

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 74

Kennwort: "Wohnviertel westlich Mathias-Spital"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 03.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS

I.	VORBEMERKUNGEN	1
1.	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2.	Geltungsbereich.....	1
3.	Übergeordnete Planungen.....	2
II.	BESTANDSAUFNAHME	2
4.1	Lage im Stadtgebiet.....	2
4.2	Städtebauliche Prägung.....	3
4.3	Infrastruktur und Versorgung.....	5
4.4	Naturräumliche Gliederung.....	5
4.5	Zustand von Natur und Landschaft.....	6
4.6	Ver- und Entsorgung.....	6
4.7	Immissionen/Emissionen.....	6
4.8	Bodenkontamination/Altlasten.....	6
4.9	Denkmalpflege.....	6
III.	PLANUNG, AUSWIRKUNGEN, MAßNAHMEN	6
5.	Städtebauliches Konzept.....	6
6.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	8
7.	Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude.....	8
8.	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
9.	Emissionen/Immissionen.....	11
10.	Flächenbilanz.....	11
11.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
IV.	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	12
12.	Kosten der Planung.....	12
13.	Umsetzung und Realisierung.....	12
14.	Verfahren.....	12
15.	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten.....	13
16.	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen.....	14

I. Vorbemerkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist ein überwiegend in den 1950-er bis Mitte der 1970-er Jahren entstandenes Wohnquartier. Die Wohngebiete aus dieser Zeit rücken im Rahmen der Innenentwicklung aktuell verstärkt in den Fokus von Investoren. Durch den anstehenden Generationenwechsel werden vermehrt bebaute Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren einher geht die Absicht, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen.

Auch im Wohngebiet westlich des Mathias-Spitals gibt es aktuell mehrere Anfragen nach neuer Überbauung von bebauten Grundstücken, die überwiegend auf eine maximale Ausnutzung der Grundstücke abzielen. Das Gebiet ist einem erheblichen Veränderungsdruck ausgesetzt und es besteht die Gefahr eines konflikträchtigen Umbruchs. Dies hat dazu geführt, dass eine breite Anwohnerinitiative den Antrag auf Aufstellung eines regulierenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages wurde am 25. April 2018 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Bislang erfolgte im zu betrachtenden Gebiet die Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Hinsichtlich des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ist die Zahl der Wohneinheiten jedoch kein Kriterium. Somit können auf Grundstücken mit in die Jahre gekommenen, nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäuden nach Abbruch dieser, Neubauten mit einer deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten entstehen. Im Grundsatz besteht ein öffentliches Interesse an der Förderung der Innenentwicklung. Mögliche Antworten auf die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum sind Nachverdichtung bestehender Gebiete und Baulückenschließung. Ein Konflikt entsteht jedoch, wenn die Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen und lediglich nach wirtschaftlichen Aspekten erfolgt. Es besteht die Gefahr eines allmählichen „Umkippen“ des derzeit vorherrschenden Gebietscharakters mit der Folge, dass die Wohnumfeld- und städtebauliche Qualität der Wohngebiete schrittweise und unumkehrbar zerstört wird.

Entsprechend dient der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartiers. Das Ziel ist es einerseits, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen. Daneben sollen auch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen definiert werden. Um dies zu erreichen, werden im einfachen Bebauungsplan, ausgehend vom Charakter des Wohngebietes und der bestehenden Bebauung, städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und auch bezogen auf die Grundstücksfläche getroffen. Hierdurch wird ein Rahmen für die Bebauung geschaffen, der auch langfristig städtebaulich vertretbar ist.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,
- im Westen: durch die Westseite der Zeppelinstraße / Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 120, Flurstück 684 (Teile der Flurstücke 616 und 684 sind im Geltungsbereich enthalten),
- im Süden: durch die Nordseite der Dutumer Straße / Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 120, Flurstück 711,
- im Osten: durch die Westseite der Beethovenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

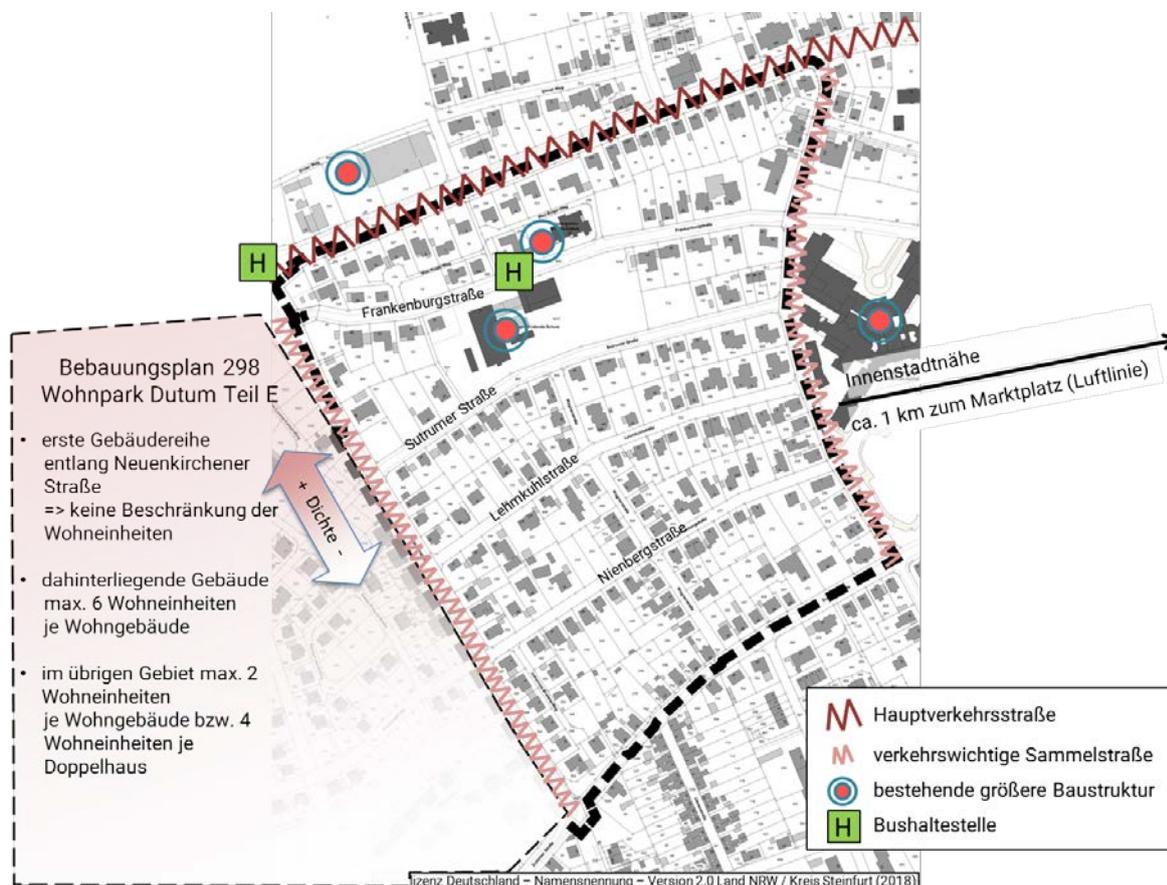
Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im genehmigten aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Norden gelegene Michaelschule ist ihrer Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ erfasst.

Das Ziel einer Regulierung und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten für das Plangebiet steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB mit der Vorgabe, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gefolgt.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Die Plangebietsfläche liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Dutum. Mit einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet zentrumsnah gelegen. Die Strukturen der näheren Umgebung sind in der folgenden Karte dargestellt.

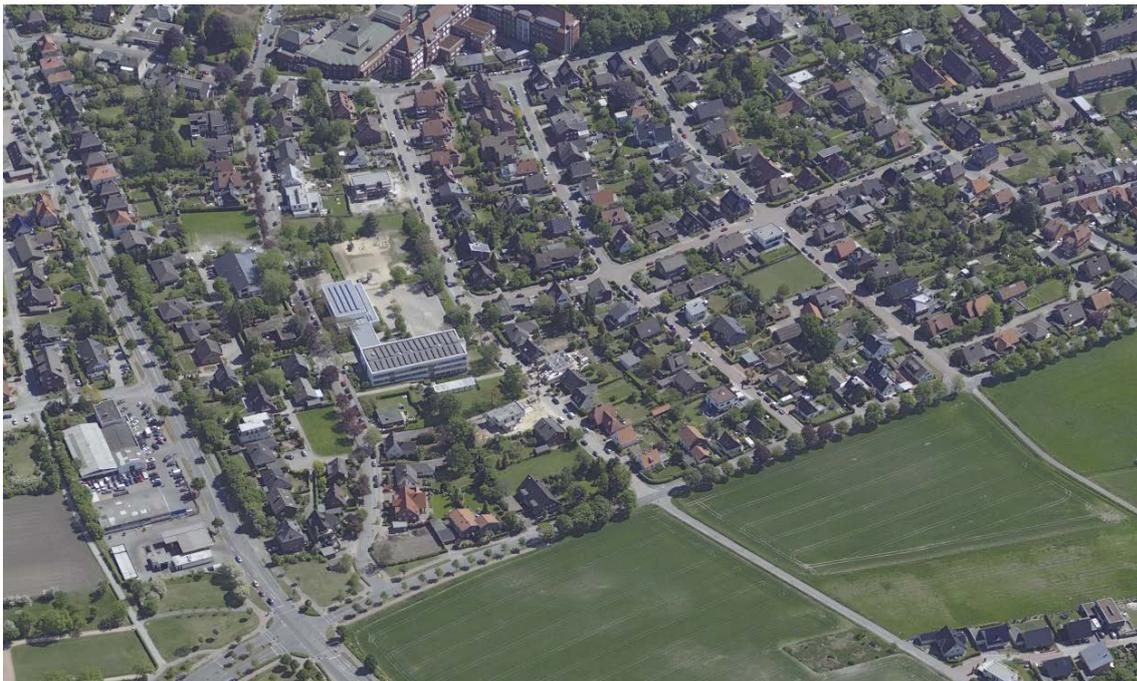


Einordnung in die nähere Umgebung

Der Planbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Unmittelbar nördlich grenzt die Neuenkirchener Straße als Kreisstraße an das Plangebiet, über welche ein Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine besteht. Im Wohngebiet verläuft durch die Frankenburgstraße die Buslinie C10 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Michaelschule“ das Plangebiet, zudem befindet sich eine weitere Haltestelle („Frankenburg“) nord-westlich des Plangebietes. Über diese Haltestellen ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof.

Im Westen grenzt inzwischen das benachbarte Wohngebiet „Wohnpark Dutum“ an das Plangebiet. Der diesem Gebiet zugrunde liegende Bebauungsplan enthält für eine Regulierung der Wohndichte Festsetzungen bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Für die erste Gebäudereihe entlang der Neuenkirchener Straße im Norden gibt es zunächst keine Beschränkung bzgl. der Wohneinheiten. Die dahinterliegende Gebäudereihe darf mit maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude bebaut werden, im übrigen Gebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig.

Für die übrigen angrenzend an das Plangebiet bebauten Bereiche gibt es größtenteils keine Bebauungspläne. Im Norden hat sich nördlich der Neuenkirchener Straße neben Wohnnutzung auch Gewerbe und Einzelhandel angesiedelt. Im Osten befindet sich das Mathias-Spital als baulicher Krankenhaus-Großkomplex und mit überörtlicher Bedeutung. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich ist wie das Plangebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.



Schrägluftbildansicht (Stand 2011; Blick von Westen auf den Planbereich, Anm.: die freien Felder sind inzwischen mit dem Wohngebiet „Wohnpark Dutum“ bebaut)

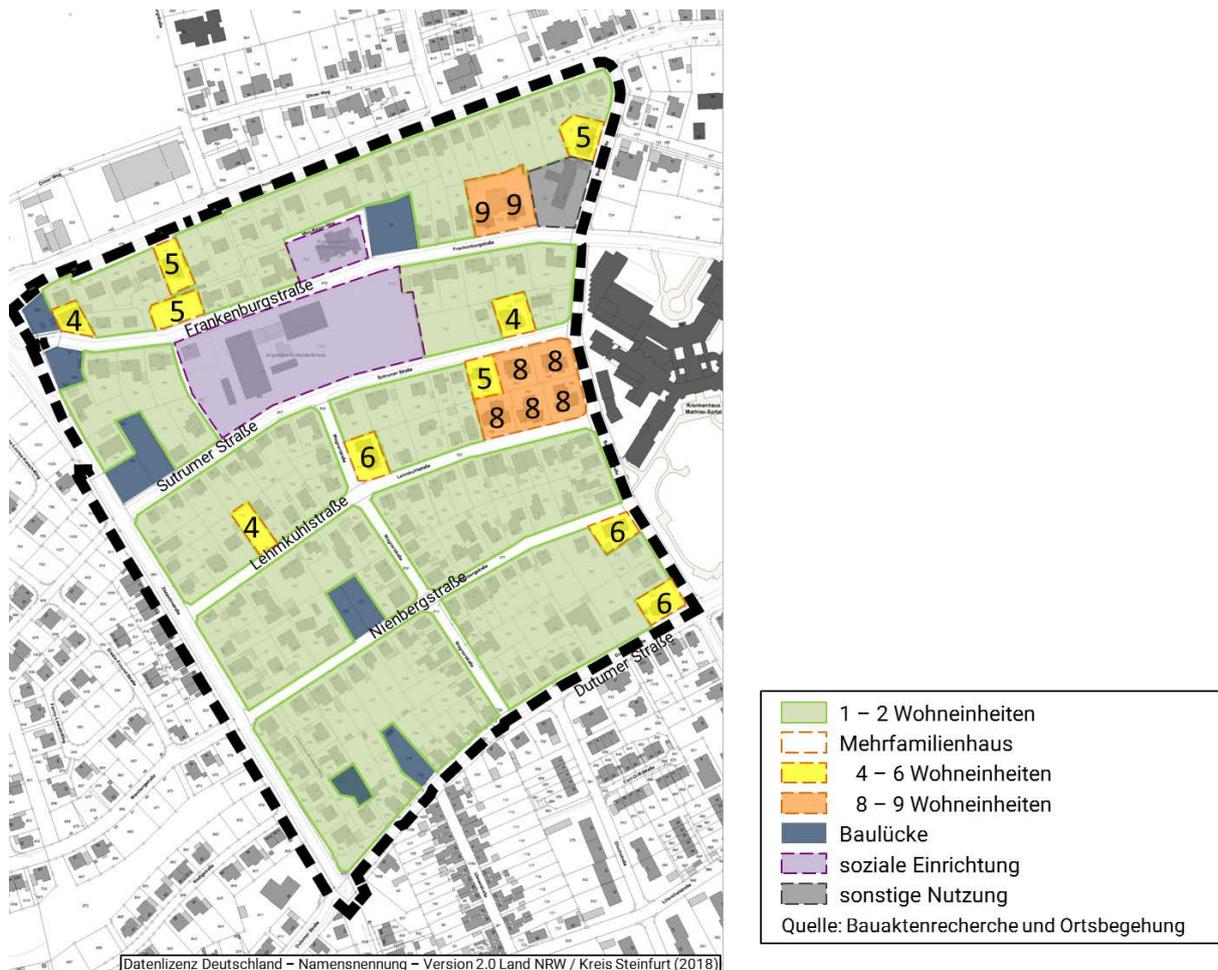
4.2 Städtebauliche Prägung

Das Plangebiet entstand im Wesentlichen in den 1950-er bis 1970-er Jahren. Bis auf wenige verbliebene Baulücken wurde das Gebiet vollständig bebaut. In der Zeit seiner Entstehung bildete es den westlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes. Städtebaulich war das Gebiet durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigem Garten geprägt. Gegen Anfang der 1980-er Jahre wurden einige der verbliebenen Baulücken mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Unter anderem entstand auf der Ecke Wagnerstraße – Lehmkuhlstraße ein Mehrfamilienhaus mit Einliegerwohnungen (Lehmkuhlstraße 18, sechs Wohneinheiten) und Mitte der 1980-er

bis Mitte der 90-er Jahre wurden im Nordosten, gegenüber dem Mathias-Spital, zusammenhängend sechs große Mehrfamilienhäuser mit je fünf bis acht Wohneinheiten errichtet. Eine verbliebene größere Restfläche in direkter Siedlungsrandlage im Südosten des Wohnviertels wurde wiederum kleinteiliger bebaut, angelehnt an die ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Nachbarbebauung. Inzwischen befindet sich der Siedlungsrand durch die Baugebiete des „Wohnpark Dutum“ weiter nach Westen verschoben. Innerhalb des von der Neuenkirchener Straße, Zeppelinstraße, Dutumer Straße und Beethovenstraße umgrenzten Wohnviertels sind nur noch wenige Baulücken verblieben. Einige Restflächen wurden in den vergangenen zehn Jahren bebaut.

Die heute bestehende städtebauliche Struktur des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben (s. auch folgende Karte):

- Der Bereich zwischen Frankenburgstraße und Dutumer Straße ist sehr homogen bebaut und von einer eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Eine Ausnahme ist die Randbebauung westlich der Beethovenstraße, die sich hinsichtlich ihres städtebaulichen Charakters unterscheidet, da hier einige Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Der städtebauliche Charakter des Gebietes zwischen Frankenburgstraße und Dutumer Straße ist dagegen als sehr homogen anzusehen. Hier herrscht der Charakter einer lockeren Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Garten- und Freiflächen vor. Lediglich bei drei Grundstücken gibt es als Ausnahme eine Mehrfamilienhausbebauung mit vier bzw. einmal mit sechs Wohneinheiten. Daneben gibt es noch einzelne Baulücken. Mit der Michaelsschule befindet sich ein solitäres Gebäude in diesem Bereich. Die Straßen sind als Anliegerstraßen ausgebaut und auf ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Zudem besteht im öffentlichen Straßenraum lediglich bedingt die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen.
- Die Randbebauung westlich angrenzend an die Beethovenstraße unterscheidet sich hinsichtlich ihres Charakters von dem Ein- und Zweifamilienhausgebiet. Ebenso ist dies im Bereich zwischen Neuenkirchener- und Frankenburgstraße der Fall. Die Neuenkirchener Straße ist als Kreisstraße eine wichtige überörtliche Ost-West-Verbindung in die Innenstadt und übernimmt folglich die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Die Beethovenstraße und die Zeppelinstraße übernehmen die Funktion verkehrswichtiger Sammelstraßen. Entsprechend sind diese Straßen in ihrer Dimension auf ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Mit Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzung entlang der Neuenkirchener Straße, Frankenburgstraße und Beethovenstraße sind an verschiedenen Stellen seit Anfang der 80-er Jahre Mehrfamilienhäuser entstanden. Entlang der Beethovenstraße wurden Mehrfamilienhäuser auch aufgrund der Vorprägung durch das hier gelegene Mathias-Spital und der dort benachbarten Strukturen als städtebaulich hier genehmigungsfähige Objekte errichtet. Etwa die Hälfte der im betrachteten Bereich vorhandenen 14 Mehrfamilienhäuser hat zwischen vier und sechs Wohneinheiten, die übrigen acht bzw. neun. Die restlichen Grundstücke sind überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Zudem weist der Bereich eine größere Baulücke auf. Insgesamt ist die städtebauliche Struktur somit heterogen.
- Besonders zu bewerten sind zwei nördlich an der Frankenburgstraße gelegene Wohnhäuser im Bestand, welche derzeit das mit jeweils 9 Wohneinheiten vorhandene Maximum an Ausnutzung im Gebiet markieren. Gleichfalls so zu bewerten sind die zusammenhängenden sechs großen Mehrfamilienhäuser gegenüberliegend des Mathias-Spitals mit je fünf bis acht Wohneinheiten. Diese Mehrfamilienhausbebauung entstand Mitte der 1980-er bis Mitte der 90-er Jahre auf bis dahin bestehenden Freiflächen. Beide Bereiche stellen punktuelle Sondersituationen dar, die nicht den Charakter der sonstigen Bebauung widerspiegeln und die mit diesem Ausnutzungsgrad nur punktuell an ihrem Standort verträglich sind.



Bestandserhebung städtebauliche Prägung / Nutzungsstruktur

4.3 Infrastruktur und Versorgung

Die Innenstadt von Rheine liegt in einer Entfernung von rd. 1 km östlich des Plangebietes. Weitere Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote befinden sich entlang der Neuenkirchener Straße. Mit der Michaelschule (Grundschule) sowie dem Kindergarten St. Franziskus gibt es zwei soziale Einrichtungen innerhalb des Plangebietes. Im Osten, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befindet sich zudem das Mathias-Spital.

4.4 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen.

Der nördliche Bereich zwischen Neuenkirchener Straße und Lehmkuhlstraße weist als Bodentyp Rendzina auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt dieser Bereich eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzung. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt im südlichen Bereich 0,00 bis 1,00 m und steigt nach Norden auf bis zu 6,0 bis 7,0 m.

Der südliche Bereich zwischen Lehmkuhlstraße und Dutumer Straße weist als Bodentyp Gley auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt dieser Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit bei mäßiger Porendurchlässigkeit bzw. auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 0,00 bis 1,00 m.

Das Plangebiet weist starke topographische Bewegungen auf. Es fällt von maximal rd. 60 m über NHN im Nordwesten bis auf rd. 42 m über NHN im Südosten.

4.5 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut; die verbliebenen Baulücken werden überwiegend als Wohngärten genutzt. Entsprechend der vorliegenden Nutzungen sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass zunächst alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind; die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

4.7 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen. Von der entsprechenden Wohnnutzung gehen keine Emissionen aus, die den Bereich in unzulässiger Weise belasten.

4.8 Bodenkontamination/Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der Fläche erforderlich.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich Altlasten aufweist.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5. Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient dem Ziel, die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Qualitäten des nahezu vollständig bebauten Plangebietes zu sichern und die städtebauliche Dichte zu steuern. Die städtebaulich aus Flächenspargründen zwar grundsätzlich wünschenswerte, aber bei begründeter Konflikterwartung zu regulierende Nachverdichtung soll in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Gegenwärtig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im zu betrachtenden Bereich nach § 34 BauGB. Der sich aus dieser Vorschrift ergebende Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Lage von Vorhaben auf den Grundstücken, der Gebäudehöhe, der Grundfläche der Gebäude und der Geschossigkeit ist ausreichend und hat bislang kein Planungserfordernis nach sich gezogen. Vor dem Hintergrund der nunmehr erkennbaren Konfliktrichtigkeit von Vorhaben bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten soll im Sinne der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes geregelt werden, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird dabei je nach Lage und Vorprägung abgestuft.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt (vgl. folgende Karte). Das Gebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Prägung und der Zielsetzung in zwei Bereiche gegliedert. Der Bereich zwischen Frankenburgstraße und Dutumer Straße ist, von der Randbebauung westlich der Beethovenstraße abgesehen, mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Die wenigen Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich bilden Ausnahmen. Die Randbebauung westlich der Beethovenstraße und der Bereich zwischen Neuenkirchener Straße und Frankenburgstraße orientieren sich hingegen an den größeren baulichen Strukturen nördlich und östlich des Wohngebietes. In diesem Bereich befinden sich zwischen der Einfamilien- und Doppelhausbebauung an verschiedenen Stellen Mehrfamilienhäuser, die Baustruktur ist heterogen.



Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept formuliert unterschiedliche Zielsetzungen für die beiden Bereiche. Im süd-westlichen Bereich soll die vorliegende homogene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert werden (grüner Bereich). Im übrigen, heterogen geprägten Bereich entlang der Neuenkirchener Straße sowie der Beethovenstraße wird eine Nachverdichtung als städtebaulich verträglich erachtet (orangener Bereich). Das städtebauliche Ziel besteht in diesem Bereich darin, die städtebauliche Dichte verträglich zu steuern.

Eine besondere Situation ergibt sich im Bereich zwischen Sutruer, Beethoven-, Lehmkuhl- und Wagnerstraße. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ergibt sich eine Teilung in zwei Bereiche. Die westliche Hälfte ist homogen mit Einfamilienhäusern bebaut, das Mehrfamilienhaus auf dem süd-westlichen Grundstück stellt eine Ausnahme dar. Dieser Bereich ist Bestandteil des größeren Ein- und Zweifamilienhauskomplexes. Die östliche Hälfte des Bereiches ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Die sechs Mehrfamilienhäuser, unmittelbar gegen-

über dem Mathias-Spital gelegen, wurden als Einheit geplant und gebaut. Ein weiteres Ausbreiten der Mehrfamilienhausbebauung in den kleinteilig bebauten Bereich würde die städtebaulich aufgelockerte Struktur gefährden und negative Auswirkungen u.a. hinsichtlich Verkehr und Wohnqualität nach sich ziehen. Um dies zu verhindern, wird der Bereich, wie in der vorangegangenen Karte dargestellt, in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen untergliedert.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Auf detaillierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung, wie

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung
- und sonstige Hinweise

wird verzichtet.

Abgesehen von den Festsetzungen richtet sich die bauliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

7. Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

Aus der Bebauung von Baulücken oder „Abbruchgrundstücken“ in klassischen Einfamilienhausgebieten resultieren insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele zeigen, entstehen bei zweigeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse. Im Ergebnis werden i.d.R. drei Ebenen mit separaten Wohnungen gebaut. Im Gegensatz zum ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus sind beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen/Loggien üblich. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, diese jedoch aufgrund von erdgeschossig angelegten Terrassen nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude in „Baulücken“ entstehen, oder auf Grundstücken, die vorher mit einem Einfamilienhaus bebaut waren.

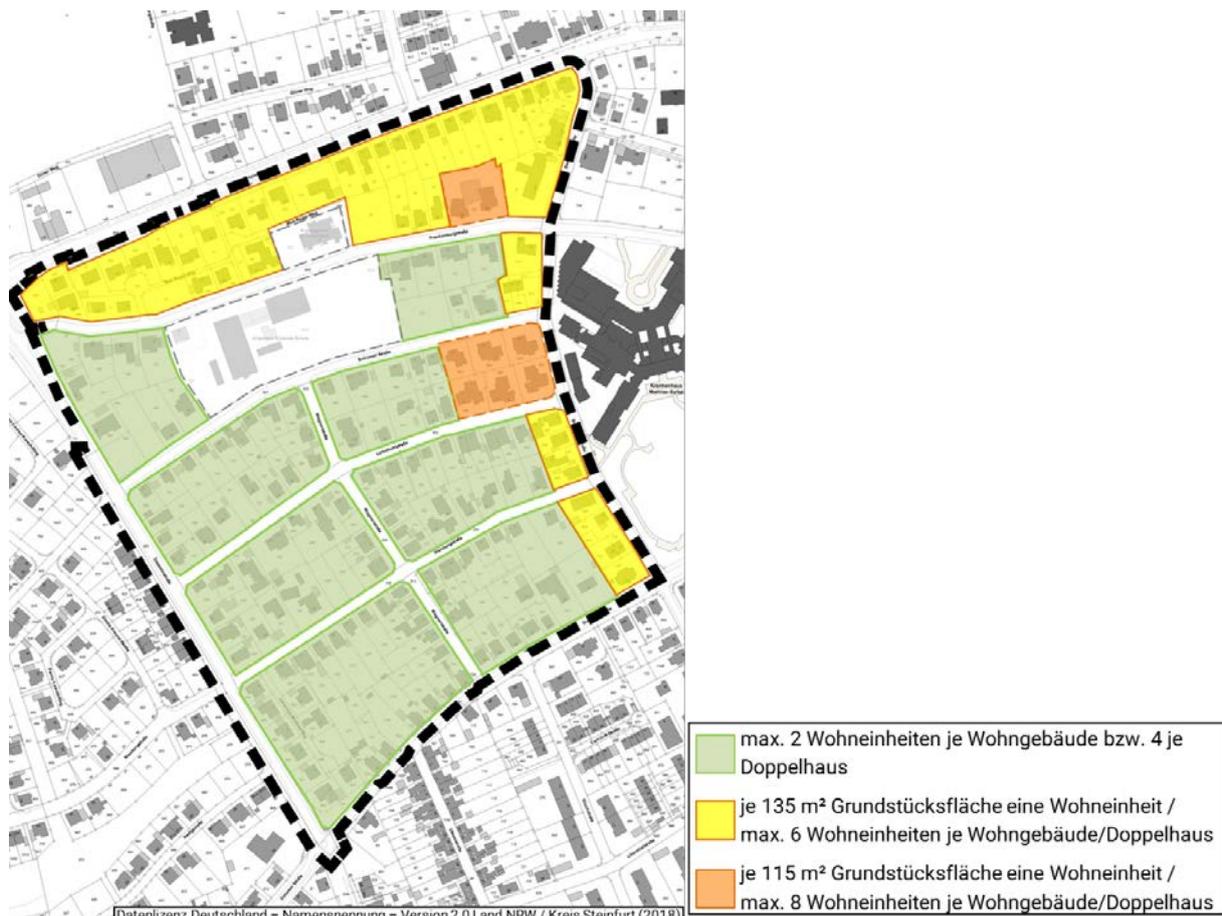
Ein weiteres Problem von Nachverdichtung in bestehenden Ein-/Zweifamilienhausgebieten ist der Verkehr, da die KFZ-Belastung und der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum steigen. Auf Grundstücken von Ein-/Zweifamilienhäusern wird i.d.R. mehr als ein Stellplatz angelegt (z.B. Stellplatz vor der Garage). Die Straßen von Einfamilienhausgebieten sind entsprechend nicht für einen größeren Parkraumbedarf ausgelegt. Bei Mehrfamilienhausgrundstücken wird hingegen zumeist nur der unbedingt notwendige Stellplatznachweis erfüllt – aktuell ein Stellplatz je Wohneinheit. Dies entspricht jedoch nicht dem realen Stellplatzbedarf, der zusätzliche Bedarf wird in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Die beschriebenen, mit einer Nachverdichtung einher gehenden Probleme haben sich in den letzten fünf Jahren auf dem Gebiet der Stadt Rheine deutlich verschärft. Ein Grund hierfür ist die niedrige Zinslage, durch welche die Wohnbaulandnachfrage stark gestiegen ist. Das bestehende Bauplatzangebot kann die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken nicht befriedigen. Im Ergebnis werden Grundstücke rar und teurer. Investoren versuchen daher verstärkt, Grundstücke im Bestand aufzukaufen und diese bestmöglich auszunutzen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 5) und damit zur Vermeidung der zuvor genannten Probleme werden für das Plangebiet Festsetzungen zur höchstzulässigen

Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Diese zielen sowohl auf die Sicherung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes als auch eine Steuerung der städtebaulichen Dichte.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 deckt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neben einer absoluten auch eine relative Festsetzung durch eine Verhältniszahl (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97). Anders als durch eine absolute Zahl, die auf die Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur abzielt, kann durch eine relative Zahl die Wohn- und Bevölkerungsdichte eines Gebietes gesteuert werden. Im Ergebnis kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Schluss, dass die Festsetzung *„vielmehr so bestimmt werden [muss], daß für jeden Bauwilligen mit der Festsetzung feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf“* (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97 – juris Rn. 18).



Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen (vgl. auch obenstehende Karte):

A) Im Gebiet 1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten. (grüner Bereich)

Der städtebauliche Charakter des Gebietes 1 wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Garten- und Freiflächen. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, diesen Charakter zu bewahren und die vorhandene homogene städtebauliche Struktur als Qualität zu erhalten. Ein weiteres „Hineindrängen“ von den Maßstab der Bebauung sprengenden Mehrfamilienhäusern, die die kleinteilige Prägung des Gebietes mit seinen charakteristischen Strukturen gefährden würden, soll durch die getroffene Festsetzung verhindert werden. Mit dem Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser einher geht eine „Unruhe“ durch eine erhöhte Verkehrsfrequenz, die sich auch in einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Raum niederschlägt. Zudem werden bei Mehrfamilienhäusern üblicherweise nahezu

sämtliche Frei- und Grünflächen für Stellplätze und Garagen beansprucht, mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird somit auch die Wohn- und Wohnumfeldqualität gesichert. Positiv auf diese wirkt sich auch die angestrebte Bewohnerstruktur aus. Sowohl Einfamilien-, als auch Doppelhäuser werden überwiegend von den Eigentümern bewohnt, mit positiven Auswirkungen auf die Pflege und Gestaltung des Umfelds. Durch die Festsetzung wird somit nicht nur die Gebäude-, sondern auch die Bewohnerstruktur gesichert. Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden.

B 1) Im Gebiet 2 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 135 m² Grundstücksfläche zulässig, insgesamt jedoch maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus. (gelber Bereich)

Im Gebiet 2 bestehen an verschiedenen Stellen Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude. Mehrfamilienhäuser prägen das Gebiet mit. Zu den Rahmenbedingungen des Gebietes 2 zählen die angrenzende Hauptverkehrsstraße (Neuenkirchener Straße) sowie die Beethovenstraße als verkehrswichtigen Sammelstraße, in deren Umfeld Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Das Gebiet bildet den Übergangsbereich zwischen dem intensiver genutzten angrenzenden Bereich im Osten und dem kleinteiliger geprägten Bereich im Westen.

Zur Regulierung der Wohndichte und Minimierung der damit einhergehenden negativen Folgen für das Wohngebiet, u.a. hinsichtlich Versiegelung und Verkehr, wird neben der absolut zulässigen Anzahl der Wohneinheiten eine relative Festsetzung getroffen. In Wohngebäuden darf je 135 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden. Die Zahl begründet sich aus dem Bestand, der bei den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 138 m² aufweist.

Neben der relativen wird zusätzlich eine absolute Festsetzung in Form einer maximalen Obergrenze je Wohngebäude gesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln und eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Zudem soll der städtebauliche Charakter dieses nur mäßig verdichteten Bereichs gewahrt werden. Insbesondere die Bebauung der verbliebenen, z.T. großen Baulücken, aber auch die Neubebauung auf Bestandsgrundstücken soll sich in die kleinteilige Bebauung der Umgebung einfügen. Entsprechend der maximal in diesem Teilgebiet des Geltungsbereichs vorhandenen Bebauung wird die absolute Grenze bei sechs Wohneinheiten je Wohngebäude gezogen.

B 2) Im Gebiet 3 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 115 m² Grundstücksfläche zulässig, insgesamt jedoch maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus. (orangener Bereich)

Das Gebiet 3 besteht aus zwei Teilflächen und ist ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Zum einen befinden sich nördlich der Frankenburgstraße zwei Gebäude mit jeweils neun Wohneinheiten, zum anderen gibt es zwischen der Sutrumer Straße und der Lehmkuhlstraße zusammenhängend fünf Gebäude mit jeweils acht Wohneinheiten und ein Gebäude mit fünf Wohneinheiten. Wie im Gebiet 2 wird zur Steuerung der städtebaulichen Dichte eine relative Festsetzung getroffen. Je 115 m² Grundstücksfläche wird eine Wohneinheit als gebietsverträglich und zulässig angesehen. Diese Zahl ist am Bestand orientiert, der im Durchschnitt der betrachteten Grundstücke je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 115 m² aufweist.

Entsprechend der vorherigen Festsetzung wird auch im Gebiet 3 zusätzlich eine absolute Obergrenze festgesetzt, die sicherstellen soll, dass bei großen Flächen ein den bisherigen Charakter sprengendes Dichtemaß nicht überschritten wird. Zudem soll durch die Festsetzung einer absoluten Obergrenze die trotz dichter Bebauung bestehende Kleinteiligkeit der

Bebauung gewahrt werden. Zwar gibt es im Bestand zwei Wohngebäude mit jeweils neun Wohneinheiten, welche Bestandsschutz genießen, dennoch wird für die Zukunft dieser verdichtet bebauten Grundstücke eine Obergrenze je Wohngebäude von maximal acht Wohneinheiten festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung wird aus städtebaulicher Sicht im zu betrachtenden Gebiet nicht befürwortet. Eine Einschränkung des Bestandsschutzes für die beiden Wohngebäude mit neun Wohneinheiten erfolgt nicht.

Im Ergebnis tragen die Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude einerseits dazu bei, einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Rheine zu leisten. Für nahezu alle Grundstücke des heterogen bebauten nördlichen und östlichen Bereiches besteht die Möglichkeit zur Nachverdichtung. In diesem Sinne wird auch der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen. Andererseits wird auch dem Interesse der Anwohner Rechnung getragen, indem der kleinteilig geprägte Bereich mit seinen Qualitäten geschützt und die Nachverdichtung verträglich gesteuert wird. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es an anderen Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten zur konfliktfreien Ansiedlung von Geschosswohnungsbau gibt. Mit den Festsetzungen wird weiterhin ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung sichergestellt, insbesondere den westlich angrenzenden Wohnpark Dutum.

8. Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt die formelle Sicherung und Festsetzung der Zeppelinstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die Zeppelinstraße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Hier ist ein Ausbau im Separationsprinzip mit begleitenden Geh- und Radwegen vorgesehen. Der noch nicht von einem Bebauungsplan erfasste Teilbereich (südlich des Bebauungsplans Nr. 271, Kennwort: „Südliche Berbombstiege“ bis zum Kreisverkehr an der Dutumer Straße) wird entsprechend seiner bereits vorhandenen Ausprägung als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen und gesichert.

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 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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

9. Emissionen/Immissionen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Nachverdichtungen in Teilen des Plangebietes ermöglicht. Eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Erhöhung des Verkehrs ist jedoch nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha.

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben (insbesondere überbaubare Flächen); es werden keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende zusätzliche Baurechte begründet.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

12. Kosten der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von allgemeinem öffentlichen Interesse sowie im Sinne der Interessenslage der Bewohner/Eigentümer im Plangebiet. Die Planungskosten werden deshalb von der Stadt Rheine übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Realisierung der Planung.

13. Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung werden die Vorgaben des Bebauungsplans bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens dem Bebauungsplan entgegenstehende Anträge gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte ggf. dann den Bauantrag abzulehnen.

14. Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 74 erfolgt im vereinfachten Verfahren.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden.

Durch die Inhalte des vereinfachten Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiter nach den Vorgaben, die sich aus der Gebäudestruktur des Plangebietes ergibt. Das Einfügen bezieht sich dabei insbesondere auf die Art der Nutzung, die Geschossigkeit, die Grundfläche von Gebäuden und die Lage von Vorhaben auf dem Grundstück. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium bei der Überprüfung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Inhalt des einfachen Bebauungsplanes – Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten – ist bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, kein Prüfkriterium. Mit dieser

Vorgabe wird jedoch die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert, sondern die vorhandene Bauform gesichert. Damit wird insgesamt der Beurteilungsmaßstab entsprechend der gesetzlichen Vorgabe nicht wesentlich geändert.

Mit den o.g. Inhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich Mathias-Spital“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Aufstellung des Bauleitplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

15. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.04.2018
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	19.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	vorauss. III. Quartal 2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vorauss. IV. Quartal 2018
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	vorauss. I. Quartal 2019
Rechtskraft	vorauss. I. Quartal 2019

16. Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Der entsprechende Verfahrensschritt ist noch nicht durchgeführt worden. Es können deshalb noch keine Ergebnisse dargestellt werden.

Rheine, September 2018

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat