Begründung

– Entwurf –

Bebauungsplan Nr. 229

Kennwort: "Catenhorner Straße - Ost"

der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2013

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsübersicht

1 Anlass der Planung 3

2 Räumlicher Geltungsbereich 3

3 Übergeordnete Vorgaben 3

4 Bestandsaufnahme 4

4.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung 4

4.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen 5

4.3 Emissionen, Immissionen 5

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung 6

4.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur 6

4.6 Bodenkontamination, Altlasten 6

4.7 Kampmittelbeseitigung 7

4.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege 7

5 Planung 8

6 Artenschutzprüfung 9

7 Umweltbericht 10

8 Umsetzung der Planung 10

Anlagen 11

1 Anlass der Planung

Bei dem zu überplanendem Areal an der Ostseite der Catenhorner Straße (K 69) handelt es sich derzeit um eine unbebaute brachliegende Fläche, die bis zum Jahr 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war. Diese über 15 Jahre andauernde Nutzung erfolgte aus dem damaligen Wohnungsmangel zwecks Unterbringung von „Flüchtlingen".

Im Jahre 2006 wurde für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost", der Stadt Rheine beschlossen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die damalige Planung sah östlich der Catenhorner Straße die Ausweisung einer WA-Fläche für 3 Doppelhäuser vor. Diese WA-Fläche nur auf einem Teilbereich des Flurstückes 809 (und 810) wurde eingeschränkt durch die südlich der Edith-Stein-Straße sich befindliche gewerbliche Nutzung der städtischen Boden- und Bauschuttdeponie (einschließlich Bauschutt, Brech- und Klassieranlage).

Aufgrund der Geräusch- und Staubimmissionen konnte der südliche Teil des Flurstückes 809 keiner Bebauung zugeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde der Betrieb der Boden- und Bauschuttdeponie am 15. Juli 2009 eingestellt und geschlossen. Zz. werden hier Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde seit 2006 nicht weiterverfolgt, da vonseiten des Eigentümers keine Investoren für eine Doppelhausbebauung genannt werden konnten.

Nunmehr wurde vom Eigentümer eine Planung vorgestellt, die eine Bebauung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern (je 6 WE) mit straßenseitig vorgelagerter Stellplatzanlagen vorsieht, für die eine Vermarktung positiv gesehen wird.

Sowohl die anvisierte Verdichtung als auch die Vergrößerung des Plangebietes erfordern an diesem künftigen Ortseingangsbereich eine regionalplanerische Korrektur bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Das im Jahre 2006 begonnene Bebauungsplanverfahren soll nun mit erweitertem Geltungsbereich weitergeführt werden.

Dieser Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine. Auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Potential im Wohnungsbestand im Stadtgebiet ist in Rheine ein Bedarf an eigentumsbezogenen Wohnangeboten in Form von Mehrfamilienwohnhäusern festzustellen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost", der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 810 und 809, Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich der Catenhorner Straße (K 69) in einem Bereich zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung eindeutig gekennzeichnet.

3 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich der Planbereich im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohnsiedlungsbereich und dem Bereich für den Schutz der Landschaft (Waldhügel).

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost", durchgeführt.

Insofern wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.911 m² und liegt östlich der Catenhorner Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz südlich der Bühnertstraße (gleichzeitig der Süden des Rheiner Stadtgebietes) im Ortsteil Dorenkamp.

Der Ortsteil Dorenkamp mit ca. 9.300 Einwohnern ist verbunden sowohl mit den innerstädtischen Lagen im Westen als auch mit dem Stadtteil Dutum. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nördlich des Waldhügels; an den Waldhügel schließt sich der ländlich geprägte Raum an.

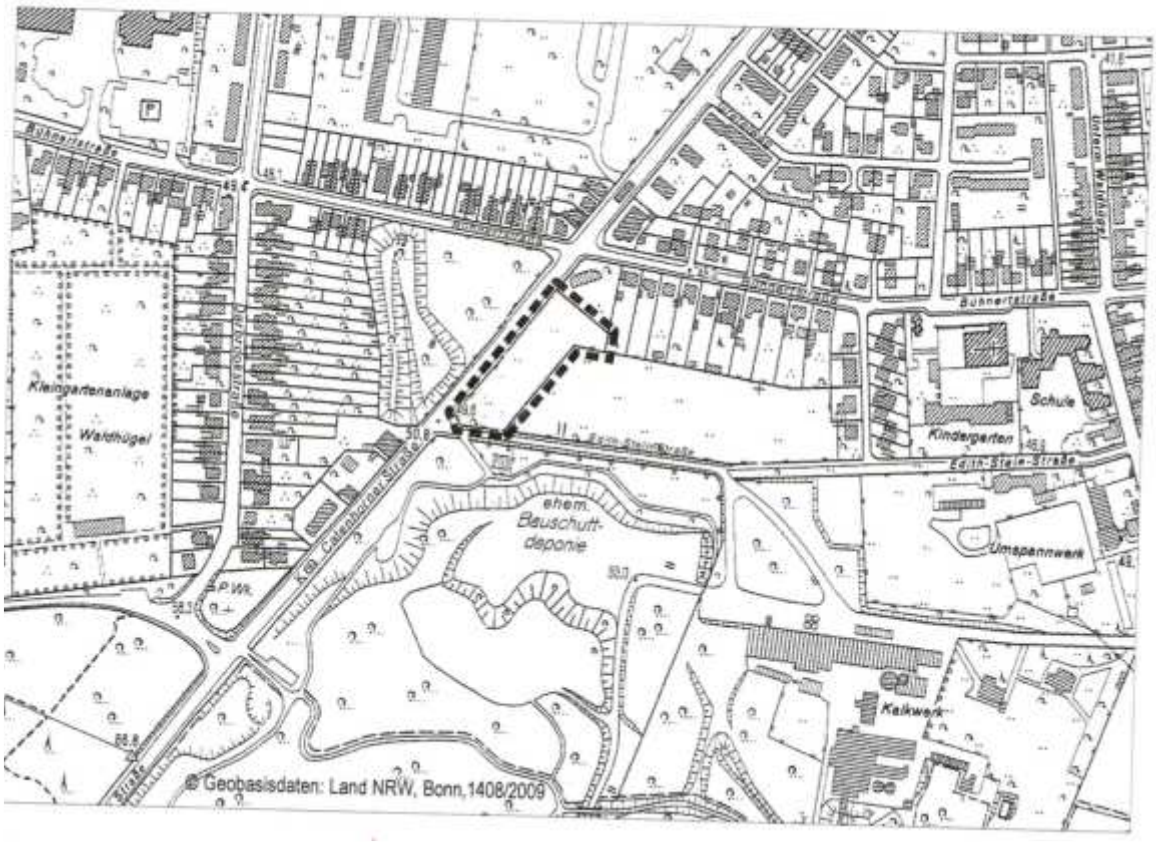
Das nähere Siedlungsumfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Strukturen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg.

Südlich der Bühnertstraße entstanden Kleinsiedlungshäuser mit den damals an den Wohnteil angegliederten Kleintierställen und bis zu 70 m tiefen Grundstücksparzellen zum Anbau von Obst und Gemüse (Selbstversorgung).

Nördlich der Bühnertstraße schließt sich das „Märchenviertel" an. Es handelt sich hierbei um überwiegend II-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (giebelständige Zeilenbebauung).

Zwischen dem Naturschutzgebiet Waldhügel und dem Siedlungsbereich befinden sich derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie südlich der Edith-Stein-Straße eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die seit 2009 geschlossen ist. Für den Bereich der ehemaligen Bauschuttdeponie wird derzeit das Unterschutzstellungsverfahren als Erweiterung des vorhandenen Naturschutzgebietes durchgeführt. Östlich an diesen Bereich grenzen ein Kalkwerk und ein Umspannwerk an.

In der folgenden Skizze sind Nutzungen im Umfeld des Plangebietes dargestellt.



4.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

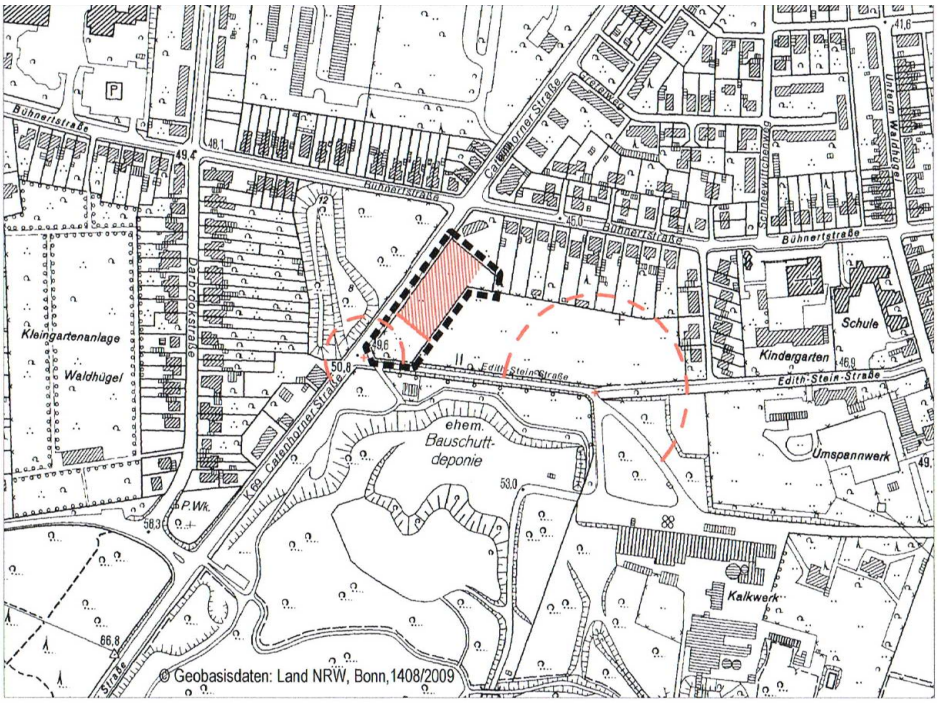
Das Plangebiet ist trotz der Ortsrandlage in fußläufiger Entfernung an die bestehenden Schul- und Sportstandorte sowie Bühnert- und Mittelstraße einerseits und zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße andererseits angeschlossen. Diese Voraussetzungen gelten auch für die Kindertagesstätten im Ortsteil an Mittel- und Bühnertstraße sowie zum Ortszentrum („Neue Mitte Dorenkamp") an der Darbrookstraße.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind somit ausreichend und in fußläufiger Entfernung vorhanden.

4.3 Emissionen, Immissionen

Nach Schließung der Boden- und Bauschuttdeponie sind von dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung keine Geräusch- und Staubimmissionen zu erwarten.

Vom südöstlich gelegenem Kalkwerk und vom Umspannwerk aufgrund der Entfernung von mehr als 400-500 mtr. sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, da sich unmittelbar nördlich der Edith-Stein-Straße bereits Wohngebiete befinden (Reines Wohngebiet (WR) Bebauungsplan Nr. 2e „Bühnertstraße"). Insofern können diese gewerblichen Nutzungen nur unter Rücksichtnahme der vorhandenen Wohnbebauung ausgeübt werden; durch diesen Bebauungsplan wird kein Heranrücken einer neuen Wohnbebauung initiiert bzw. die gewerblichen Nutzungen werden in Ihrem Bestand nicht angetastet



Die Catenhorner Straße (K 69) ist als Hauptsammelstraße von überörtlicher Bedeutung (K 69). Nach Zählungen ist hier eine Belastung von DTV = 5600 Kfz/24h vorhanden bzw. zu erwarten.

Aufgrund dieser Belastung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches Bestandteil dieser Begründung ist.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Die regionale und überregionale verkehrliche PKW-Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die leistungsfähige Catenhorner Straße (Kreisstraße 69) gegeben.

Zwei Stadt-Buslinien (ÖPNV) erreichen das Plangebiet halbstündlich. Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld an der Darbrookstraße/Bühnertstraße und an der Bühnertstraße; sie sind benutzerfreundlich ausgestattet und fußläufig leicht zu erreichen.

Insgesamt gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

Innerhalb der Fläche der Bundesstrasse befindet sich an der Ostseite (parallel in einem Abstand von ca. 3 mtr. eine Erdgasleitung DN 150 (Borken - Rheine, Betreiber: VEW Energie; der Schutzstreifen zur Leitungsachse wird von einer neuen Bebauung nicht beeinträchtigt.

4.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.
Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

Das Gebiet kann weiterhin im Mischverfahren mit Anschluss an den MW-Hauptsammler in der Catenhorner Straße entwässert werden.
Eine Überprüfung in 2006 hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Insofern ist das anfallende Regen- und Schmutzwasser an den MW-Kanal anzuschließen. Entsprechende Grundstücksleitungen sind noch zu verlegen.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

4.6 Bodenkontamination, Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit der Bezirksregierung abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, ein systematisches Absuchen vor jeglicher Bautätigkeit ist erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Planentwurfes.

4.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler noch nach derzeitigem Kenntnistand Bodendenkmäler.

5.0 Planung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen an der Ostseite der Catenhorner Straße wird für das Plangebiet der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der Nutzung gemäß BauNVO festesetzt. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Auf dieser ca. 3100 qm großen Wohnbaufläche sollen drei Mehrfamilien-Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten/je Gebäude mit vorgelagerter gemeinsamer Stellplatzanlage realisiert werden.

Das vorliegende Planungskonzept und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen die städtebauliche Situation und sehen eine offene, die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur vor. Dies geschieht unter Berücksichtigung technischer und ökologischer Kriterien; so wird aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur Catenhorner Strasse eingehalten und der südliche Teilbereich des Plangebietes als Freiraum und Pufferbereich zum Waldhügel, dessen benachbarte Bereiche zwischenzeitlich nun nicht mehr gewerblich genutzt werden und einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden

sollen, gesichert. Durch eine umfangreiche Begrünung insbesondere auf der Westseite des Plangebietes wird ein allmählicher Übergang zwischen Freifläche und Siedlung hergestellt, die Neubebauung eingegrünt und eine neue Ortseingangssituation an der Ostseite der Catenhorner Strasse geschaffen.

Hinsichtlich der *Art der Nutzung* wird das Bebauungsplangebiet wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet (WA): Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und die Zahl der Vollgeschosse (zwingend II) bestimmt. Ebenso entsprechen die überbaubaren Flächen dem städtebaulichen Planungskonzept.

Private Grünfläche: Für die privaten Grünflächen im Süden und Nordosten des Plangebietes werden Maßnahmen über die textl. Festsetzung Nr. 3 geregelt. Diese Maßnahmen sowie auch das Pflanzgebot zur Catenhorner Strasse hin dienen der Eingrünung der neuen Wohnbebauung und bilden den allmählichen Übergang zwischen Freifläche und Siedlung.

Immissionsschutz: Die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Catenhorner Strasse (K69) erforderte ein schalltechnisches Gutachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und aus städtebaulichen Gründen ist aktiver Schallschutz nicht erwünscht.

Insofern sind passive Schutzmaßnahmen am bzw. in den Gebäuden vorzusehen; das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Da sich die künftigen Gärten zur Ostseite der neuen Wohnbebauung orientieren werden, kann auf einen zusätzlichen Schutz der Außenwohnbereiche verzichtet werden.

6 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung sowie Bebauungsplan) „Catenhorner Straße – Ost" sind die unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Insofern ist die Artenschutzprüfung (Stufe I) Bestandteil dieser Begründung.

Die potenziell vorhandenen planungsrelevanten Tierarten und Pflanzenarten wurden überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte i. S. d. § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten sind und das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht festzuhalten und zu bewerten.

Der erstellte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzipierten Vermeidungs- (Bauzeitenregelung, Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz), Verringerungsmaßnahmen (Reduzierung der GRZ, Schallschutzmaßnahmen, Begrünungskonzept) und Schutzmaßnahmen (Gehölzbestand) sowie das extern zu erbringende Ausgleichserfordernis (im Zuge der Renaturierung im Bereich der angrenzenden, ehemaligen Bauschuttdeponie) dienen dazu, die bei Realisierung des Planes zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu mindern und auszugleichen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, unter der Vorraussetzung einer naturnahen Entwicklung und des langfristigen Erhalts der Maßnahmen gemindert. Somit verbleiben mit der Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Maßnahmen werden einerseits über Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sowie andererseits über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB (Stadt Rheine – Privater Eigentümer) geregelt.

8 Umsetzung der Planung

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden mit dieser Bebauungsplanung nicht ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Privat-Eigentümer abgeschlossen, zwecks Übernahme der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Alle Gutachten zum Bebauungsplan wurden von Seiten des Eigentümers in Auftrag gegeben und übernommen.

Rheine, Juni 2013-06-17
Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat

Anlagen:
Schalltechnische Stellungnahme (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen)
Artenschutzprüfung, Stufe I (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)
Umweltbericht (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)