Begründung

Bebauungsplan Nr. 114

Kennwort: "Bürnekamp"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : August 2006

Rheine
Leben an der Ems

I N H A L T S A N G A B E

1 ANLASS DER PLANUNG 3

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN 3

4 BESTANDSAUFNAHME 4

4.1 LAGE IM STADTGEBIET 4
4.2 INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG 4
4.3 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG 4
4.4 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT 4
4.5 VER- UND ENTSORGUNG 5
4.6 IMMISSIONEN/EMISSIONEN 5
4.7 ALTLASTEN 5
4.8 DENKMALPFLEGE 5

5 PLANUNG 6

5.1 ERSCHLIEßUNG 6
5.2 ART DER NUTZUNG 6
5.3 MAß DER NUTZUNG/BAUWEISE 7

6 VORAUSSETZUNG UND FOLGEN DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB. 8

7 FLÄCHENBILANZIERUNG 9

8 UMSETZUNG; REALISIERUNG 9

1 Anlass der Planung

Anlass für diese Bebauungsplan-Aufstellung ist die Absicht der Eigentümer, das Grundstück zwischen der Straße Bürnekamp und dem Friedhof einer so genannten Hinterlandbebauung (zwei Grundstücke) zuzuführen.

Diese Anfrage deckt sich mit den Zielen der Stadt Rheine, die Wohnbaulandreserven in den bestehenden Wohnquartieren zu aktivieren, um einem weiteren Flächenverbrauch im freien Landschaftsraum entgegenzuwirken. Diese Nachverdichtung entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Bebauung entlang der Straße Bürnekamp ist nach § 34 BauGB bereits zulässig. Die Bebauung und Erschließung des rückwärtigen Bereiches macht jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 877, Flur 5, in der Gemarkung Mesum.
Der räumliche 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.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt.
Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflichtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 114 bezieht sich auf ein Fläche, die bereits zur Hälfte nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Rheine im Stadtteil Mesum, ca. 6,8 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt und wird durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser in einer locker gehaltenen, ein- bis zweigeschossigen Bauweise geprägt.

Im Süden grenzt der Bereich an den alten Friedhof Mesum an.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Der Versorgungsschwerpunkt von Mesum befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches entlang der Alten Bahnhofstraße in etwa 350 m Entfernung und kann daher auch fußläufig erreicht werden. Hier werden Angebote des täglichen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist insgesamt als gut zu bewerten.

Circa 200 m in nördlicher Richtung befindet sich eine allgemein bildende Schule (Johannesschule Mesum) an der Schulstraße. Der nächst gelegene Kindergarten ist der St. Josef Kindergarten an der Nielandstraße.

Weitere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sportplatzanlage und Hallenbad) sind gut erreichbar.

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

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist keine topographischen Höhenversprünge auf und ist relativ eben. Es liegt rund 39 m über NN.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Hollicher Feld" zuzuordnen mit dem vorherrschenden anthropogenen Bodentyp „Plaggenesch". Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzung. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 4,00 und 5,00 m. Insgesamt ist deshalb die Versickerung von Niederschlagwasser (Jahresmittelwert für Rheine 729 mm) empfehlenswert.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

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.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem.

Die Versorgung des Plangebietes mit, Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt.
Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405, im Umkreis von 300 Meter 96 m³/h aus dem Trinkwassserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden.
Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt.

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 Befördern, des Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

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.

4.7 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 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft,

wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5 Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Bürnekamp an das Verkehrsnetz des Stadtteiles Mesum angeschlossen: Über die Straße Bürnekamp erfolgt die Anbindung an die Rheiner Straße weiter zur Dechant – Römer Straße (L 578), die die Verbindungen zum überregionalen Straßennetz herstellen.

Die im Hinderland projektierten Wohnbaugrundstücke werden über einen Privatweg erschlossen, der an die Straße Bürnekamp angebunden ist. Eine Sicherung dieser Erschließungsfläche durch Abschluss öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vereinbarungen (Baulast, Grunddienstbarkeit, Wege- und Leitungsrechte usw.) ist erforderlich.

Über eine Haltestelle an der Rheiner Straße (Kath. Kirche) ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils in einem halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine.

Der Bahnhof Mesum liegt in ca. 1,0 km Entfernung, womit auch der Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz gesichert ist.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken ist möglich.

5.2 Art der Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartieres planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet" weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen.

Zur Unterstützung dieses Ziels sind zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit der Größe und der Frequentierung durch Kunden entsprechender Nutzungen und des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung – festgesetzt. Zusätzlich wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, Hausgruppen, werden – wegen ihrer relativ geschlossenen, verdichteten und teilweise massiv wirkenden Bauform – nicht zugelassen.

Für den gesamten Planbereich wird eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Bauform nimmt die in der Umgebung vorhandene Gebäudeausprägung auf und sichert ein Einfügen der noch entstehenden Gebäude in das Quartier. Ergänzt wird die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m und der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m.

Die Differenzierung wird fortgesetzt bei der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude in dem nur maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden.

Für das Plangebiet werden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt, indem lediglich der in der offenen Bauweise erforderliche Mindestabstand von 3,00 m festgesetzt wird. Damit wird den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, über die Lage der Baukörper auf den Wohnbaugrundstücken frei zu entscheiden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird jedoch durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW werden auf wenige raumbildende Vorgaben beschränkt. Damit wird einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, andererseits verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum für individuelle Akzente. Die Dachneigung wird auf 15 – 45° festgesetzt. Pult und Flachdächer werden ausgeschlossen damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ihre Dimensionierung wird jedoch begrenzt: Sie sollen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Die Längenbeschränkung im Verhältnis zur Trauflänge gilt auch für Dachflächenfenster. Sogenannte Fledermausgauben sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird 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.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Es wird z.B. die Verwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster empfohlen. Im Falle der Verwendung dieser Ma-

terialien für Stellplätze oder Zufahrten zu Carports/Garagen kann im Einzelfall davon abgesehen werden, diese Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

6 Voraussetzung und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann im Falle des Bebauungsplanes Nr. 114 eindeutig beantwortet werden.

Der Bebauungsplan „Bürnekamp" nimmt die in der Umgebung des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung auf und trifft entsprechende planungsrechtliche Aussagen: allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, Dachneigung zwischen 15° und 45°, GRZ von 0,4. Im Geltungsbereich sind demnach nur solche Vorhaben zulässig, die sich aus dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung ergeben, den Vorgaben des § 13 BauGB wird somit entsprochen.

Mit den genannten Festsetzungen wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte erweitert und geringfügig neue Baurechte geschaffen, aber hauptsächlich werden aus § 34 BauGB ergebende Baurechte städtebaulich geordnet. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 114 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Da die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird in diesem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürnekamp" gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.
Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen stellen gem. § 1 Abs. 6 BauGB eine gerechte Abwägung insbesondere zwischen einerseits den Belangen der Bevölkerungsentwicklung, ihrer Wohnbedürfnisse, der Fortentwicklung vorhandener Stadtteile und der verbrauchernahen Versorgung sowie andererseits den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Zu berücksichtigen ist, dass die Schaffung von ortskernnahem Bauland („Innenentwicklung") bzw. die Mobilisierung des in Rede stehenden Wohnbaulandes eine vorrangige Aufgabe der Stadtentwicklung darstellt. Ein weitergehender Verzicht auf die Baulandfestsetzung durch diesen Bebauungsplan würde zwangsläufig eine vorzeitige Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnbauzwecke an anderer Stelle des Stadtgebietes erforderlich machen.

7 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Planungsbereiches	ca. 2.587 m²
Wohnbaufläche	ca. 2.475 m²
Privat Wege	ca. 112 m²

8 Umsetzung; Realisierung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114, Kennwort: „Bürnekamp" keine Kosten, da alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung) sind zur Realisierung der geplanten Maßnahmen nicht erforderlich, da eine Erschließung der neuen Bauflächen durch Bildung von Zufahrten auf den jeweiligen privaten Grundstücken möglich ist.

Im Rahmen freiwilliger, privatrechtlicher Einigung könnten die Grundstücke neu geordnet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Rheine, 22.08.2006

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

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter