Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 329

Kennwort: „Salzweg/Möhneweg“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2013

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 3

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Geltungsbereich 3

3 Übergeordnete Vorgaben 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 4
4.5 Ver- und Entsorgung 5
4.6 Immissionen/Emissionen 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 6
6.5 Verkehr 7
6.6 Emissionen/Immissionen 8

7 Hinweise 8

8 Flächenbilanz 8

9 Umweltbericht 8

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte 9

10 Kosten der Planung 9

11 Umsetzung und Realisierung 9

12 Verfahren 9

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Das Areal liegt im westlichen Bereich der Stadt Rheine am Rande des Siedlungsraumes im Stadtteil „Schleupe/Wadelheim". In der näheren Umgebung ist in den letzten Jahren das Baugebiet „Salzweg" entwickelt worden. Nachdem alle Grundstücke dieses Baugebietes vergeben sind, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 die Nachfrage nach Grundstücken im betreffenden Stadtteil befriedigt werden. Alternative Flächen, wie etwa Gewerbebrachen, untergenutzte Flächen stehen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen von Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der architektonischen Gestaltung von Wohngebäuden orientieren sich dabei an den in der Örtlichkeit vorhandenen Wohnhäusern und an den aktuellen architektonischen Bauformen für Wohngebäude.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite des Möhneweges,
im Osten:	durch die Westseite des Salzweges,
im Süden:	durch Nordseite des Diemelweges,
im Westen:	durch eine Verbindung zwischen dem Möhneweg und dem Diemelweg das Flurstück 8 in der Flur 117, Gemarkung Rheine-Stadt, durchschneidend.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt das geplante Wohnquartier als „Agrarbereich" dar, der direkt angrenzt an einen „Wohnsiedlungsbereich" (WSB). Im Entwurf der Fortschreibung wird das Areal als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" gekennzeichnet in direkter Nachbarschaft zu einen „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB).

Beide Planwerke sind jedoch nicht als „parzellenscharf" anzusehen. Entsprechend ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine zur Abrundung des Siedlungsbereiches im Ortsteil „Schleupe/Wadelheim" als „Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, ausreichend Wohnbaufläche bereit zu stellen. Damit steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Unmittelbar südlich und westlich des Plangebietes befinden

sich landwirtschaftliche Areale, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sind. Östlich grenzt eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen/Regenrückhaltung an.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Planbereich entsprochen.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,2 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet noch relativ zentral gelegen.

Das Areal wird gegenwärtig als Ackerfläche/Mais genutzt. Die westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. In diesen Flächen für die Landwirtschaft sind im Bereich Diemelweg und Möhneweg Splittersiedlungen eingebettet.

Auf der Ostseite des Salzweges – dem Plangebiet direkt gegenüber – befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der kurzzeitigen Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Starkregenfällen dient.

Nördlich und nordöstlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an, die vornehmlich in Form von Einfamilienhäusern ausgeprägt ist.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteils Schleupe/Wadelheim sind die in diesem Stadtteil vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen. Die Nahversorgung des Gebietes kann dabei sowohl vom Nahversorgungszentrum „Königsesch" als auch vom Grundversorgungszentrum Felsenstraße erfolgen, die jeweils in ca. 1 km Entfernung liegen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Bentheim Ochtruper Land" und dort in die Untereinheit „Stoverner Sandplatte". Das Gelände weist ein Gefälle zwischen dem Diemelweg – ca. 44,80 m über NN – und dem Möhneweg – ca. 42.40 m über NN – auf.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. An dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine kurze Bestandsaufnahme.
Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Gegenwärtig wird auf der Gesamtfläche Mais angebaut. Zwischen der Ackerfläche und den angrenzenden Verkehrsflächen verläuft ein Entwässerungsgraben, der jedoch keinen besonderen Bewuchs aufweist.

4.5 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche am Rande eines bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

4.6 Immissionen/Emissionen

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der B 70 n. Die Bundesstraße verfügt über Lärmschutzeinrichtungen, die auf die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Diemelweg/Möhneweg/Salzweg ausgerichtet ist. Diese Bebauung liegt größtenteils räumlich näher an der Trasse als das Plangebiet. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet ausreichend von den Emissionen der Verkehrsachse abgeschirmt wird.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem grundsätzlich Verdach auf Kampfmittelbelastung besteht. Dieser Verdacht ist durch die Aussage der für Kampfmittel zuständigen Bezirksregierung Arnsberg bestätigt worden. Es besteht zwar keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung, eine Kampfmittelbelastung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen. Es ist deshalb ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im überplanten Bereich Altlasten vorhanden sind.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 329 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vorhanden sind. Durch einen entsprechenden Hinweis im Planentwurf wird auf diese Möglichkeit hingewiesen und die im Falle des Auftretens erforderlichen Schritte dargestellt.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird entlang des Salzweges zwischen Diemelweg und Möhneweg eine Wohnbaufläche in einzeiliger Tiefe ausgewiesen. Mit der Realisierung wird die bestehende Lücke in der Bebauung auf der Westseite des Salzweges zwischen Diemelweg und Devesfeldstraße geschlossen. Die vorgesehene zweigeschossige Bauweise nimmt die in der näheren Umgebung – z.B. Bereich Diemelweg/Elsbrockweg – vorhandene zweigeschossige Bauweise auf. Dabei orientieren sich die weiteren Festsetzungen an einer Ausformung der Baukörper als sog. Stadtvillen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine des überplanten Bereiches als Wohnbaufläche wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen eingeschränkt: Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen – u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 zurückgegriffen. Damit wird eine relativ dichte Wohnbebauung vorgezeichnet, die tendenziell dem Verbrauch von Freiflächen entgegenwirkt, wie er sich bei einer sehr aufgelockerten Bebauung ergeben würde.

Für das Plangebiet wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung. Durch die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird für das relativ kleine Baugebiet eine einheitliche städtebauliche Struktur vorgegeben, die sich in das Landschaftsbild einfügen wird.

Die Höhe der projektierten Wohngebäude wird beschränkt durch eine – bezogen auf die Dachneigung differenzierte - Vorgabe der maximal zulässigen Firsthöhe: bei einem Flachdachgebäude wird die Firsthöhe auf maximal 8,00 m beschränkt, bei einen geneigten Dach (22 – 48°) erfolgt eine Begrenzung auf 8,75 m. Für Gebäude mit einem geneigten Dach wird zusätzlich die Traufhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt. Mit diesen Obergrenzen wird der Bezug zur Umgebungsbebauung hergestellt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die Bebauung zum Salzweg hin orientiert wird. Damit wird die in der Örtlichkeit vorhandene Baustruktur aufgenommen und auch für das noch nicht bebaute Areal entlang des Salzweges vorgezeichnet. Für den Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die im Planentwurf vorgezeichnete Grundstücksaufteilung – die nicht bindend für den Eigentümer ist – zeigt eine Struktur für Einzelhäuser auf, die ebenfalls der Umgebung entspricht.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird weitgehend verzichtet. Als Vorgabe zur Baugestaltung wird nur die Dachneigung in Abhängigkeit der Dachform vorgegeben. Bei Gebäuden mit

Flachdächern erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe durch Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird sowohl eine Dachneigung als auch eine Trauf- und Firsthöhe vorgegeben. Die Neigung der Dächer wird auf 22° - 48° Grad festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen, die Firsthöhe wird auf 8,75 m begrenzt. Mit dieser Festsetzungskombination werden zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen ausgeschlossen, die von der städtebaulich-architektonischen Form sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen würden.

Die Vorgaben bezüglich der Baustruktur durch Zahl der Vollgeschosse, je nach Dachform/-neigung differenzierte Gebäudehöhe und Lage der Baukörper werden für ausreichend angesehen, das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Gebäudestruktur zu sichern.

6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Salzweg. Im Planbereich ist der Salzweg – im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Abschnitt – noch nicht ausgebaut. Für den noch ausstehenden Ausbau ist von den Technischen Betrieben Rheine ein Entwurf erstellt worden, der nachrichtlich in den Planentwurf aufgenommen worden ist. Dieser Entwurf ist abgestimmt auf den vorhandenen Ausbau des Salzweges in nördlicher Richtung: Hier verfügt die Straße über einen separat geführten Fußweg, der ursprünglich vorhandene separate Radweg ist nicht mehr als Radweg ausgewiesen, Radfahrer können die „normale" Straßenverkehrsfläche benutzen. Dieser Ausbaustandart wurde in den Entwurf für den Abschnitt des Salzweges zwischen Möhneweg und Diemelweg aufgenommen: Es soll ein Ausbau mit einer asphaltierten Verkehrsfläche erfolgen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und separat geführten Fußwegen auf beiden Straßenseiten.

Die Ausbauplanung enthält zusätzlich sowohl einen Umbau der Einmündung des Möhneweges in den Salzweg als auch eine Neugestaltung des Kreuzungspunktes Salzweg/Diemelweg/Elsbrockweg/Ohner Weg. Durch die projektierte Neugestaltung soll der Kreuzungsbereich in unmittelbarer Nähe der Unterführung Ohner Weg/Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse.
Für den dargestellten Ausbau des Salzweges werden private Grundstücksflächen benötigt. Gleichzeitig können im Einmündungsbereich des Möhneweges Flächen im städtischen Eigentum der Wohnbebauung zugeführt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird der entsprechende Grundstückstausch geregelt.

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung der angrenzenden Bauflächen im Trennsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist so ausgebaut, dass das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann.

Bei der hydraulischen Berechnung im Zuge der Optimierung der Regenrückhaltebecken „Salzweg" und „Devesfeldstraße" ist die Bebauungsplanfläche berücksichtigt worden. Bei sehr starken Regenereignissen kann es infolge der Entlastungswassermenge aus dem Regenrückhaltebecken „Salzweg" zu Überstauereignissen (Wasseraustritt aus den Schachtdeckeln) innerhalb des rechtlichen Rahmens im Bereiche des Möhneweges kommen. Im Rahmen des noch ausstehenden Straßenausbaus wird hierauf Rücksicht genommen.

Der an der westlichen Seite des Salzweges im Plangebiet vorhandene Straßenseitengraben kann im Zuge der Bebauung verfüllt werden; er beginnt im Bereich der neuen Bebauung und stellt keine Vorflut für den angrenzenden Diemel- und Elsbrockweg dar. Da der Graben zurzeit die auf dem Salzweg anfallenden Regenwassermengen aufnimmt, wird im Zuge der Neubebauung die Straßenentwässerung überplant und Straßenabläufe projektiert.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Gegenwärtig verlaufen Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung über die als Wohnbaufläche projektierte private Fläche. Die Stadtwerke werden diese Leitungstrassen in den öffentlichen Straßenraum verlegen.

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 Grundfeuerschutz 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.6 Emissionen/Immissionen

Von der geplanten Wohnbebauung gehen auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Wohngebäuden keine Emissionen aus, die die Umgebung in unzumutbarer Weise belasten.

7 Hinweise

Die Hinweise, die in den Änderungsentwurf aufgenommen werden, ergeben sich aus den o.g. Punkten. Insbesondere die noch genauer zu definierenden Aussagen zur Kampfmittelräumung werden aufgenommen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2.891 m². Hiervon sind 2.773 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen; die verbleibenden 118 m² entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als selbständiges Gutachten vor. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Die Stadt Rheine erhebt vom Eigentümer/Antragsteller Planungskosten. Auch die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Realisierung möglicher notwendiger Ausgleichsmaßnahmen werden vom Planbegünstigten übernommen. Damit entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung bzw. die Realisierung der Planung.

11 Umsetzung und Realisierung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom Eigentümer beantragt worden. Der Eigentümer übernimmt die Kosten für das Planverfahren. Bei der Stadt Rheine haben bereits mehrere Interessenten für Baugrundstücke sich nach dem Verfahrensstand des Bebauungsplanes/Zeitplan erkundigt. Deshalb kann insgesamt von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

12 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird als förmliches Verfahren mit vorgezogener Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 2. Juli 2012 bis einschließlich 21. Juli 2012. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Rheine, 5. November 2013

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat