

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 297

Kennwort:
" Hermannsweg-Elte "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Januar 2007



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN	3
2.	ANLASS DER PLANUNG.....	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
4.	VORGABEN DER REGIONALPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
5.	SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN UND DENKMALPFLEGE.....	5
6	BESTANDSITUATION.....	5
6.1	LAGE IM STADTGEBIET	5
6.2	AKTUELLE BAULICHE NUTZUNG.....	5
6.3	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
6.4	BODENSCHUTZ/ALTLASTEN.....	7
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
6.6	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
7	PLANINHALTE.....	7
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.2	ENTWÄSSERUNG.....	8
7.3	ERSCHLIEBUNG.....	8
7.4	GRÜNORDNUNG.....	8
8	FLÄCHENBILANZ.....	8
9	KOSTEN DER REALISIERUNG DER PLANUNG.....	9

1. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 297 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des geltenden Baugesetzbuches (BauGB, zuletzt geändert am 01.01.2007) durchgeführt werden. Folgende rechtlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und z.T. der Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, wonach

- **von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann;**
- **von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen wird;**
- **die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB nicht anzuwenden ist.**

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigtem Verfahren entfällt die Erforderlichkeit des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

2. ANLASS DER PLANUNG

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Wunsch der Eigentümer die großflächigen Grundstücke durch Ausweisung je eines Baugrundstückes zu einer weiteren Bebauung zu gelangen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die vor der landwirtschaftlichen Nutzungsaufgabe stehende Hofanlage Schulte-Walter einer Umnutzung zugeführt werden. Dieses Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Leitplanes zur Entwicklung des Dorfes – Elte 2020 nach Umnutzung und Umgestaltung erhaltenswerter und das Dorfbild prägender Bausubstanz und ihre mögliche Ergänzung auf leerstehenden Hofanlagen.

Die bereits gem. § 34 BauGB zulässigen und genehmigten Bauvorhaben für den Bereich der im Osten an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Hofanlage machen darüber hinaus eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 22 007 qm groß und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Weg „Zum Herrmannsweg“
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Elter Mühlenbach und Flöddertgraben“
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Elter Mühlenbach und Flöddertgraben“ und dem Flurstück 298, Flur 19, Gemarkung Elte
- Im Westen: durch die Straße L 475 Schwanenburg und der Grünfläche Flurstück 70, Flur 18, Gemarkung Elte

Er umfasst die Flurstücke:

- Gemarkung Elte, Flur 18, Flurstück 43
- Gemarkung Elte, Flur 18, Flurstück 68 tlw.
- Gemarkung Elte, Flur 19, Flurstück 272 tlw.
- Gemarkung Elte, Flur 19, Flurstück 284
- Gemarkung Elte, Flur 19, Flurstück 301 tlw
- Gemarkung Elte, Flur 19, Flurstück 302 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297, Kennwort: „Herrmannsweg-Elte“, ist in dem Planentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4. VORGABEN DER REGIONALPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt den Geltungsbereich als Fläche für den Agrarbereich dar. Damit zählt dieser Bereich zum Gebiet, welches vorrangig Freiraumfunktionen zu erfüllen hat. Im Freiraum gelegene Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. (Vgl. § 20 Landesentwicklungsprogramm)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den nördlichen Geltungsbereich als Dorfgebiet und den südlichen Bereich als Grünfläche dar. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Baunutzungsverordnung).

5. SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN UND DENKMALPFLEGE

Im Bereich der Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- bzw. Bodendenkmäler, noch besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW.

Im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück befindet sich auf städtischer Grünfläche ein Bildstock als Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Elter Mühlenbach-Flöddertgraben“.

Im Norden wird der Geltungsbereich von dem Wirtschaftsweg „Zum Hermannsweg“ begrenzt. Dieser Weg gehört zum Radwanderwegenetz und führt zum Wanderweg „Hermannsweg“.

Die im Planbereich befindlichen drei traditionellen Hofanlagen und das alte Pastorat haben dorfbildprägende, die Hofanlagen darüber hinaus kulturlandschaftsprägende Funktionen und sollen durch die Planung weitgehend erhalten bleiben.

6. BESTANDSSITUATION

6.1 LAGE IM STADTGEBIET

Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von 22 007 qm und befindet sich im südöstlichen Stadtbereich von Rheine im Stadtteil Elte. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7,3 km Luftlinie. Der Planbereich befindet sich im unmittelbaren Dorfkern von Elte.

6.2 AKTUELLE BAULICHE NUTZUNG

Im Geltungsbereich befinden sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Eine Nutzungsänderung ist hier bereits vollzogen. Die Hofstellen dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht störendem Gewerbe.

Bei der dritten Hofstelle hat eine Umnutzung endgültig noch nicht stattgefunden. Der Eigentümer beabsichtigt die bestehenden Gebäude künftig ganz zu Wohnzwecken zu nutzen und darüber hinaus auf dem Grundstück zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

6.3 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Naturraum/Geologie/Böden:

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zu der Einheit Elter Sand, ein großes, fast ebenes Sandgebiet, das aus Flug- und Talsanden besteht. Die Einheit Elter Sand ist der nächst höheren Einheit Nordmünsterländer Sande und damit der naturräumlichen Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen.

Die Lage wird bestimmt durch die oberhalb der Emsniederung gelegenen emshochwasserfreien Sandböden sowie durch seine Angrenzung an dem Mühlenbach.

Durch historische anthropogene Nutzungen hat sich in der oberen Lage (ca. 40 m ü. NN) ein sandiger Plaggenesch entwickelt, während sich im südlichen Bereich grundwasserbeeinflusster sandiger Gleyboden ausgebildet hat. Die Sorptionsfähigkeit für Pflanzennährstoffe bewegt sich im mittleren Bereich. Die Böden sind von geringem bis mittlerem Ertrag bei guter Bearbeitbarkeit.

Ökologische Raumeinheiten:

Der Planbereich gehört zur ökologischen Raumeinheit der selten überfluteten Bachtäler und Bachniederungen mit (lehmgigen) Sandböden geringer bis mittlerer Nährstoffstufe und hohem bis mittlerem Grundwasserstand.

Daneben sind wie bereits oben ausgeführt anthropogen bedingte Plaggenesche anzutreffen. (LÖBF, 1993: Ökologische Raumgliederung für den Kreis Steinfurt)

Wasserhaushalt:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Elter-Mühlenbaches.

Der Planbereich zählt zu den für das Grundwasservorkommen bedeutenden Bereichen. Der Grundwasserflurabstand beträgt in den oberen Planbereichen 1 - 1,5 m, in Gewässernähe 0,5 – 1,0 m. Die Böden verfügen über eine hohe Wasserdurchlässigkeit bei mittlerer nutzbarer Wasserkapazität.

Potentielle natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation wird durch den trockenen Buchen-Eichenwald und zum Mühlenbach hin durch den artenarmen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchernwald, z.T. auch Erlen- Eichen-Auenwald bestimmt.

Biotoptypen:

Die Biotoptypen des derzeitigen Nutzungszustandes sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Der Raum ist gekennzeichnet durch die frühere kulturlandschaftliche und bäuerliche Nutzung auf der einen und durch den Einfluß des Mühlenbaches auf der anderen Seite. Die Versiegelung der (ehemaligen) Hofflächen ist sehr unterschiedlich und geht von gering über mittel bis zur Komplettversiegelung. Zwei von drei Hofanlagen sind stark durchgrünt und strukturreich. Als Besonderheit sind hier die für Westfalen typischen hofständigen Eichenbestände zu nennen. Diese großkronigen Bäume sind dorfbildprägend damit zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Im südlichen Bereich um das Pastorat steht ein als Gebüsch/Wald bezeichnetes Areal an. Hierbei handelt es sich um ein stark gärtnerisch überformtes Waldrelikt. Daran östlich angrenzend befindet sich ein ebenfalls anthropogen überformter, aber dennoch naturnaher Park mit einem angelegten Teich. In diesem Park, befinden sich weiterhin eine Schafweide und eine ebenfalls kürzlich angelegt kleine Obstwiese.

Insgesamt ist der Planbereich als ökologisch und kulturlandschaftlich wertvoll mit dorfbildprägender Funktion einzustufen.

Eine zusätzliche Bebauung und Verdichtung sollte aus diesem Grund behutsam und zurückhaltend erfolgen. Der dem Mühlenbach zugewandte südliche Bereich sollte weitgehend von einer Bebauung freigehalten und entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als (private) Grünfläche gesichert werden. Dieser landschaftlich reizvolle Bereich soll durch eine extensive Wegeerschließung einem größeren Nutzerkreis als Erholungsbereich zugänglich gemacht werden.

6.4 BODENSCHUTZ/ATLASTERN

Hinweise auf einen Altlasten-, bzw. Altablagerungsverdacht liegen nicht vor.

6.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Einwirkungen von Feinstaub oder Gerüchen, die über das Maß einer Grundbelastung hinausgehen sind nicht bekannt.

Von der Kreisstraße Schwanenburg gehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen aus. Da es sich um eine innerörtliche Verkehrssituation mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h handelt, ist eine Überschreitung der nach der DIN-Norm 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ anzuwendenden Richtwerte nicht zu erwarten.

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

Die geordnete Abfallentsorgung wird sichergestellt durch die Stadt Rheine.

7. PLANINHALTE

7.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich, welcher einer weiteren Bebauung zugeführt werden soll als Dorfgebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Faktisch dient dieser Bereich überwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung nicht störendem Gewerbe. Um Beeinträchtigungen dieser tatsächlichen und geplanten Nutzungen zu verhindern, werden die in § 4 Abs. 3-5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Darüberhinaus werden die in § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

In Fortführung der vorhandenen Bebauung werden Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45 ° vorgesehen. Für die Eindeckung der Dächer sind Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

Für die Baugrundstücke des Flurstücks 43 (Gemarkung Elte, Flur 18) werden (offene) Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, da vom Eigentümer die Errichtung mehrerer Wohneinheiten vorgesehen ist.

7.2. ENTWÄSSERUNG

Das Grundstück Gemarkung Elte, Flur 18, Flurstück 43 ist über einen Schacht am Hermannsweg direkt an einen Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung des neu ausgewiesenen Baugrundstücks auf diesem Flurstück erfolgt über das Flurstück 43 und über eine gemeinsame Zuleitung in das vorhandene Kanalsystem am Hermannsweg. Gegebenfalls ist auch die Nutzung der im Planbereich verlaufenden privaten Hausentwässerungsleitung möglich. Im Falle einer Veräußerung des neuen Baugrundstückes ist dem Grundstückseigner ein Leitungsrecht einzuräumen.

Die übrigen Grundstücke entwässern über eine gemeinsame Hausanschlußleitung in den Schmutzwasserkanal an der Schwanenburg. Die beiden zusätzlich zu separierenden Baugrundstücke sind ebenfalls an diese Leitung anzuschließen. Im Falle einer Grundstücksveräußerung sind hier weitere Leitungsrechte einzuräumen.

7.3. ERSCHLIEßUNG

Die vorhandenen Grundstücke sind über den Hermannsweg und die Schwanenburg an das örtliche und damit überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die mit neuem Planungsrecht zusätzlich geschaffenen Baugrundstücke sind nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angeschlossen. Für geregelte Zu- und Abfahrten sind im Falle einer Grundstücksveräußerung private Fahrrechte einzuräumen.

7.4 GRÜNORDNUNG

Im Süden des Planbereichs wird eine großflächige private Grünfläche ausgewiesen, welche in der vorhandenen Ausprägung und Gestaltung erhalten bleiben soll. Getrennt wird die Grünfläche von einem öffentlichen Fußweg.

Zur Minderung baulich bedingter Eingriffe werden Pflanzgebote und Entsiegelungsmaßnahmen festgesetzt.

8. FLÄCHENBILANZ

Ausgangszustand		
Code	Nutzungen	qm
1.1	versiegelte Fläche, Bebauung	2.785
1.1	versiegelte Hoffläche	3.706
1.1	versiegelte Fläche, sonstige	365
1.6	Natursteinmauer	50
4.1	Zier- und Nutzgarten	3.038
4.2	Parkanlage, strukturreich	3.231
3.2	Intensivgrünland/Obstwiese jung	2.052
7.3	Stillgewässer, angelegt	676

8.1	Gebüsch	4.483
8.2	Baumbestand	1.621
Gesamtfläche		22.007

Planungszustand		
Code	Nutzungen	qm
1.1	zulässige überbaubare Fläche (GRZ 0,4/50%)	8.389
1.3	Fußweg, wassergebundene Decke	207
1.6	Natursteinmauer	75
4	priv. Grünfläche	7.144
4.1	Zier- und Nutzgarten	4.373
7.3	Stillgewässer, angelegt	676
8	Gehölze, Pflanzgebot	174
8.2	Baumbestand, Erhaltungsgebot	969
Gesamtfläche		22.007

9. KOSTEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planung Kosten für die Herrichtung und Unterhaltung des Fußweges.

Die Kosten für die Entwässerung und Ableitung des Abwassers sind von den Eigentümern bzw. Bauherren zu tragen.

Rheine, den 18.12.2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Janning
(Beigeordneter)