

Begründung

– ENTWURF –

zum Bebauungsplan Nr. 269

Kennwort: „Hofstelle Sandmann“
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : August 2013



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	3
4	Ausgangssituation	4
4.1	Stadträumliche Einbindung	4
5	Bestandsaufnahme	5
5.1	Bestehende Nutzungen im Umfeld	6
6	Planung	8
6.1	Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Artenschutz	8
6.2	Abbiegespur von der B 475	9
6.3	Innere verkehrliche Erschließung	10
6.4	Schutz des Baumbestandes	10
6.5	Lärmschutz entlang der B 475	11
6.6	Art der baulichen Nutzung	11
6.7	Maß der baulichen Nutzung	12
6.8	Baugestaltung	12
6.9	Ver- und Entsorgung	12
7	Sonstiges	13

1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die Hofstelle Sandmann einschließlich des umliegenden Weidelandes im Ortsteil Rheine-Gellendorf als Wohnbaufläche auszuweisen.

Der Planbereich befindet sich nördlich der Elter Straße (B 475) zwischen dem gewachsenen Siedlungsbereich Dahlkampstraße/Kasernenstraße und dem ehemaligen Kasernenbereich „Gellendorf“ im Ortsteil Gellendorf-Süd.

Nachdem nunmehr die Konversion der ehemalige Kaserne „Gellendorf“ wohnsiedlungs-/gewerbemäßig soweit (75%) durchgeführt ist, soll nun der südlich und westlich angrenzende Bereich der Hofstelle Sandmann in Angriff genommen werden.

Das Plangebiet wird von allen Seiten durch vorhandene Bebauung eingegrenzt, sodass eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches von Gellendorf erreicht wird.

Vom Eigentümer dieser Fläche ist beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Baulichkeiten der Hofstelle abzubrechen.

Es ist ebenso in seinem Interesse, die Entwicklung und Durchführung der Planung zu tragen, sodass der Stadt Rheine durch diese Bauleitplanung und Realisierung keine Kosten entstehen.

Es bedarf der Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB, um so eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 453, 454 und 73, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich nördlich der Elter Straße (B 475) im Bereich zwischen Dahlkampstraße und der Graf-von-Stauffenberg-Straße im Ortsteil Gellendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan sowie aus der geometrisch eindeutigen Plandarstellung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

4 Ausgangssituation

Gellendorf, ein Ortsteil im Süden der Stadt Rheine gelegen, war bisher den Zufälligkeiten einer Siedlungsentwicklung unterworfen. Der Ortsteil Gellendorf erstreckt sich südlich der Bahnlinie nach Osnabrück beiderseits der B 475 bis zur Bauernschaft Heine und ist großräumig gegliedert durch den Wald-Freiraum im Bereich des Schwarzen Weges sowie durch den Landschaftsraum der Emsaue.

Gellendorf-Nord wurde geprägt durch die Ansiedlung eines Spinn- und Webereibetriebes, die schon im 19. Jahrhundert erfolgte; Gellendorf-Süd bekam erst durch die Standortentscheidung in den 60-er Jahren für eine Kaserne (Transport- und Logistikregiment einschließlich Truppenübungsgelände) eine siedlungsmäßige Bedeutung.

Mit der Aufgabe von Teilen der militärischen Nutzung zu Beginn des Jahrtausends und der Zuführung zu einer zivilen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) seit 2005 steht nunmehr die Aktivierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich der Hofstelle Sandmann als Wohngebiet an.

4.1 Stadträumliche Einbindung

Gellendorf-Süd ist ein kleiner außerhalb liegender Siedlungsbereich im Südosten von Rheine. Der Bereich der Hofstelle Sandmann liegt zwischen dem Gelände an der ehemaligen Kaserne Gellendorf im Osten/Norden von Gellendorf sowie bestehender Wohnbebauung im Süden und Westen.

Südlich und westlich schließt sich die Ems mit ihren Auenbereichen (NSG Emsaue) an den Siedlungsraum von Gellendorf an. Nordöstlich befindet sich in der Gellendorfer Mark ein knapp 100 ha großes Waldgebiet (Laubwälder sowie Kiefernwälder durchsetzt mit Stillgewässern). Westlich davon schließt sich ein bewaldeter Dünenkomplex an.

Die bestehende Wohnbebauung nördlich, südlich und westlich der Hofstelle ist gekennzeichnet durch die lockere, überwiegend eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Die Hofstelle Sandmann an der Elter Straße besteht aus einem zentral gelegenen Gebäudekomplex mit arrondiertem Weidegrünland sowie einem auffälligen Altbaumbestand (Eichen) im Hofbereich vor dem Wohnhaus und dem anschließenden Wirtschaftsgebäude. Ein Großteil des vom Bebauungsplan überplanten Geländes besteht aus Weidegrünland für Rinder und Pferde, welches um die zentralen Hofgebäude angeordnet ist. Während die Weiden im Süden direkt an den die Elter Straße begleitenden Radweg angrenzen, wird die nördliche Grundstücksgrenze von einer wallgleitenden strukturreichen und zum Teil altbaumbestehenden Gehölzstruktur gebildet.

Das ca. 3,5 ha große Areal der Hofstelle Sandmann soll vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes dient überwiegend dem Wohnen; lediglich im Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne wurde ein Mischgebiet bebauungsplanmäßig festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an den Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, im Osten an das nicht zu überplanende private Wohnhaus Elter Straße 411 und in deren Anschluss der Bebauungsplan Nr. 303, Kennwort: „Gellendorf Mark-Süd“, und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 154, Kennwort: „Spiekstraße“, der Stadt Rheine. Im Osten befinden sich entlang beidseitig der Kasernenstraße/Dahlkampstraße Wohngebiete nach § 34 BauGB.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur befinden sich in Gellendorf noch ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Die Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs wird im ca. 1.500 m entfernten Einzelhandelszentrum an der Elter Straße vorgehalten.

Das Plangebiet befindet sich an der B 475 (Elter Straße) und ist somit an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen; der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist sichergestellt.

Über die Haltestelle im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne ist das Plangebiet an das Stadtbusnetz angeschlossen. Die Haltestelle wird in einem halbstündigen Takt bedient, der auf das ganze Stadtbussystem abgestimmt ist und dadurch verschiedene Umsteigeoptionen am Busbahnhof in der Innenstadt von Rheine ermöglicht. Ebenfalls ist der Bahnhof der Stadt Rheine über das vorhandene Busangebot erreichbar.

5 Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet stellt sich als alte Hofstelle mit umliegenden Weideflächen für Rinder und Pferde dar. Die Hofgebäude sind von alten Eichen und zum Teil Buchen umgeben. Weiterhin befinden sich im westlichen Plangebiet zwei alte Eichen und nördlich an der Plangebietsgrenze alter Baumbestand.

Die landwirtschaftliche Hofstelle soll künftig nicht weiter bewirtschaftet werden; die vorhandenen Baulichkeiten sollen abgerissen werden.

Umwelt- und Artenschutz: Im Vorfeld der Bauleitplanung sind die umwelt- und artenschutzrelevanten Auswirkungen und Prognosen möglicher Eingriffsfolgen bewertet worden.

Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil dieser Begründung (Anlagen 1 und 2 der Begründung).

Topographie: Die Topografie innerhalb des Bebauungsplangebietes stellt sich wie folgt dar: Im östlichen Bereich herrscht eine Höhe über 38 m über N. N. vor, im westlichen Bereich 36 m über N. N., und im mittleren nördlichen Bereich befindet sich noch eine Senke mit der Höhe von 35 m über N. N.

Diese Senke, die bis zu 1,9 m tiefer als die angrenzenden Flächen liegt, ist durch eine „Sandentnahme“ vor 40 – 50 Jahren entstanden; lt. Bodengutachten ist die-

se Entsandungsfläche nicht sachgemäß wieder verfüllt worden (vergl. Bodengutachten: Anlage 3).

Im Zuge der Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde festgestellt, dass es sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes um „Auffüllungen einer ehemaligen Sandgrube“ handelt, die eine Mächtigkeit von ca. 0,9 bis 2,2 m erreichen.

Die Auffüllung besteht aus überwiegend locker gelagerter Bodenformation aus schwach humosen, schluffigen Sanden und stark schluffigen Sanden, sodass hier Verbesserungsmaßnahmen des Baugrundes vorgenommen werden müssen.

Als Verbesserungsmaßnahmen sind großflächige Verdichtungen mittels Einsatz geeigneter Geräte zu verstehen; in Abhängigkeit der Auffüllmächtigkeit ist zuerst ein Teilabtrag der Böden erforderlich. Die zwischengelagerten Böden sind dann lagenweise wieder einzubauen.

Vom Vorhabenträger ist beabsichtigt, diese Verbesserungsmaßnahmen im betroffenen Bereich großflächig vorab durchzuführen, um so ein gleichmäßiges Tragverhalten (Nachweis der Standsicherheit des Bodens) zu erreichen.

Zusätzlich zu diesen Verbesserungsmaßnahmen sind im Bereich der Senke aus tiefbautechnischer Sicht noch weitere Aufschüttungen vorzunehmen (vgl. Kap 6.4 und 6.9).

Altlasten: Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle sind keine Altlasten bekannt.

Äußere verkehrliche Erschließung: Das Plangebiet befindet sich nördlich der Elter Straße (B 475); die Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist durch eine neue Abbiegespur von der B 475 (Elter Straße) vorgesehen.

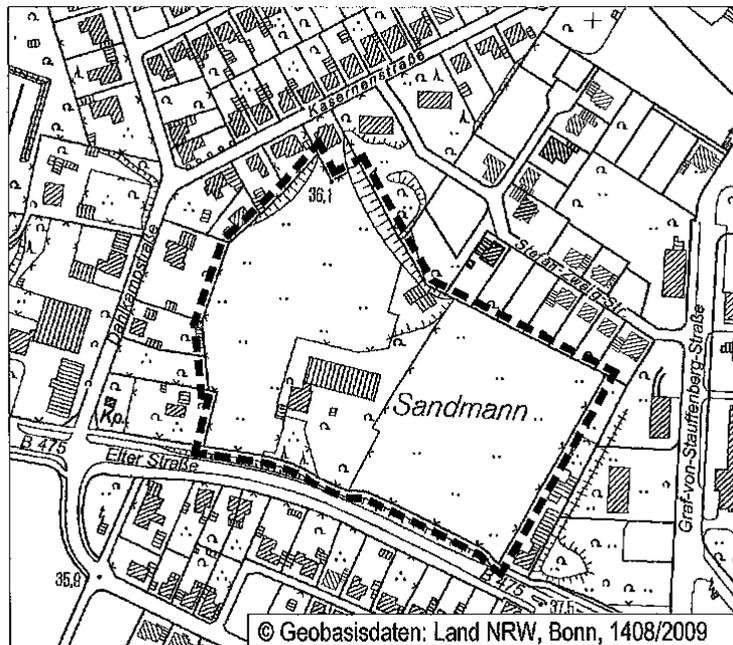
Mit Ausnahme dieser neuen Abbiegespur soll das Plangebiet entlang der Bundesstraße anbaufrei geplant werden.

Die Elter Straße ist mit einem separaten Fuß- und Radweg an der Nordseite ausgestattet.

5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Der Ortsteil "Gellendorf-Süd" ist einerseits geprägt durch eine lockere, überwiegend 1- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung nördlich und südlich der B 475/Elter Straße sowie noch einzelne bestehende landwirtschaftliche Hofstellen. Die Elter Straße übt eine zäisierende Wirkung aus; die Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Elter Straße sind gekennzeichnet durch relativ große Grundstücke.

Ein Kinderspielplatz ist in 250 m Entfernung vorhanden.



Übersichtsplan : Ortsteil Gellendorf-Süd

Wohnen/Landwirtschaft: Westlich an den Planbereich angrenzend befinden sich 8 Einzelwohnhäuser auf über 700 m² großen Grundstücken östlich der Dahlkampstraße/Kasernenstraße.

Westlich der Kasernenstraße befindet sich eine ehemalige Hofstelle (Dahlkampstraße 9; vom jetzigen Eigentümer wird in einem begrenzten Umfang Pferdehaltung betrieben) sowie im Abstand von 230 m noch eine Hofstelle Vogelbeerenstraße 12; diese Hofstelle hat sich auf Rinderhaltung spezialisiert. Zwischen dieser Hofstelle befinden sich bereits etliche Wohngebäude. Durch die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die im dortigen Außenbereich vorhandenen Wohnhäuser stößt dieser Betrieb bereits heute an seine Grenzen. Bei dem Plangebiet „Hofstelle Sandmann“ handelt es sich demnach nicht um eine heranrückende Wohnbebauung, sondern lediglich um eine zu vorhandenen Wohngebäuden aufschließende Bebauung. Ebenso sind aufgrund der Hauptwindrichtung (Südost) keine Emissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf das Plangebiet zu erwarten.

Nördlich an den Planbereich angrenzend befinden sich Wohngebäude auf über 700 m² großen Grundstücken südlich der Stefan-Zweig-Straße (ehemaliges Kasernengelände; Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark – West").

Östlich des Planbereiches befindet sich das Wohngrundstück Elter Straße 411. Auf diesem Grundstück in einer Tiefe von ca. 140 m wird in einem geringen Umfang Haus- und Kleintierhaltung betrieben. Die Haltung der Tiere dient der Freizeitbetätigung und ist im Ortsteil Gellendorf nicht wesensfremd. Es handelt sich hierbei weder um eine landwirtschaftliche Nutzung noch um eine gewerblich betriebene Tierhaltung. Es werden hier lediglich Tiere hobbymäßig gehalten. Von der Eigentümerin wird derzeit keine Miteinbeziehung in diese Planung gewünscht.

Im Anschluss an das Wohngebäude Elter Straße 411 grenzt der Bebauungsplan Nr. 302, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd", an. Im Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne wurde ein Mischgebiet festgesetzt; hier soll bzw. ist in den vorhandenen Baulichkeiten der ehemaligen Kaserne eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung untergebracht werden.

Südlich, direkt angrenzend an den Planbereich, befindet sich die Elter Straße/B 475 sowie daran angrenzend das Baugebiet "Spiekstraße" (Bebauungsplan Nr. 154, Kennwort: "Spiekstraße"). Diese Siedlung entstand in den 60-er/70-er Jahren und beinhaltet Wohnbaugrundstücke in 1- bis 2-geschossiger Bauweise.

Verkehrslärm: Die „zäsiierende“ Elter Straße ist eine stadtauswärts führende Bundesstrasse mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung von DTV über 7.000 Kfz/24 h. Mit Verkehrslärmimmissionen muss innerhalb des Plangebietes gerechnet werden.

Denkmalschutz: Weder im Bebauungsplangebiet noch in der Umgebung befinden sich Baudenkmale noch sind Bodendenkmale bekannt. Bezüglich besonders geschützter Teile von Natur- und Landschaft, wie Naturdenkmale bzw. Landschaftsbestandteile, vgl. Anlage 1 und 2.

6 Planung

Im Bereich des Plangebietes liegt eine unregelmäßige Topographie und teilweise nicht tragfähiger Baugrund vor; insofern sind zwecks Durchführung der Planung vorab erdbautechnische Maßnahmen durchzuführen.

Es sind im Bereich der Bodensenke (ehemalige Sandentnahme) Verbesserungsmaßnahmen sowie auch Auffüllungen vorzunehmen.

Planerisch sollen – ausgehend von der neuen Abbiegespur von der Elter Straße /B475 – die neuen Wohnbaugrundstücke über eine innere Ringstraße erschlossen werden.

6.1 Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Artenschutz

Die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen (vergl.: Anlage 1) wird anhand der von der Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, 2008) vorgenommen. Die Bestandsdarstellung enthält die jeweiligen Zahlencodes der Biotoptypen.

Die naturschutzfachliche Bewertung und Auswirkung des Planvorhabens (vergl.: Anlage 2) hat ergeben, dass der Planbereich „Hofstelle Sandmann“ als ein hochwertiger Teillebensraum für Fledermäuse zu bewerten ist.

Neben der Erhaltung und Neuanlage von Gehölz- und Baumstrukturen soll ein geeignetes fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen festgelegt werden.

Im gesamten Wohngebiet hat deshalb eine intensive Beleuchtung zu unterbleiben. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen sind zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Es sind spezielle Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder andere innovative Techniken (z. B. LED) einzusetzen.

Eine technische Planung und Durchführung des fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzeptes sowohl für die künftige Wohnbebauung als auch für die Straßenbeleuchtung ist zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind Gebäudeabrisse im Hochwinter (Januar/Februar) vorzunehmen, um so das Töten von Einteltieren zu vermeiden.

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme sind der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Rauchschnalbe und Feldsperling durch die Herstellung bzw. das Anbringen künstlicher Nisthöhlen zu kompensieren.

Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind im Bebauungsplan festgesetzt, die Standorte sowie die jährliche Kontrolle werden vertraglich vereinbart.

Nach Durchführung der vg. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein kompensatorisches Defizit; weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden erforderlich.

Eine Kompensation des vorhandenen Defizits erfolgt über Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt; vertragliche Vereinbarungen wurden bereits getroffen. Die genaue Lage der Flächen und die Maßnahmen werden zwischen der Naturschutzstiftung und der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Steinfurt) abgestimmt.

Insgesamt betrachtet verbleiben nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

6.2 Abbiegespur von der B 475

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die B 475. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW hat ergeben, dass zur Erhaltung der Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich ist. Die Stadt Rheine wird hierzu mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Vereinbarung zum Bau der Linksabbiegespur schließen.

Die ursprüngliche Zufahrt zur Hofstelle entfällt und eine neue Einmündung 20 m weiter östlich wird geschaffen. Um eine sichere Anbindung des Baugebietes zu gewährleisten, wird der Straßenquerschnitt der Bundesstraße um einen Linksabbieger erweitert und der nördlich angrenzende Geh- und Radweg in seiner Lage

verändert. Die Neugestaltung orientiert sich an der Linienführung der vorhandenen Fahrbahntrasse der Bundesstraße.

Für die technische Umsetzung der Maßnahme liegt die Zustimmung zur Ausführungsplanung vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vor; der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger liegt ebenfalls vor. Der Bau der Linksabbiegespur ist vor Beginn der inneren Erschließungsarbeiten im Plangebiet vorgesehen.

Durch eine neue Abbiegespur zum neuen Plangebiet „Hofstelle Sandmann“ und die damit einhergehende Fahrbahnaufweitung und die dadurch hervorgerufene Verlagerung der durchgehenden Fahrspuren tritt keine wesentliche Änderung der Lärmimmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Elter Straße/B475 auf (vgl. Anlage 4).

6.3 Innere verkehrliche Erschließung

Von der Abzweigung der Elter Straße in einer Breite von 7,5 m dient eine geplante Ringstraße in einer Breite von 6 m der Erschließung der künftigen Baugrundstücke.

Diese Abzweigung befindet sich 20 m östlich der derzeitigen Hofzufahrt. Die derzeitige Hofzufahrt zwischen den Eichen kann nicht für eine Abzweigung genutzt werden, da zwischen den Bäumen die erforderliche Breite nicht vorhanden ist und somit der Baumschutz nicht gewährleistet ist.

Neben dieser Ringstraße für den motorisierten Verkehr wird in Verlängerung der Abzweigung von der Bundesstraße eine unabhängig geführte Fuß- und Radwegeverbindung durch das Gebiet bis zur Stefan-Zweig-Straße geschaffen.

Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Bundesstraße und dem neuen Baugebiet wird im westlichen Teil mittels einer Schleuse durch den Lärmschutzwall geschaffen.

Die Fuß- und Radwege werden in einer Breite von 5 m ausgewiesen; neben den 2,5 m breiten Wegen wird beidseitig eine begleitende Verkehrsgrünfläche hergerichtet.

Der Ausbau der Ringstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

6.4 Schutz des Baumbestandes

Der schützenswerte Einzelbaumbestand (Eichen und Linden) innerhalb des Plangebietes soll geschützt und erhalten werden.

Im Eingangsbereich des Plangebietes sind deshalb die dort befindlichen 8 Bäume mit Erhaltungsgebot außerhalb der überbaubaren Fläche auf einem künftigen privaten Grundstück festgesetzt.

Dies gilt auch für die Einzelbäume im westlichen und mittleren Planbereich.

Entlang der Nordgrenze des Planes werden zum Schutz des vorhandenen Gehölzes sowie einer neuer Unterpflanzungen in einer Breite von 3 bzw. 8 m festgesetzt, um so den noch vorhandenen Großbaumbestand mit Untergehölz zu schützen.

(Der angrenzende Waldbereich/Großbaumbestand ist im Bebauungsplan Nr. 304 als öffentliche bzw. private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.)

6.5 Lärmschutz entlang der B 475

Vonseiten des motorisierten Verkehrs auf der Elter Straße/B 475 mit einer Verkehrsbelastung von über 7000 Kfz/24h gehen schädliche Umwelteinwirkungen aus, die durch passive und aktive Schutzmaßnahmen unterbunden werden.

Zur Erfassung der Lärmimmissionen und Festlegung geeigneter Maßnahmen wurde noch eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet; welche Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 4).

Vom Vorhabenträger wurde bereits in der Vorplanung ein aktiver Lärmschutzwall in Höhe von 3 m über Gradiante der B 475 vorgesehen; aufgrund der Topografie ergibt sich somit auf der Westseite des Baugebietes (einschl. der Schleuse für einen Fuß- und Radweg) eine Wallhöhe von ca. 2,8 m über Radweg und an der Ostseite des Baugebietes eine Wallhöhe von ca. 1,4 m über Radweg an der Nordseite der Elter Straße (B 475)

In der schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass diese aktive Schutzmaßnahme noch nicht ausreicht, um die empfohlenen Orientierungswerte für das WA-Plangebiet in den Gebäuden einzuhalten.

Der verbleibende Restlärm sollte durch passive Schutzmaßnahmen (Schallpegelbereiche) am Gebäude selbst bzw. an den zu schützenden Außenwohnbereichen erfolgen.

Für die Außenwohnbereiche ergeben sich in erster Bauzeile noch leichte Überschreitungen der Orientierungswerte; diese entsprechen dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung. Insofern unterbleibt ein entsprechender Hinweis.

Der Lärmschutzwall ist vom Vorhabensträger vor einer Bebauung im lärmempfindlichen Bereich zu realisieren und soll den künftigen Grundstücken zur Pflege und Unterhaltung zugeschlagen werden.

6.6 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zur Vermeidung unerwünschter Störfaktoren werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.7 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung sind die Gebäude mit einem Grenzabstand, d. h. in offener Bauweise, zu errichten.

Ebenfalls ist für das Plangebiet analog der Umgebung vorgesehen in max. zweigeschossiger Bauweise, Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser, zu realisieren. Es können somit in diesem Plangebiet ca. 40 Baugrundstücke neu gebildet werden.

Aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten im Plangebiet sowie der noch vorzunehmenden Auffüllungen im Bereich der Senke (ehemalige Sandentnahme) sind im Bebauungsplan die künftige Höhen der Planstraßen festgesetzt; diese sind die Bezugshöhen für die künftige Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt, um hier eine „lockere“ Bebauung zu erreichen.

Die überbaubare Fläche wird großzügig in einer Tiefe von 16 m festgesetzt, um so eine flexible Stellung der Baukörper auch unter energetischen Aspekten auf den Grundstücken zu ermöglichen, ohne die städtebauliche Ordnung zu verlieren.

Diese Festlegungen entsprechen einer klimagerechten und städtebaulich gewünschten lockeren Siedlungsbebauung.

6.8 Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich wenige rahmenbildende Vorschriften, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Für die individuellen Akzente verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum.

Mit diesen Festsetzungen soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert werden.

Diese Mindest-Anforderungen der Baugestaltung entsprechen den Vorstellungen des Vorhabenträgers nach einer individuellen Bebauung des Plangebietes.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und auch Löschwasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt werden.

Vor Durchführung der Planung sind mit der Energie- und Wasserversorgung, Stadtwerke Rheine, entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen; ebenso sind früh- und rechtzeitig mit den übrigen Ver- und Entsorgungsträgern (z. B. Deutsche Telekom, Unitymedia etc.) die Koordination von tiefbautechnischen Maßnahmen zu sichern und zu vereinbaren.

Eine grundsätzliche Versorgung des Baugebietes mit Erdgas kann nicht gewährleistet werden; die Versorgung mit Erdgas kann nur nach einer positiven Wirtschaftlichkeitsüberprüfung erfolgen.

Die Bereitstellung und Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt gem. der Vereinbarung EWR/Stadt Rheine und in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsplatt W 405.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die noch zu verlegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle werden im angrenzenden, bereits neu erschlossenen Wohngebiet „Gellendorfer Mark-West“ angeschlossen; die Anschlusskanäle liegen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Fuß- und Radweg abzweigend von der Stefan-Zweig-Straße.

Das Plangebiet „Hofstelle Sandmann“ ist bei der Dimensionierung und Planung der Kanäle im genehmigten Entwässerungsentwurf „Gellendorfer-Mark“ berücksichtigt worden.

In der Stefan-Zweig-Straße ist sowohl ein Schmutzwasser DN 250 als auch ein Regenwasserkanal DN 500 mit ausreichender Tiefenlage vorhanden, um im Freigefälle die geplanten Kanäle anzuschließen. Mit der geplanten Geländeaufschüttung (vgl. Festsetzung der Verkehrsflächenhöhen im Bebauungsplanentwurf) im Bereich der Senke (ehemalige Sandentnahme) können alle Grundstücke an die Regenkanalisation angeschlossen werden. Von dort aus werden die Oberflächenabflüsse weiter an das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Schmutzwassermengen können im anschließenden Kanalsystem mit aufgenommen werden.

Für das Gebiet „Gellendorfer-Mark“ und deren Umgebung liegt ein bodenmechanisches Gutachten vor. Danach kommt aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung von Regenwasser im Bereich der Hofstelle Sandmann nicht in Betracht; für die Beseitigung des Regenwassers auf den Grundstücken besteht Anschlusszwang an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Rheine.

7 Sonstiges

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB sollen die Voraussetzungen für eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im „Normalverfahren“ durchgeführt; es sind somit die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Nunmehr soll das Verfahren gem. § 3 (2) BauGB sowie parallel das Verfahren gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3,5 ha; hiervon werden ca. 4.000 m² als öffentliche Verkehrsfläche überplant; eine detaillierte Berechnung sind Bestandteil des Umweltberichtes (Anlage 1).

Der Stadt Rheine entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten. Sowohl die Planungskosten wie auch die Beauftragung von Fachbüros obliegen dem Vorhabenträger.

Die Durchführung der Planung

- Planung und Bau der Abbiegespur
- Bau des Lärmschutzwalles
- Planung und Kanalbau
- Planung und Straßenbau
- Vermessung

obliegt ebenfalls dem Vorhabenträger.

Analog dem Verfahrenstand des Bebauungsplanes werden entsprechende öffentlich rechtliche bzw. städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen; in diesen Verträgen werden die Kostendeckung, Durchführung und weitere Details geregelt. Insofern bedarf es keiner besonderen Maßnahmen vonseiten der Stadt Rheine.

Rheine, im August 2013

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

Anlage 1: Umweltbericht, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst (Sept. 2012)
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung, Echolot GbR Münster (Juli 2012)
Anlage 3: Bodengutachten, Ing. Büro W. de Reuter (Dez. 1012)
Anlage 4: Schallt. Beurteilung, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst (Mai 2013)