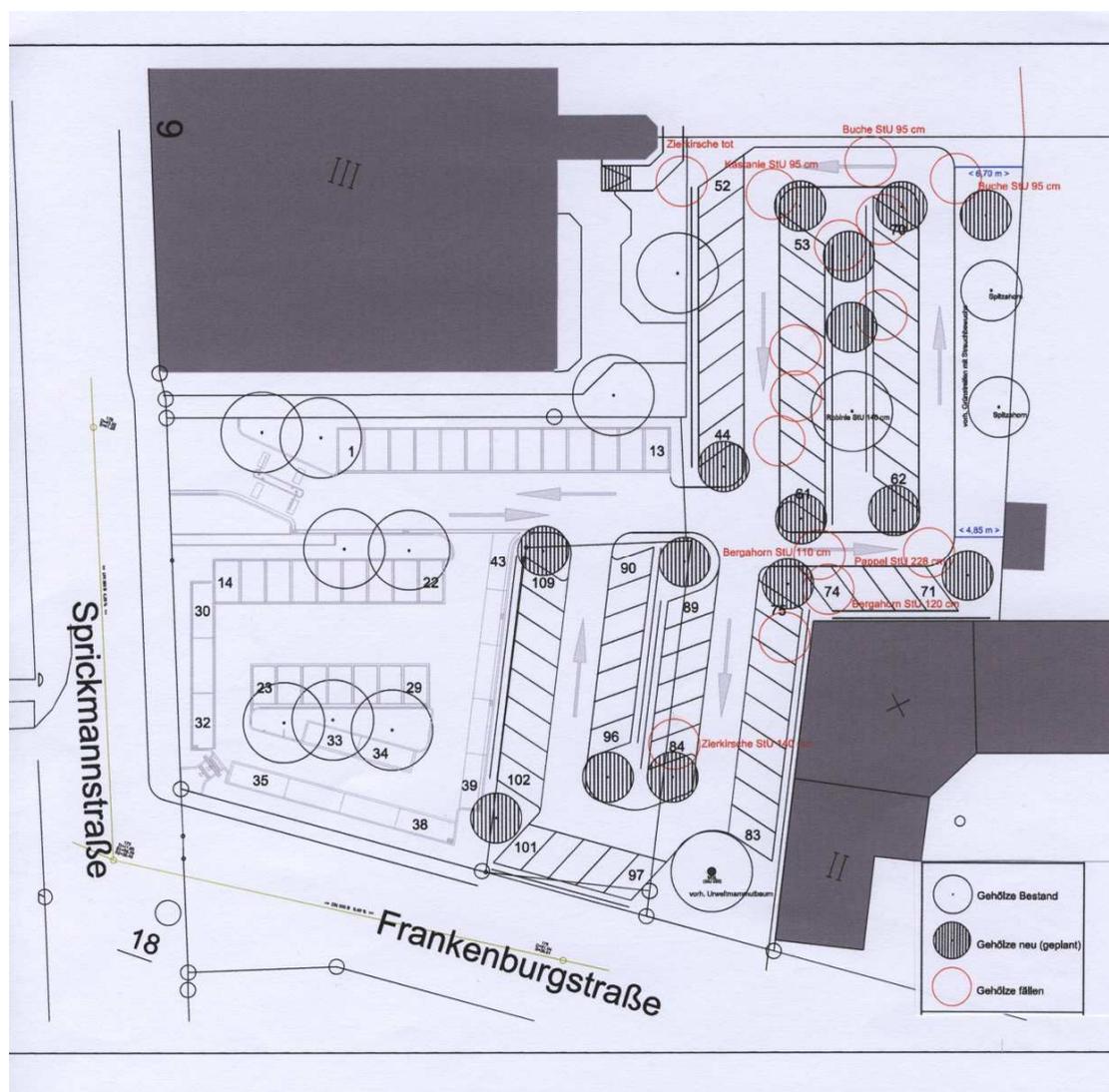


Abb.: Geplanter Ausbau der Stellplatzanlage

Unterirdische Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. Brunnen bzw. Leitungen - soweit diese der Stadt Rheine bekannt sind -, werden dem Träger der Baumaßnahme zur Verfügung gestellt (Bestandteil des Kaufvertrages).

Im nördlichen Randbereich der Änderung wurden 2 Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Bei Durchführung der Baumaßnahme werden die entsprechenden technischen Vorschriften für die Kampfmittelbeseitigung eingehalten.

Mit Durchführung der Planung wird die Bereinigung dieses Gefahrenpotentials für künftige Zeiten ausgeschlossen.

Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung vonseiten des künftigen Betreibers in Auftrag gegeben; diese sind Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß Aussagen des künftigen Betreibers wird die Stellplatzanlage überwiegend zur Pufferung der Stoßzeiten vormittags um 9.00 h benötigt. Nach Aussagen des Betreibers ist dies die Hauptwechselzeit. Im Rahmen eines Maximalansatzes wurde in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass nach 6.00 h die Stellplatzanlage komplett befüllt wird, an einem Tag alle 2 Stunden komplette Fahrzeugwechsel stattfinden und die Entleerung der Stellplatzanlage ab 20.00 h erfolgt. Dies bedeutet, dass mit dem hier dargestellten Maximalansatz pro Tag 1680 PKW-Bewegungen und somit die An- und Abfahrt von insgesamt 840 Fahrzeugen je Tag angesetzt wurden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass aufgrund der vg. beschriebenen Maximalansatzes für diese Stellplatznutzung ausschließlich im Tageszeitraum keine unzulässigen Schallimmissionen oder Richtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Im tatsächlichen Betrieb dieser Stellplatzanlage dürften die vg. Wechselhäufigkeiten erheblich unterschritten werden.

Des Weiteren bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Der Leistungsfähigkeitsnachweis der bereits vorhandenen Zufahrt zur Sprickmannstraße wurde erbracht; ein Linksabbiegestreifen oder Aufstellungsbereich in der Sprickmannstraße ist nicht erforderlich.

6. Umsetzung/Realisierung

Das Flurstück 624 befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine; vonseiten des Mathias-Spitals wird eine Fläche in der Größe von ca. 1.900 m² erworben.

Im Zuge dieses Kaufvertrages werden die im Bebauungsplan getroffenen Hinweise konkretisiert werden.

7. Ergänzende Feststellungen

Mit dieser Festlegung als Stellplatzanlage auf den Flurstücken 653, 104, 105 und 624 (tlw.), Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ebenso werden die Interessen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht tangiert.

Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt, da von dieser Planänderung insgesamt keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen.

Durch die 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine wird lediglich die Art der Nutzung in diesem Bereich nördlich der Frankenburgstraße zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage im Bereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße und den Baulichkeiten der Feuerwehr konkretisiert.

Der Stadt Rheine entstehen durch die Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 17. August 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat

Anlagen:

Schalltechnischer Bericht Nr. LL4125.2/01, Fa. Zech, Ingenieurgesellschaft vom 29. Oktober 2009

Verkehrsuntersuchung Projekt – Nr. 209435, Ingenieurplanung vom 15. Oktober 2009