

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 321

Kennwort: "Norbert-Löffler-Weg"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 2009



Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	3
1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
II.	BESTANDSAUFNAHME	4
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.1	NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM	4
4.2	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG	4
4.3	VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	5
4.4	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	5
4.5	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
4.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
4.7	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	6
4.8	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	6
4.9	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE	6
III.	PLANUNG	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG	7
5.5	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
5.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
5.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	10
6	UMSETZUNG; REALISIERUNG	10
6.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	10
6.2	BODENORDNUNG	10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Anlass für den Bebauungsplan ist die Absicht die Grundstücke, den unbebauten Bereich zwischen Salzweg und Norbert-Löffler-Weg einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Grundstücke (Flur 129; Flurstücke 353, 354, 355), die insgesamt ca. 5000 m² umfassen, sollen neu aufgeteilt und erschlossen werden. So sollen die drei derzeitigen Grundstücke einer Hinterlandbebauung zugeführt werden. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zur Nachverdichtung von Flächen und bei Maßnahmen der Innenentwicklung der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu müsste es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Weiter müsste es sich um eine Fläche von weniger als 20000 m² handeln. Beide Voraussetzungen sind gegeben. Auch beeinträchtigt der Bebauungsplan keines der in § 1 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Diese gelten gem. § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfallen u. a. die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffsregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und des Umweltberichtes und des Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Randelbachweges ,
im Osten: durch die westliche Grenze des Norbert-Löffler-Weges,
im Süden: durch eine nördliche Grenze der Stoverner Straße
im Westen: durch die östliche Grenze des Salzweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 355, 354, 202, 353, 18, 149, 403, 402, 464, 463, 228, 19, 530 und 529.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 129, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan¹ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt².

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

Die betroffene Fläche befindet sich des Weiteren nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

4.1 Natur- und Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt auf der Stoverner Sandplatte im Norden des westlichen Stadtgebietes, südlich des Salzbergener Emstals. Geomorphologisch ist der Geltungsbereich Teil des pleistozänen linksseitigen Uferwalls der Ems, der 35-40 m über NN liegt. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch, dem im umgebenden Gebiet Braunerde, sowie Gley- und Pseudogleyböden als natürliche Bodentypen angrenzen.

Potentielle natürliche Vegetation ist trockener Eichen-Buchenwald.

4.2 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Stadt innerhalb der Wohnbebauung der Stoverner Straße. Die nähere Umgebung wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Überwiegende Dachform ist das Satteldach neben wenigen Walmdächern.

Die Bebauung weist im Bereich Stoverner Straße, Norbert-Löffler-Weg und des nördlichen Salzweges nahezu ausschließlich eine Traufständigkeit auf.

Heterogenität herrscht jedoch bei den verwendeten Materialien, Farben und dem Vorhandensein von Dachgauben.

Im Süden schließt sich, gegenüberliegend an der Stoverner Straße der Friedhof Königesch an.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, Stand 06.12.1999, hier: 11. Textl. Darstellung + Erl. 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. XX Rdnr. YYY.

² Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, (rechtswirksame Fassung), Hrsg.: Stadt Rheine 2004.

Teile des Planbereiches sind bereits in der Nutzung als Wohngebiet. Die Parzellen am Norbert-Löffler-Weg sind durchgängig bebaut; gleiches gilt für den Randelbachweg. Der Innenbereich des Plangebietes ist größtenteils unbebaut. Ausnahme sind zwei Gebäude, die der künftigen Planung weichen sollen.

4.3 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Stadtteil Schleupe/Wadelheim befinden sich die Nahversorgungszentren Berbmastiege/Königeschstraße und Salzbergener Straße.

Das Nahversorgungszentrum Berbmastiege/Königeschstraße befindet sich in 1,2 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei gemäß dem räumlich-funktionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Rheine um ein Nahversorgungszentrum mit fünf Betrieben mit dem Angebotsschwerpunkt vornehmlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Schwerpunkt dieses Zentrums ist ein Supermarkt mit 1000 m² Verkaufsfläche. Dieser Lebensmitteldiscounter ist neben dem des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße, welches sich in 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, der einzige Nahversorgungsstandort im Stadtteil Wietesch/Schleupe. Letzterer Nahversorgungsstandort umfasst neben dem Lebensmitteldiscounter an diesen angegliedert, einen Backshop sowie einen Getränkemarkt.

Der katholische Kindergarten St. Josef liegt an der Unlandstraße 44 (380 m Entfernung Luftlinie) und ist der naheste Kindergarten. Ein weiterer befindet sich in 640 m Entfernung in der Freiherr-von-Beust-Straße 20 (Caritas Kinder- und Jugendheim GmbH).

Die naheste Grundschule ist die Gertrudenschule am Randelbachweg 16 (ca. 200 m Entfernung Luftlinie), an der sich auch ein Kinderspielplatz befindet.

4.4 Emissionen; Immissionen

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.

4.5 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Anfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt aus östlicher Richtung über die Stoverner Straße bzw. von Süden über den Salzweg. Die Stoverner

Straße ist an die Berbmomstiege als örtliche Hauptverkehrsstraße angeschlossen. Diese ist an die Salzbergener Straße als überörtlicher Verkehrsweg angeschlossen, mit Anschluss an Autobahn (A30) und Bundesstraße (B70).

4.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Der Stadtteil Schleupe/Wadelheim ist unter anderem durch die Buslinie C 11 („Königesch“) der Stadtwerke Rheine an das System des ÖPNV angeschlossen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Friedhof Königesch“ und „Stoverner Straße“.

Bezüglich der Wasserver- und Entsorgung kann das Gebiet an die bestehende technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Auch die hinzukommenden Gebäude können an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch die Hydranten Nr. 925, 926 und 1292, die das Plangebiet im Nordosten, Nordwesten und Südwesten umgeben, sichergestellt.

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

4.7 Bodenkontamination; 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 Kampfmittelbeseitigung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.

4.9 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Bodendenkmäler oder geowissenschaftlich schützwürdige Objekte.

III. PLANUNG

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zur Vermeidung unerwünschter Störfaktoren werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Unterstützung dieses Zieles sind zusätzlich die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) festgesetzt.

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeunterkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschreiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Firsthöhe von 9,6 m und eine Maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörper für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur optimalen Solarausnutzung können die Wohngebäude mit ihrer Längsseite (i.d.R. Traufseite) süd-, südostorientiert realisiert werden, sind entlang der Stoverner Straße jedoch grundsätzlich traufständig zu errichten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können sinnvoll betrieben werden. Bei den hiesigen, Breitengradabhängigen Sonnenhöhen von 16° im Winter bis 64° im Sommer und einer ganzjährigen Nutzung wird eine Anlagen- bzw. Dachneigung von etwa 40° zur Horizontalen empfohlen. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 40° bis 45° lässt die Verwirklichung der oben genannten Überlegungen zu, verhindert aber gleichzeitig die Realisierung von gestalterisch unzulänglich wirkenden Flachdachbauten bzw. flach geneigten Dächern. Die Dachneigungen von Garagen, Carports, Glasanbauten und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Homogenität zu wahren, sollten lediglich die Dachformen Satteldach und Walmdach projektiert werden.

Die festgesetzte Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung ermöglicht einen praktikablen, zweckmäßigen Dachausbau für die eingeschossigen Wohngebäude. Es wird eine ausreichende Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleistet, ohne die bauordnungsrechtliche Anrechnung als Vollgeschoss.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind im Änderungsbereich grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Mit diesen Festsetzungen soll 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 werden.

Zur Grundstückseinfriedung sollten Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) verwendet werden. Es wird empfohlen, die Vorgarteneinfriedung zu öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als 1,0 m zu realisieren. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff- und Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölz- oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sollten nicht voll versiegelt werden. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterstraßen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Eigenart des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet werden.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sollte sich eine Doppelhaus-Bebauung parallel zur vorgelagerten Straße, entwickeln, eine „Querstellung“ in das Grundstückinnere also vermieden werden.

Um eine zu starke Verdichtung mit den daraus resultierenden Stellplatznotwendigkeiten zu vermeiden, ist im Hinterlandbereich nur eine Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte einer Wohneinheit entspricht.

Hausgruppen und Reihenhäuser sind demnach unzulässig. Die in der näheren Umgebung vorherrschende offene Bauweise soll erhalten bleiben und nicht durch einen verdichtet und geschlossen wirkenden Siedlungsansatz überformt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

5.5 Innere verkehrliche Erschließung

Die äußeren, neu entstehenden Grundstücke des Plangebietes können über den Salzweg und die Stoverner Straße erreicht werden. Die inneren projektierten Grundstücksflächen werden durch eine Stichstraße vom Salzweg erschlossen.

Die Breite der Stichstraßen von 6,0 m und 5,0 m entspricht den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95). Sie berücksichtigt bei ansprechender Gestaltung (spätere Ausbauplanung) sowohl verkehrstechnische Notwendigkeiten (u. a. Begegnungsverkehr, Parken für Besucher, Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen) als auch die Spiel- bzw. Aufenthaltsfunktion.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll als "verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 42 Abs. 4 a StVO (Straßenverkehrs-Ordnung) (Zeichen 325/326) ausgewiesen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h im Bereich Randelbachweg / Norbert-Löffler-Straße (Hydrant Nr. 926), Salzweg / Randelbachweg (Hydrant Nr. 925) sowie Stoverner Straße / Salzweg (Hydrant Nr. 1292) zur Verfügung gestellt.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke an der Stoverner Straße und am Salzweg kann an die vorhandene technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der inneren Grundstücke ist durch die Technischen Betriebe Rheine ein neuer Abwasserkanal zu bauen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Gemäß Landesbauordnung dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Die Müllgefäße bzw. Abfallsäcke von den Planstraßenanliegern sind an der Müllsammelstelle Ecke Salzweg/ Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen. Diese Müllsammelstelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches, der Standort wird so angelegt, dass keine Beeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten sind.

5.7 Emissionen/ Immissionen

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.

6 Umsetzung; Realisierung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine. Dieser städtebaulichen Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine sind bereits abgeschlossen. Außerdem wurde die unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen in einem gesonderten notariellen Vertrag bereits vereinbart.

6.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlagen, Grenzregelungen) werden nicht ausgelöst, da sich die künftige Baufläche im Eigentum von Privatpersonen befindet. Die Realisierungen werden von privaten Eigentümern durchgeführt, und sind somit keine öffentliche Aufgabe.

Rheine, 19. 10. 2009

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

Im Auftrag

Heiner Schütte
Städt. Baurat