Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54

Kennwort: "Martin-Luther-Schule" der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung
Stand : April 2013

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Lage und Abgrenzung der Planänderung 3

3 Planungsbindungen 3

4 Anlass und Ziele der Planänderung 6
4.1 Schulische Ansprüche 6
4.2 Fläche im Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße 8
4.3 Fläche der ehemaligen Molkerei 8
4.4 Fläche des Gemeindehauses 8

5 Ausgangssituation 9
5.1 Altlasten 9

6 Bestehendes Planungsrecht im Änderungsbereich 10
6.1 Fläche im Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße 10
6.2 Fläche der ehemaligen Molkerei 11
6.3 Fläche des Gemeindehauses 11

7 Planungskonzept 11

8 Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung 11
8.1 Verkehrliche Belastungen 14

9 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
9.1 Fläche im Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße 14
9.2 Fläche der ehemaligen Molkerei 15
9.3 Fläche des Gemeindehauses 15

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 16

11 Ergänzende Feststellungen 16
11.1 Flächenbilanzierung 17
11.2 Anlagen 17

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 54, Kennwort: "Martin-Luther-Schule", der Stadt Rheine ist seit 1971 rechtsverbindlich und umfasste in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes lediglich die Flächen der damaligen Hauptschule Martin-Luther-Schule zwischen Ludwigstraße (heute: Basilikastraße tlw.) und Elter Straße.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: "Martin-Luther-Schule", der Stadt Rheine wurde im Jahre 1996 aus der ehemaligen Hauptschule Martin-Luther-Schule und der Fürstenberg-Realschule die Euregio Gesamtschule. Aufgrund dieser schulischen Entwicklung wurden im Bebauungsplan Optionsflächen für eine bauliche schulische Erweiterung sowohl in Richtung Elter Straße als auch Basilikastraße planungsrechtlich vorgehalten. Neben der Gemeinbedarfsfläche Schule wurden innerhalb des Bebauungsplanes auch Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen im Bereich zwischen Wibbeltstraße und Wietkamp sowie die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Basilikastraße/Elter Straße und Basilikastraße/Bevergerner Straße planungsrechtlich festgesetzt.

Der Bereich nördlich der Basilikastraße zwischen Bevergerner Straße und Elter Straße vermittelt heute den Eindruck einer ungeordneten baulich räumlichen Situation. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch wenig integrierte einzelne Baukörper, durch großflächige Parkplätze und ungeordnete Brachflächen; es entspricht in keiner Weise der Kernstadtnähe und der innerstädtischen Lage.

Aufgrund seiner Lagevorteile, aber auch aufgrund der vorhandenen Qualitäten (Stadtparknähe, Emsnähe, gute verkehrliche Anbindung, Kernstadtnähe) ist eine Neuordnung im Bereich nördlich der Basilikastraße zwischen Wietkamp und Elter Straße durch eine intensive Bebauung sinnvoll und erforderlich.

Mit der v. g. Neuordnung wird u. a. eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte „Schulerweiterungsfläche“ im Bereich zwischen Basilikastraße und Wietesch überplant; aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung nach Gründung von Sekundarschulen in Rheine wird diese dezentral gelegenen Fläche an der Basilikastraße für eine schulische Nutzung nicht mehr benötigt.

2 Lage und Abgrenzung der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung befindet sich nördlich der Basilikastraße zwischen der Elter Straße und dem Wietkamp und betrifft die Flurstücke 399, 400, 12, 346, 597, 429, 430, 233 (tlw., Wibbeltstraße) und 395 (tlw., Basilikastraße) der Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt.

3 Planungsbindungen

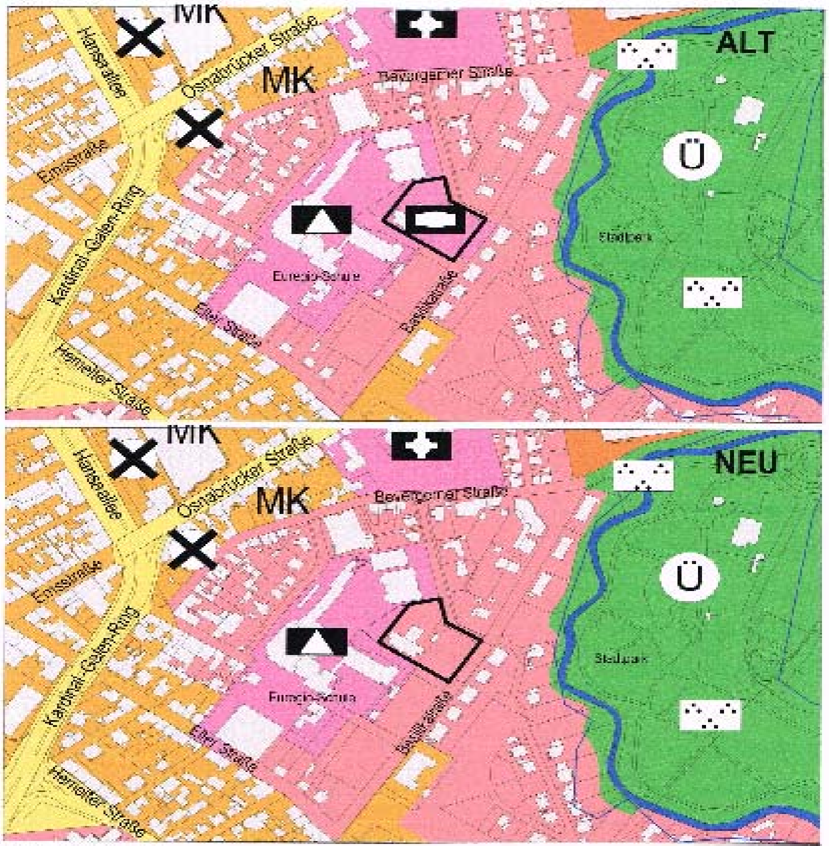
Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Planänderungsgebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (2004) stellt den Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar; lediglich die Fläche des Gemeindehauses ist derzeit als Gemeinbedarf dargestellt.

Für diese Fläche erfolgt parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Anlage 1zur Bebauungsplanänderungsbegründung); die planerische Anfrage zu dieser Verfahrensweise wurde vonseiten der Bezirksregierung positiv beantwortet.

Insofern wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

Übersichtsplan zur
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
Kennwort: "Martin-Luther-Schule"
Fachbereich: Planen und Bauen
5.1 Stadtplanung   Stand: 20.03. 2012



Zeichenerklärung

I. Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)
Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4 Anlass und Ziele der Planänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in ein allgemeines Wohngebiet sowie die Modifizierung der WA- Flächen im Bereich Elter Straße / Basilikastraße, um hier die teilweise ungeordneten Brachflächen einer städtebaulich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Der Änderungsbereich befindet sich in der östlichen Innenstadt/Südesch (ca. 1 km vom Marktplatz entfernt), östlich des Kardinal-Galen-Ringes und südlich der Osnabrücker Straße.

Aufgrund der Lagevorteile des Änderungsbereiches, aber auch aufgrund der vorhandenen Qualitäten (Stadtparknähe, Emsnähe, gute verkehrliche Anbindung, Kernstadtnähe) ist eine städtebaulich begründete Neuordnung im Bereich nördlich der Basilikastraße durch eine intensive Bebauung erforderlich und sinnvoll.

Nach Realisierung der zwischenzeitlich realisierten bzw. noch möglichen Neubebauung (Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: “Basilikastraße“ der Stadt Rheine) an der Südseite der Basilikastraße wird es erforderlich auch nördlich der Basilikastraße mittels einer Bebauung eine räumliche und städtebaulich nachhaltige Fassung zu erreichen.

4.1 Schulische Ansprüche

Der Bebauungsplan Nr 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“ ist seit 1971 rechtsverbindlich und umfasste in der Ursprungsfassung lediglich die Flächen zwischen Ludwigstraße und Elter Straße.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde im Jahre 1996 aus der ehemaligen Hauptschule Martin-Luther-Schule und der Fürstenberg-Realschule die Euregio Gesamtschule am Standort Ludwigstraße etabliert.

Aufgrund dieser schulischen Entwicklung wurden Optionsflächen für eine bauliche Erweiterung sowohl in Richtung Elter Straße als auch Basilikastraße planungsrechtlich vorbehalten.

Diese Vorbehaltsflächen ergaben sich aus der damals geltenden Fassung des Raumprogramms für eine Gesamtschule in den Sekundarbereichen I und II.

Aufgrund der gestiegenen Attraktivität dieses Schultypus und der derzeitigen Schülerzahlen wurde im Jahre 2010 die Einrichtung einer Dependance der Euregio Gesamtschule am Teilstandort Elisabeth-Hauptschule im Stadtteil Dorenkamp beschlossen.

Nach Fertigstellung einer Drei-Fach-Sporthalle an der Elter Straße sowie der Errichtung von Pavillon-Klassen im Bereich der Wibbeltstraße zeichnen sich nunmehr Entwicklungen nach Gründung von Sekundarschulen in Rheine ab, die auch Auswirkungen auf die Euregio Gesamtschule am Standort Ludwigstraße 37 haben.

An der Euregio Gesamtschule bedarf es demnach einen zusätzlichen *Raumbedarf* sowie Ganztagsflächen, Differenzierungsräumen und Lehrerarbeitszimmern.

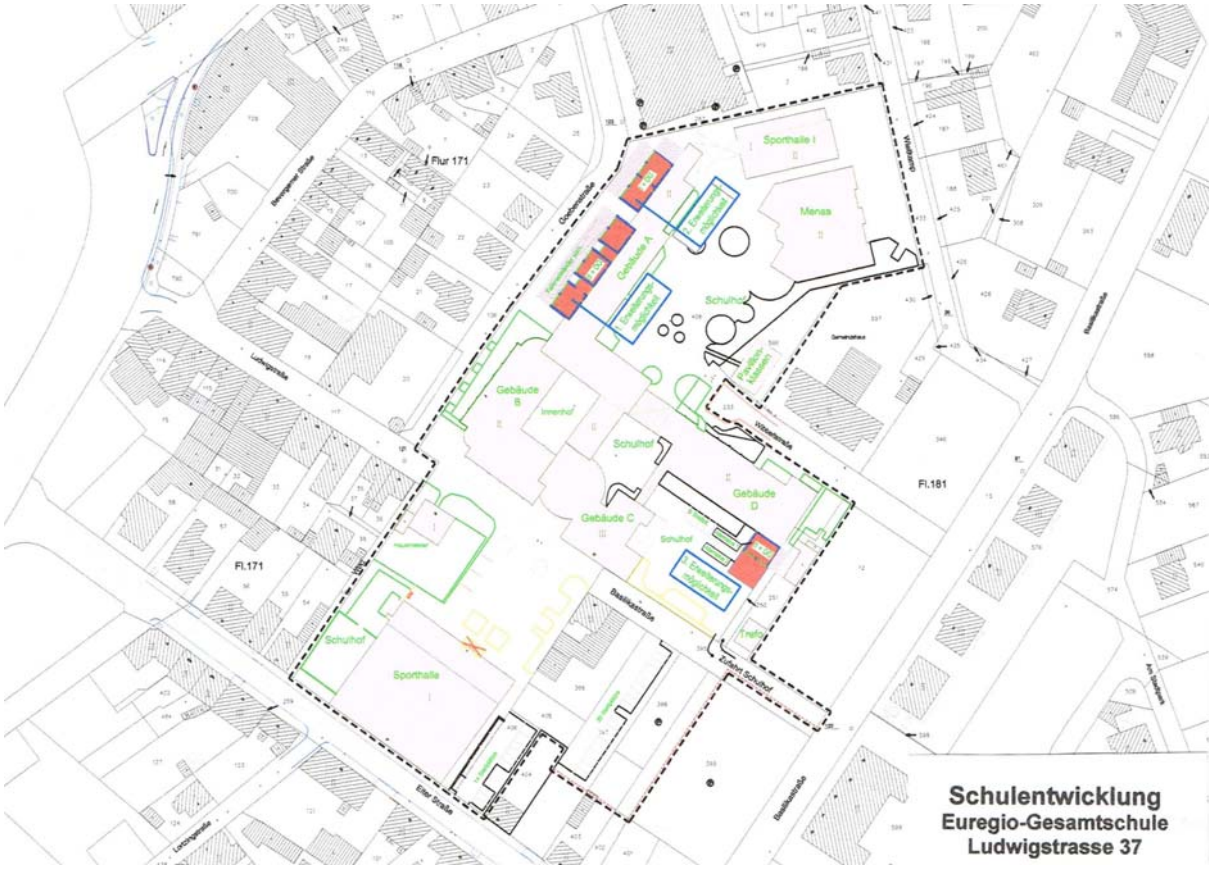
Eine entsprechende bauliche Erweiterung im Bestand ist möglich; der derzeitig festzustellende *Mangel an Freiflächen* (Schulhoffläche und Stellplätze) bedarf der planungsrechtlichen Ausweisung von „Gemeinbedarfsflächen“ in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Eingangs-/Forumsbereiches der Gesamtschule an der Ludwigstraße.

Die für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ benötigten Flächen für eine Schulhofnutzung sowie für Stellplätze sind ebenfalls auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen realisierbar.

Schulhofflächen wie auch schulische Stellplätze sollten so angeordnet werden, dass hier sowohl die schulische Aufsicht als auch die soziale Kontrolle ausgeübt werden können. Zudem ist sicherzustellen, dass auf derartigen Flächen Fremdnutzungen ausgeschlossen werden.

Eine dezentrale Anordnung von Schulhofflächen sowie von schulischen Stellplätzen ist mit den öffentlichen Interessen eines geregelten Schulablaufes nicht vereinbar.

Im folgenden Übersichtsplan ist die Schulentwicklung für die Euregio-Gesamtschule sowohl in baulicher als auch in flächenmäßiger Hinsicht dargestellt.



Insgesamt bezieht sich diese Änderung des Bebauungsplanes auf die Neuordnung von drei Flächen nördlich der Basilikastraße (einschl. von Teilparzellen des Stichweges Basilikastraße und Wibbeltstraße).

4.2 Fläche im Eckbereich Elter Straße / Basilikastraße

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Textilfabrik und Abriss der dominanten Spinnereihallen entlang der Basilikastraße und der Elter Straße ist hier südlich der Basilikastraße in den letzten 10 Jahren das Wohnbaugebiet „Basilikastraße“ realisiert worden. Die „firmeneigenen“ Flächen an der Nordseite der Basilikastraße / Elter Straße wurden und werden als Park-Platz genutzt.

Diese derzeitigen Brachflächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als WA-Flächen ausgewiesen und zwar entsprechend der Rahmenplanung „Östliche Innenstadt“ aus dem Jahre 1986. In Würdigung und Beibehaltung des Standortes der Textil-Industrie sollte hier ein großzügiger „Elter Platz“ entstehen sowie eine rahmen gebende Neubebauung mit einer Tiefgaragenebene.

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des derzeitigen Brachgeländes erfolgen und zwar unter den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten und heutigen stadtfunktionalen Aspekten.

4.3 Fläche der ehemaligen Molkerei

Der Eigentümer des ehemaligen Molkerei-Grundstückes ist seit Jahren bemüht – nach Abriss des Molkerei-Gebäudes und Altlastenbeseitigung – das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist diese Flächen seit Neuaufstellung im Jahre 2004 bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Fläche des Gemeindehauses

Im Bereich zwischen Wibbeltstraße/Wietkamp und der Basilikastraße befindet sich z. Zt. das Gemeindehaus der Ev. Kirchengemeinde. Das „marode“ Gemeindeamt an der Wibbeltstraße soll aufgegeben werden. Das Grundstück soll einer neuen privaten Nutzung zugeführt werden, um so ein neues Gemeindezentrum an der Sternstraße/Bevergerner Straße angrenzend an die Johannes-Kirche realisieren zu können.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt; aufgrund des privaten Investors zur Realisierung von „Service-Wohnen mit Sozialstation“ bedarf es der Ausweisung einer WA-Fläche. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes erfolgt parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (von Gemeinbedarf in WA-Fläche, Anlage 1).

5 Ausgangssituation

Das Stadtquartier zwischen Elter Straße, Basilikastraße, Goebenstraße und Wietkamp wird städtebaulich durch Gemeinbedarfseinrichtungen der Kath. Kirche im Norden, die Euregio Gesamtschule und im Osten durch die Flächen der Ev. Kirchengemeinde Johannes bestimmt. Im Quartier befinden sich Wohnnutzungen nur vereinzelt an der Elter Straße, am Stichweg Basilikastraße (ehemals Ludwigstraße) und dem Wietkamp.

Der Bereich nördlich der Basilikastraße zwischen Bevergerner Straße und Elter Straße vermittelt den Eindruck einer ungeordneten baulich-räumlichen Situation. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch wenig gut integrierte einzelne Baukörper, durch großflächige Parkplätze und ungeordnete Brachflächen; es entspricht in keiner Weise der Kernstadtnähe und der innerstädtischen Lage.

Das Schulgelände der Euregio Gesamtschule soll – mit Ausnahme der Fläche der ehemaligen Molkerei – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, bestehen bleiben. Wie bereits zuvor geschildert sind bauliche Erweiterungen am Standort Ludwigstraße im Bestand möglich.

Vonseiten der Euregio Gesamtschule bedarf es noch der Schaffung von Freiflächen (Schulhofflächen und Stellplätze); dieser Mangel kann und soll auf den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen in zentraler Lage direkt angrenzend an den Eingangs-/Forumsbereich an der Ludwigstraße realisiert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde bislang noch nicht durchgeführt; die im Plan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen konnten noch nicht vollständig erworben werden. Angrenzend an das Turnhallengrundstück und gegenüber dem Haupteingangsbereich zur Euregio Gesamtschule befindet sich noch ein Wohngebäude an der Basilikastraße.

Diese Parzelle sowie angrenzende Flurstücke südlich der Basilikastraße sind noch zu erwerben, um so ein zukunftsfähiges arrondiertes Schulareal zu erhalten, das dem realen schulischen Bedarf Rechnung trägt.

Aufgrund der unbefriedigenden „Insellage“ des Wohngebäudes an der Basilikastraße sowie aus funktionalen schulischen Aspekten sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beibehalten werden.

Funktional ist diese Schulerweiterungsfläche optimal gelegen, da die Basilikastraße als „Hauptachse“ das Schulareal „durchzieht“ und so alle Bedarfe für Schule und Mehrzweckhalle zugeordnet liegt. Ebenfalls ist diese Fläche ausreichend, um durch Abstandflächen bzw. durch geeignete Maßnahmen den Nachbarschutz für angrenzende Wohngebäude zu gewährleisten.

5.1 Altlasten

Da es sich im Änderungsbereich um teilweise ehemalige gewerblich genutzte Flächen handelt ist ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen.

Das Flurstück 399 wurde nach Recherchen lediglich zu gärtnerischen Zwecken sowie als Parkplatz genutzt. Informationen und Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Das Flurstück der ehemaligen Molkerei wird im Verzeichnis des Kreises Steinfurt über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen nur nachrichtlich geführt. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegt ein Gutachten aus dem Jahre 1995 vor, welches nutzungsspezifische Bodenuntersuchungen auf den Flächen der ehemaligen Molkerei dokumentiert. Die Untersuchungen zeigen keine Belastungen, so dass auch im baurechtlichen Verfahren aus dem Jahre 2007 (Abrissgenehmigung) keine weiteren bodenschutzrechtlichen Auflagen gemacht wurden.

Insofern bestehen keine Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung im Änderungsbereich.

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden; das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

6 Bestehendes Planungsrecht im Änderungsbereich

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um einen „innerstädtischen“ Randbereich, der sowohl erschließungs- als auch versorgungsmäßig keiner neuen Infrastruktur bedarf.

Ebenso befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches lediglich im Bereich der Wibbeltstraße schützenswerter Großbaumbestand, der bei der Ausweisung von überbaubaren Flächen zu berücksichtigen ist.

Altlasten sind nicht mehr bekannt; innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmale.

Emissionen/Immissionen sind für den Bereich der innerstädtischen Hauptsammelstraßen zu erwarten; ebenso ist die angrenzende schulische Nutzung zu berücksichtigen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es sich hier um einen Bereich mit geringen Konflikten für den Städtebau handelt.

6.1 Fläche im Eckbereich Elter Straße / Basilikastraße

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Jahre 1996 waren die ehemaligen gewerblichen Textilfabrikflächen bereits leer geräumt, und es wurde versucht, hier im Zusammenhang mit den privaten Wohnbauflächen entlang der Elter Straße eine neue Bebauung zu organisieren. Ebenfalls sollte hier ein großzügiger „Elter Platz“ entstehen in Würdigung dieses Standortes der Textilindustrie in Rheine. Dieser „Elter Platz“ sollte in Form einer rahmengebenden Neubebauung mit einer Tiefgarage versehen realisiert werden.

Diese damalige Planung soll nunmehr durch diese Änderung modifiziert werden, und zwar unter den zwischenzeitlichen örtlichen Gegebenheiten sowie heutigen stadtfunktionalen Aspekten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt auf dieser Fläche WA II bis III, g, GRZ 0,6/20 %, GFZ 1,6 sowie eine Dachneigung von 35 Grad plus/minus 5 Grad fest.

6.2 Fläche der ehemaligen Molkerei

Die Fläche der ehemaligen Molkerei ist zwischenzeitlich abgeräumt und der Verdacht auf Altlasten wurde nicht bestätigt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgelegt; eine Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgte nicht. Das Maß der Nutzung ist analog dem übrigen Schulgelände mit 4 Geschossen und der GRZ von 0,3 und GFZ von 0,8 bestimmt.

6.3 Fläche des Gemeindehauses

Die Fläche des Gemeindehauses ist analog der derzeitigen Nutzung als Gemeinbedarf „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt; eine Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgte nicht. Das Maß der Nutzung ist mit 2 Geschossen und einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 bestimmt.

7 Planungskonzept

Gegenüber dem Planänderungsbereich an der Nordseite der Basilikastraße befindet sich der seit 2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: „Basilikastraße“, der Stadt Rheine. Hier entsteht bzw. entstand in den letzten Jahren ein Neubaugebiet auf den ehemaligen Flächen der Textilfabrik.

Nachdem die Wohnbebauung entlang der Basilikastraße zwischen „Am Stadtpark“ und dem Verwaltungsgebäude Basilikastraße 22-30 realisiert ist, soll nunmehr der Eckbereich Basilikastraße/Elter Straße bebaut werden. Hierfür liegt ein Planungsentwurf in Anlehnung an die Bauweise an der Südseite der Basilikastraße (3-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss in Flachdachausführung) vor.

Aufgrund dieser neuen örtlichen Gegebenheiten an der Südseite der Basilikastraße bedarf es städtebaulich eines Pendants, um so den Eckbereich Basilikastraße/Elter Straße auch auf der Nordseite zu fassen.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das vorhandene 2-geschossige Gebäude Elter Straße 35 derzeit keine Veränderung erfahren wird. Dies Gebäude wurde auf die Grundstücksgrenze gebaut und ist somit anbaufähig.

In der folgenden Skizze ist das städtebauliche Planungskonzept für die Nordseite der Basilikastraße dargestellt.

Das städtebauliche Konzept an der Nordseite der Basilikastraße sieht eine maximal 3-geschossige Wohnbebauung in Form von sogenannten Stadthäusern vor; lediglich im Eckbereich mit der Elter Straße bedarf es einer besonderen Festsetzung bezüglich der Ausgestaltung eines Wohngebäudes im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Elter Straße.

8 Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden neue WA-Flächen geschaffen sowie eine vorhandene WA-Fläche modifiziert; aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Euregio Gesamtschule Rheine ist die Verträglichkeit einer Wohnbebauung/Schulnutzung zu hinterfragen.

Schulen sind Gemeinbedarf, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Sie sind demnach ergänzende Wohnfolgeeinrichtungen, deren Nutzung und damit zusammenhängende unvermeidbare Geräusche bzw. die mögliche individuelle Belästigungswirkung ist als „sozialadäquat“ anzusehen und muss hingenommen werden.

Die Euregio Gesamtschule verfügt über 3 Schulhöfe sowie derzeit 5 Stellplatzbereiche mit 60 Stellplätzen. Es ist davon auszugehen, dass nach Wegfall der derzeitigen Brachfläche Elter Straße/Basilikastraße sich die Stellplatzsituation für die Schule verändern wird. Zeitnah ist vorgesehen, zusätzliche Stellplätze im Bereich südlich der vorhandenen Turnhalle einzurichten.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben; diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Die Lärmsituation im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete in der Nachbarschaft der Euregio Gesamtschule wurde ermittelt und beurteilt.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die Emissionsrichtwerte der TA-Lärm weder an den Emissionspunkten innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes noch innerhalb der geplanten Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Tageszeitraum überschritten.

Im Nachtzeitraum würden hingegen durch die Nutzung der Parkplätze in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr bereits an den vorhandenen Wohngebäuden Überschreitungen der Emissionsrichtwerte hervorgerufen.

Ebenso wären im Nachtzeitraum durch die Nutzung der Parkplätze Überschreitungen an den Wohngebäuden durch Spitzenpegelereignisse im Bereich der Stellplätze zu erwarten.

Somit sind nächtliche Nutzungen der Stellplätze organisatorisch und planerisch auszuschließen.

Wie die Berechnungen auch zeigen, werden durch die Geräuschemissionen auf den Schulhöfen im Tageszeitraum an keinem der betrachteten Emissionspunkte unzulässige Geräuschemissionen hervorgerufen, die als erheblich belästigend einzustufen wären.

Insgesamt ist demnach festzustellen, dass eine Verträglichkeit der neuen WA-Flächen sowie die Modifizierung der vorhandenen WA-Bereiche als verträglich zu bezeichnen sind; zumal bereits heute im Bereich der Stellplätze lediglich der Tagesbetrieb zulässig ist.

8.1 Verkehrliche Belastungen

Das Änderungsgebiet befindet sich an der Elter- und der Basilikastraße. Es handelt sich hierbei um innerstädtische „sonstige Sammelstraßen“ mit folgendem Verkehrsaufkommen:

Basilikastraße DTV = 2.700 Kfz/24 h

Elter Straße DTV = 2.100 Kfz/24 h

Die Orientierungswerte werden jeweils im Bereich der ersten Bauzeile überschritten; hier ist passiver Schallschutz anzuordnen.

Die Orientierungswerte sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im innerstädtischen Randbereich; aktiver Lärmschutz ist aufgrund fehlender Flächen sowie aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll bzw. nicht vertretbar.

Lediglich in der ersten Bauzeile treten Lärmpegelbereiche von LPB III auf; für die dahinter liegenden Lärmpegelbereiche I und II sind keine Festsetzungen erforderlich, da die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämm-Maß für Wohngebäude bereits durch Fenster sichergestellt wird, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich ist die Festlegung von WA-Flächen vorgesehen, das Maß der Nutzung sowie die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe und Dachform sind analog bzw. im Kontext mit der Bebauung an der Südseite der Basilikastraße gewählt.

Es sollen hier in 3-geschossiger Bebauung und einem zurückgesetztem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) sogen. Stadthäuser (quadratischer Grundriss, symmetrische Dachform) realisiert werden.

Lediglich im Eckbereich zur Elter Straße bedarf es einer gesonderten Bauform.

9.1 Fläche im Eckbereich Elter Straße / Basilikastraße

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte WA-Fläche soll nunmehr durch einen Baukörper im Kontext zur Südseite der Basilikastraße komplettiert werden.

Es werden 2 Baufelder ausgewiesen. Ein Baufeld wird im Anschluss an die geschlossene Bauweise entlang der Elter Straße und zur Basilikastraße festgelegt.

Hier soll aus stadtgestalterischen Gründen ein abgerundeter Baukörper die entstehende Platzsituation im Eingangsbereich der Basilikastraße betonen.

Das zweite Baufeld entlang der Basilikastraße ist in dreigeschossiger Bauweise straßenbegleitend geplant; hier sollen max. 3 Baukörper mit jeweils 8 WE realisiert werden.

Die überbaubare Fläche im Norden dieses Baufeldes fällt auf die Grundstücksgrenze; eine Zufahrt zur Euregio Gesamtschule im Bereich der heutigen Straßenparzelle Basilikastraße ist mit 6,00 m Breite ausreichend dimensioniert.

Änderung nach § 4 a Abs. 3 BauGB:

Das Leitungsrecht verbleibt in der Parzelle Flurstück 395 in einer Breite von 10 m, da hier noch Versorgungsleitungen der Energie und Wasserversorgung, Stadtwerke Rheine verlegt sind. Beim Verkauf dieser Fläche ist dieses Leitungsrecht abzusichern; diese Änderung der Planung erfolgt nach Offenlage des Bebauungsplanes und wird im § 4 a Abs.3 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße (Flurstück 400) eine Eckabrundung aus verkehrstechnischer Sicht ebenfalls nach Offenlage des Bebauungsplanes geändert.

Im Zuge der beantragten 3. Änderung des Bebauungsplanes für den Eckbereich Elter Straße/ Basilikastraße sind mit dem Eigentümer dieser Flächen auch die Modalitäten bezgl. der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sowie auch die städtebaulich gewünschte Aktivierung von derzeitigen Baulücken entlang der Elter Straße erörtert worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Realisierung der drei Stadtvillen auf dem Flurstück 399 nicht die Gesamttiefe des Flurstückes benötigt wird.

Insofern ist die Stadt Rheine bemüht, zusätzlich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen „Gemeinbedarfsflächen“ noch einen 5 m breiten Streifen aus dem Flurstück 399 zu erwerben, um hier noch weitere schulische Stellplätze realisieren zu können.

Mit Zustimmung des privaten Eigentümers erfolgt deshalb eine Änderung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB – Änderung der Gebietskategorie von WA-Fläche in Gemeinbedarfsfläche Schule – in einer Breite von 5 m auf dem Flurstück 399, Flur181, Gemarkung Rheine Stadt.

9.2 Fläche der ehemaligen Molkerei:

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird nunmehr als WA-Gebiet festgelegt; hier ist eine Bebauung mit 2 Stadthäusern jeweils 10 WE vorgesehen.

9.3 Fläche des Gemeindehauses

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird nunmehr als WA-Gebiet festgelegt; hier ist eine Service-Wohnanlage mit

Sozialstation für 31 WE geplant. Die überbaubare Fläche wird so gewählt, dass der Schutz des vorhandenen Baumbestandes gewährleistet ist.

Dieser Baukörper wird in 3-geschossiger Bauweise errichtet, wobei die zurückspringenden Staffelgeschosse in Teilbereichen die Dachsymmetrie der Stadthäuser entlang der Basilikastraße aufnimmt.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die durch den Ursprungsbebauungsplan bereits bestehenden Baurechte werden nicht wesentlich erweitert, sodass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind von dieser Bauleitplanung keine Eingriffe im Sinne des § 18 BNatschG zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird eine Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereiches vorgebeugt. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird zudem der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht bzw. die Bodenqualität/-funktion verschlechtert.

Hinsichtlich der ökologischen Bewertung hat also keine Änderung stattgefunden, sodass hier kein Eingriff im Sinne des BNatschG und damit auch keine Kompensationsverpflichtung vorliegt.

11 Ergänzende Feststellungen

Die Änderungen des Bebauungsplanes gehen aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von „Alt“ und „Neu“ hervor. Sie beziehen sich auf die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“; rechtsverbindlich seit dem 9. Oktober 1996. Die bisherigen Vorschriften werden innerhalb des Änderungsbereiches durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt. Alle anderen planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes in zeichnerischer und textlicher Form bleiben unberührt.

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsflächen bzw. Brachflächen einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und dienen somit der Wiedernutzbarmachung bzw. der Innenentwicklung in diesem stadtzentrumsnahen Bereich von Rheine.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Außerdem wird durch dieses Änderungsverfahren die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unterschritten.

Mit der Erfüllung der o. g. Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

11.1 Flächenbilanzierung

Insgesamt umfasst die Bebauungsplanänderung eine Fläche von 9.391 qm Wohnbaufläche.

Zur Durchführung der Planung bedarf es einer Teilentwidmung des Stichweges Basilikastraße.

11.2 Anlagen

Als Anlage 1 ist die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, Bestandteil dieser Begründung.

Folgende Untersuchungen bzw. Gutachten sind Bestandteil der Begründung:

– Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation im Bereich der geplanten WA in der Nachbarschaft der Euregio-Gesamtschule in Rheine, ZECH Ingenieurgesellschaft

– Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

Rheine, April 2013

Stadt Rheine

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan Nr. 054, 3. Ändg., "Martin-Luther-Schule"

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Rheine Antragstellung (Datum): 12. Sept. 2012

BPlan nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
aktueller Status: § 30 BauGB, tlw. bebaut
Zielsetzung: Änderung der zulässigen Nutzungen (überw. Gemeinbedarffl. > Wohnbauflächen)
Wirkfaktoren: Beseitigung baumbestandener Grünfläche/Garten und Brache mit Birkenaufwuchs, Flächenversiegelung

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Auflistung der nicht einzeln geprüften planungsrelevanten Arten entsprechend FIS>MTB 3710:
Entsprechend der Lebensraumausstattung sind die gelisteten Arten im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten: Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Eisvogel, Wiesenpieper, Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Mäusebussard, Flussregenpfeifer, Rohrweihe, Saatkrähe, Wachtel, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Uferschnepfe, Feldschwirl, Heidelerche, Nachtigall, Großer Brachvogel, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe, Turteltaube, Waldkauz, Zwergtaucher, Schleiereule, Kiebitz, Moorfrosch, Kammmolch, Froschkraut.

Hinsichtlich der Fledermäuse wurden an den Bäumen (Weide, Birke, Ahorn, Hainbuche) östlich an Wibbeltstraße angrenzend Quartierpotentiale festgestellt (12.09.12). Es lagen allerdings keine optischen Hinweise auf eine aktuelle oder kurzzeitig zurückliegende tatsächliche Nutzung, z.B. durch Kotspuren vor, so dass weder von einer erheblichen Störung noch von einer Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten für Fledermäuse durch die Entfernung der Bäume ausgegangen wird.

Bei den sonstigen nicht planungsrelevanten Vogelarten wird entsprechend der naturschutzfachlichen Auswahl durch das LANUV davon ausgegangen, dass wegen der Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes der Arten gegen die Zugriffsverbote ebenfalls nicht verstoßen wird.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.