

Begründung

- Entwurf -

zur 7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15

Kennwort: „Ochtruper Straße - Süd“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2014



Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Planungen.....	3
II.	Bestandsaufnahme	4
4.1	Lage im Stadtgebiet/Prägung.....	4
4.2	Infrastruktur und Versorgung	4
4.3	Naturräumliche Gliederung.....	4
4.4	Zustand von Natur und Landschaft	5
4.5	Ver- und Entsorgung	5
4.6	Immissionen.....	5
4.7	Bodenkontamination/Altlasten	5
4.8	Denkmalpflege.....	5
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen	5
5	Städtebauliches Konzept.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Fläche	6
6.4	Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung	7
6.5	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
6.6	Emissionen.....	8
7	Hinweise	8
8	Flächenbilanz	8
9	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	8
10	Kosten der Planung	8
11	Umsetzung und Realisierung.....	9
12	Verfahren	9
13	Verfahrensübersicht.....	9
14	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung.....	10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Der im Jahre 1978 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 15, Kennwort: „Ochtruper Straße - Süd“ bereitete die Entwicklung eines Wohnquartiers im Stadtteil Schleupe vor. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Dabei sind vornehmlich Einfamilien- und Reihenhäuser entstanden.

Das Wohnquartier liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers und nördlich des Thiebergs. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert, ist in das Wohnquartier integriert ein Spielplatz sowie ein Sportplatz (Bolzplatz) entstanden.

Den Anstoß für diese städtebauliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, Kennwort: „Ochtruper Straße - Süd“ gab ein Beschluss des Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine vom 30.01.2014 (Vorlage Nr. 103/14). Es wird beabsichtigt, den Bolzplatz auf der Spielanlage „Ochtruper Straße“ aufzugeben, um auf dem Grundstück den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplan Nr. 15, Kennwort: „Ochtruper Straße - Süd“ in dem betreffenden Teilabschnitt zu ändern, um die Fläche einer Nutzung für Gemeinbedarf zuzuführen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Fläche am östlichen Rand des ehemaligen Änderungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Ochtruper Straße sowie die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 336,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 371,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 337,
- im Westen: durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 274 nach Süden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 337

Die betroffenen Flurstücke 336, 337, 371 und 372 befinden sich in der Flur 117, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt das Baugebiet „Ochtruper Straße - Süd“ als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die bisher als Sportplatz (Bolzplatz) genutzte Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Grünfläche“ dargestellt mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die projektierte Umwandlung des Grundstücks für die Nutzung einer Kindertagesstätte steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung.

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens umzuwandelnde Nutzung des Grundstücks als „Fläche für Gemeinbedarf“ entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Damit ist der Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung anzupassen. Das Grundstück soll künftig auch im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist durch „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ersetzen.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich in Schleupe, einem Stadtteil im Westen von Rheine. Das Wohnquartier, das durch den Bebauungsplan Nr. 15 gesichert wurde, liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers und nördlich vom Thieberg. Es ist geprägt durch Einfamilien- und Reihenhäuser und besteht – mit Ausnahme des Spielplatzes – ausschließlich aus Wohnnutzungen.

An das Quartier grenzen westlich, nördlich und östlich weitere Wohnquartiere an. Im Süden grenzen Ackerflächen sowie das auf dem Thieberg befindliche Ehrenmal Hünenborg an. Die nähere Umgebung des Plangebietes weist damit überwiegend Wohnnutzungen auf und nur vereinzelt Dienstleistungsangebote und Gastronomie. Die teilweise als Spielstraße ausgewiesenen Verkehrswege verstärken den Eindruck einer ruhigen Wohngegend.

In das Wohnquartier integriert liegt ein Bolzplatz, dessen Spielbetrieb in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen mit den Anliegern führte. Die zuletzt von einer Anliegerin angestrebte Schließung des Bolzplatzes mit juristischen Mitteln konnte im Jahr 2008 durch die Verkleinerung des Bolzplatzes und die Änderung der Spielrichtung abgewendet werden. In der Folge wird der Platz seither in sehr geringem Maße genutzt.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteils Schleupe sind die vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen. Das Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße beinhaltet vier Einzelhandelsbetriebe – darunter einen Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb – sowie kleinteilige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze der naturräumlichen Einheit „Rheiner Höhen“. Der Änderungsstandort weist als Bodentyp einen Pseudogley-Boden auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung sowie eine schnelle Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine sehr geringe Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2,0 bis 3,0 m. Als potenzielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet der Flattergras-Buchenwald zuzuordnen.

Das Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle auf, wobei das Gelände vom höchsten Punkt im Südwesten von ca. 45,60 m über NN nach Nordosten auf ca. 43,90 m über NN abfällt.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines vorwiegend durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägten Wohnquartiers und ist geprägt durch Wohngärten mit der entsprechenden Flora und Fauna. Westlich angrenzend zum Änderungsbereich befindet sich ein Kinderspielplatz, der aus Rasenflächen und besandeten Flächen besteht. Südlich des Quartiers verläuft der ausgebauter Fuß- und Radweg Rheine-Ochtrup der von Bäumen und Buschwerk eingerahmt ist.

Der Änderungsbereich selbst besteht aus einer Rasenfläche, die im Norden und Westen von jeweils fünf Bäumen eingerahmt ist. Südlich befindet sich das den Fuß- und Radweg abschirmende Grün aus Bäumen und Buschwerk.

4.5 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines vollständig erschlossenen Baugebietes, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

4.6 Immissionen

Der Änderungsbereich liegt eingebettet in ein Wohnquartier. Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung sind keine Immissionen vorhanden, die die zukünftige Nutzung in unzumutbarer Weise belasten könnten.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Bei der Stadt Rheine liegen für den westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 Verdachtsmomente für Altlasten vor. Der in Frage stehende Änderungsbereich liegt jedoch außerhalb dieser Verdachtsflächen. Ein Verdacht auf Kampfmittel liegt nicht vor.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Durch das Änderungsverfahren soll ein Bolzplatz innerhalb eines Wohnquartiers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück soll der Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwandlung der Sportfläche (Bolzplatz) in eine Kindertagesstätte sinnvoll und notwendig, insbesondere da für die nötige Bereit-

stellung von Plätzen zur Kinderbetreuung in den Stadtteilen Wadelheim / Schleupe nur dieses städtische Grundstück an der Ochtruper Straße zur Verfügung steht. Zudem wird der vorhandene Bolzplatz aufgrund der Verkleinerung im Jahr 2008 nur in sehr geringem Maße genutzt.

Die im südlichen Änderungsbereich bestehenden Bäume und das Buschwerk bleiben durch die Festsetzung dieses Bereichs als öffentliche Grünfläche erhalten. Die Baumbestände an der nördlichen und westlichen Seite der Fläche sind im bestehenden Bebauungsplan teilweise durch Erhaltungsgebote geschützt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden alle Bäume der nördlichen Seite mit Erhaltungsgeboten geschützt. Die Bäume der westlichen Seite liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im östlichen Änderungsbereich befindet sich ein bauleitplanerisch festgesetzter Fuß- und Radweg, der die Ochtruper Straße mit dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg verbinden soll. Dieser ist jedoch nicht entstanden. Auf dessen Gebiet befinden sich Rasenflächen, die im Rahmen der Änderung dem Grundstück der Kindertagesstätte zugeführt werden. Die Funktion der ehemals geplanten Wegeverbindung erfüllt der ausgebauter Fußweg westlich des Änderungsbereiches.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der überplante Bereich wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit wird dem Beschluss Rechnung getragen, den Bolzplatz für den Bau einer Kindertagesstätte aufzugeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Vorgaben werden dabei auch von dem Flächenbedarf der geplanten Kindertagesstätte bestimmt, der sich aus der Anzahl der zu betreuenden Gruppen ergibt. Für die Ochtruper Straße ist eine dreigruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Damit wird zum einen der Eigenart des Baugebietes Rechnung getragen, zum anderen wird ausreichend überbaubare Fläche bereitgestellt, um den Bau einer dreigruppigen Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Für den Änderungsbereich wird entsprechend der näheren Umgebung eine zweigeschossige Bauweise vorgegeben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das neue Grundstück wird entsprechend der näheren Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Um möglichst wenig Einschränkungen in Form und Ausrichtung des Gebäudes vorzugeben, werden lediglich Randbereiche des Grundstückes ausgespart. Dazu zählen:

- im Norden: ein drei Meter breiter Streifen ab dem Bereich des Erhaltungsgebotes für Bäume,
- im Osten: ein drei Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze,
- im Süden: ein fünf Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze zur Bepflanzung und ein daran anschließender drei Meter breiter Streifen,
- im Westen: ein drei Meter breiter Streifen ab der Grundstücksgrenze.

Der zur Bepflanzung vorgesehene Streifen im südlichen Bereich des Grundstücks dient insbesondere zur Abschirmung der geplanten Kindertagesstätte gegenüber dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg Rheine-Ochtrup.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Für das Grundstück werden keine weiteren Bauvorschriften festgesetzt.

6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich angrenzende Ochtruper Straße, die in Ostwestrichtung verläuft. Für außerhalb des Gebietes kommende Pkw erfolgt die Erschließung darüber hinaus über die Hünenborgstraße von Norden kommend bzw. die Berbombstiege von Süden kommend.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die geplante Kindertagesstätte ist damit für die nähere Umgebung fußläufig gut zu erreichen. Ein übermäßig hoher Anteil am motorisierten Individualverkehr ist nicht zu erwarten, insbesondere da das Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet liegt. Die Erschließungsstraße weist eine Tempo-30-Zone auf und es findet überwiegend nur Ziel- und Quellverkehr statt (keine Durchfahrtsstraße).

Trotz der guten fußläufigen Erreichbarkeit und der ruhigen Umgebung, ist mit einer gewissen Verkehrsbelastung durch den Hol- und Bringverkehr zu rechnen. Dieser kann jedoch über die vorhandene Erschließung sowie die zu erstellenden Stellplätze auf dem Grundstück der Kindertagesstätte verträglich abgewickelt werden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks zwei Pkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über eine Haltestelle des StadtBusSystems an der Hünenborgstraße. Über diese Haltestelle sind die umliegenden Wohnquartiere zu erreichen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96

m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeu-erschutz sicherzustellen.

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 Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.6 Emissionen

Von der geplanten Kindertagesstätte gehen keine Emissionen aus, die die Umge-gebung in unzumutbarer Weise belasten. Die von den Kindern hervorgerufenen Störungen – insbesondere der Geräuschpegel – werden in Wohngebieten als so-zial- bzw. gebietsadäquat angesehen. Der zusätzliche Verkehrslärm – vorwiegend durch den Hol- und Bringverkehr – ist hinsichtlich des Gebietstyps im Rahmen des Verträglichen. Eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung ist in allgemei-nen Wohngebieten generell zulässig und die damit einhergehenden Emissionen somit hinzunehmen.

7 Hinweise

Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage er-stellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Stellenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

8 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3.015 m². Der Großteil des Be-reichs ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen (2.411 m²). Lediglich 604 m² sind als öffentliche Grünfläche und 32 m² als Versorgungsfläche / Elektrizität dargestellt.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung für den Bau der Kinderta-gesstätte, deshalb werden die Planungskosten von der Stadt Rheine selbst über-nommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten ent-stehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung der Pla-nung.

11 Umsetzung und Realisierung

Der entsprechende Beschluss des Jugendhilfeausschusses, auf der Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten, liegt vor. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens scheint deshalb eine zügige Umsetzung der Planinhalte möglich.

12 Verfahren

Das 7. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommt ohne Vorprüfung ein beschleunigtes Verfahren in Betracht, sofern die nutzbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und weiterhin das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Beides trifft auf den geplanten Änderungsbereich zu. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Änderung des Bebauungsplans unterliegt damit keiner förmlichen Umweltprüfung. Bei der Aufstellung ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit ist jedoch die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren, wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit der Abweichung vom Flächennutzungsplan, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren ändern zu müssen. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans.

13. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	26.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	Ende 2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Ende 2014 / Anfang 2015
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	I. Quartal 2015
Rechtskraft	Vorauss. II. Quartal 2015

14. Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung

Folgt nach der Durchführung der Offenlage und Beteiligung

Die Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung sind auszuwerten und die abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Offenlage steht zum aktuellen Verfahrensstand noch aus.

Rheine, 18. November 2014

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat