

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32

Kennwort: "Nienkamp"

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich.....	5
3.1	Lage und Abgrenzung.....	5
3.2	Bestand.....	6
4	Örtliche Planungen.....	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
5	Städtebauliches Konzept.....	9
6	Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	12
6.4	Fläche für Stellplätze.....	13
6.5	Erschließung	13
6.6	Schalltechnische Vorgaben	13
6.7	Anpflanzen von Bäumen	14
6.8	Erhaltung von Bäumen.....	14
7	Städtebauliche Daten.....	14
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	15
9	Ver- und Entsorgung	15
10	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz.....	16
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17
	Anlagen.....	17

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-11-05
Proj.-Nr. 217521

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ wurde mit der 4. Änderung vollständig überplant und damit aufgehoben. Die 4. Änderung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit 1979 rechtskräftig. Mit ihr wurden im Zentrum des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist inzwischen vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurde bereits eine weitere 5. Änderung durchgeführt, die von der jetzt vorgesehenen 6. Änderung allerdings nicht betroffen ist.

Im Westen des Geltungsbereiches, unmittelbar an der „Hauptstraße“ (K 77), befindet sich das Grundstück der ehemaligen Gaststätte & Restaurant „Lindenhof“. Der Betrieb der Gaststätte wurde schon vor einigen Jahren eingestellt und eine Wiederaufnahme ist nicht ersichtlich. Der neue Eigentümer des Grundstücks plant in diesem Bereich den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohnungen, betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis und einem Café.

Die Stadt Rheine unterstützt diese private Initiative und führt daher die für die konkreten Planungen erforderliche 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 durch.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Wiedernutzung und Nachverdichtung im Ortskern von Hauenhorst. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB anzusehen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wird eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 qm festgesetzt. Durch die 6. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Aufgrund der zentralen Ortskernlage macht die Stadt Rheine keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB. Es soll eine reguläre einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat deshalb am 27.06.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 beschlossen. Sie wurde in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 durchgeführt. In dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Zusätzlich wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.09.2018 über die Planungen informiert.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB vom 31.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung bzw. der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen zu den Themen: Anzahl an Parkplätzen, Erhöhung der GRZ, Abstand Baufenster zum Friedhof (Ruhestörung, Einsichtnahme und optische Wirkung) / zu angrenzenden privaten Grundstücken, Stellplätze für z. B. Krankenwagen, Hubschrauberlandeplatz, Umweltverträglichkeitsprüfung, Trauf- und Firsthöhen, Verschattung angrenzender Grundstücke, Bauvolumen, Bauzeit, Treffpunkt Lindenhof, Bedarf Altersheim, Ansiedlung Apotheke, Anzahl Treppenhäuser geäußert.

Daraufhin sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch einmal insgesamt überprüft und in folgenden Punkten redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt worden:

- Festsetzung der Ein-/Ausfahrten zur „Hauptstraße“ sowie von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Vergrößerung des Abstands der Baugrenze gegenüber dem angrenzenden Friedhof von 3 m auf 6 m
- Reduzierung des Baufensters zugunsten von Fläche für Stellplätze im rückwärtigen/östlichen Bereich des Plangebietes

Mit diesen Änderungen der Festsetzungen wird den von Anliegern vorgetragenen Bedenken in wesentlichen Punkten Rechnung getragen.

Zu dem Thema „Verschattung“ wurde vom Architekturbüro Reinhard Herrmann eine Verschattungsanalyse (Nordwalde 2018) durchgeführt (s. Anlage zur Begründung).

Dabei wurde der Entwurf des konkret geplanten Vorhabens dem derzeitigen Bestand (u. a. Baumbestand) für verschiedene Zeitpunkte im Sommer, Herbst und Winter, in denen die Sonne am ungünstigsten für die Verschattung der Nachbargrundstücke steht, gegenübergestellt. Zusammenfassend wurde vom Architektur-büro Hermann festgestellt, dass die Verschattung - sofern sie temporär vorliegt - ähnlich bleibt, wie sie durch den bisherigen Baumbestand auf die Nachbargrundstücke wirkt. In den Wintermonaten sind die östlich benachbarten Grundstücke nicht betroffen. Insgesamt wird im Ergebnis der Bewertung des Büros Herrmann durch das geplante Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch zusätzliche Verschattungen gesehen.

Zudem ist festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen sowie dem konkret geplanten Vorhaben die gemäß BauO NRW einzuhaltenden Vorgaben, insbesondere auch die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Mit der Einhaltung dieser bauordnungsrechtlichen Vorgaben gemäß BauO NRW (hier insbesondere Abstandsregelungen) ist im gesetzlichen Rahmen die Zumutbarkeit einer Verschattung enthalten.

In innerörtlichen Lagen kann bei der städtebaulichen Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB eine zeitlich begrenzte Verschattung von benachbarten Gebäuden und Grundstücksteilen nicht ausgeschlossen werden.

„In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet muss jedoch immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommt.“ (siehe VG Gelsenkirchen, Az.: 5 L 653/12).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Kreis Steinfurt angeregt, die besondere verkehrliche Situation auf der „Hauptstraße“ mit gegenüberliegender Grundschule und damit verbundenen Schulwegen der Kinder und Bringverkehr der Eltern zu berücksichtigen und die Zu-/Ausfahrten zur Hauptstraße konkret festzusetzen. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend ergänzt worden.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung bzgl. einer möglichen Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Danach sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine Belastung erkennbar ist. Der Hinweis auf dem Bebauungsplan ist entsprechend aktualisiert worden.

Mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wurde auf die von der Öffentlichkeit bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen reagiert und diese unter Berücksichtigung der Ziele der Planung und des zugrundeliegenden Vorhabens angemessen berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Es wurden dadurch auch keine nachteiligen Voraussetzungen für die übrige Öffentlichkeit hervorgerufen. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB abgesehen.

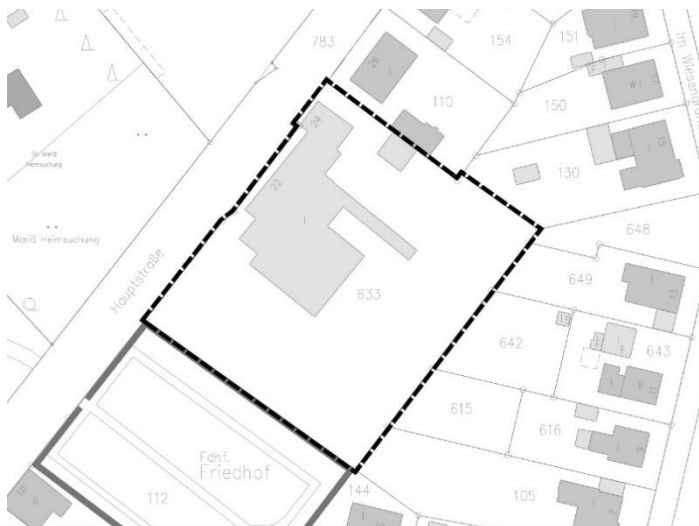
Der Rat der Stadt Rheine hat daher die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 „Nienkamp“ in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine, unmittelbar östlich der „Hauptstraße“ (K 77).

Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 umfasst das Flurstück 633, Flur 20 in der Gemarkung Rheine links der Ems.



Geltungsbereich (Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW/Kreis Steinfurt 2018, unmaßstäblich)

3.2 Bestand

Ein Großteil des Plangebietes ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Gastwirtschaft sowie die dazu gehörigen Stellplätze bzw. befestigten Flächen überbaut.

Die Freibereiche stellen sich überwiegend als ehemals gärtnerisch genutzte Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand dar.

Die nachfolgenden Fotos verdeutlichen die Nutzungsverhältnisse vor Aufnahme der Planung.



Luftbild (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, unmaßstäblich)



„Lindenhof“, Blick Richtung Nordosten



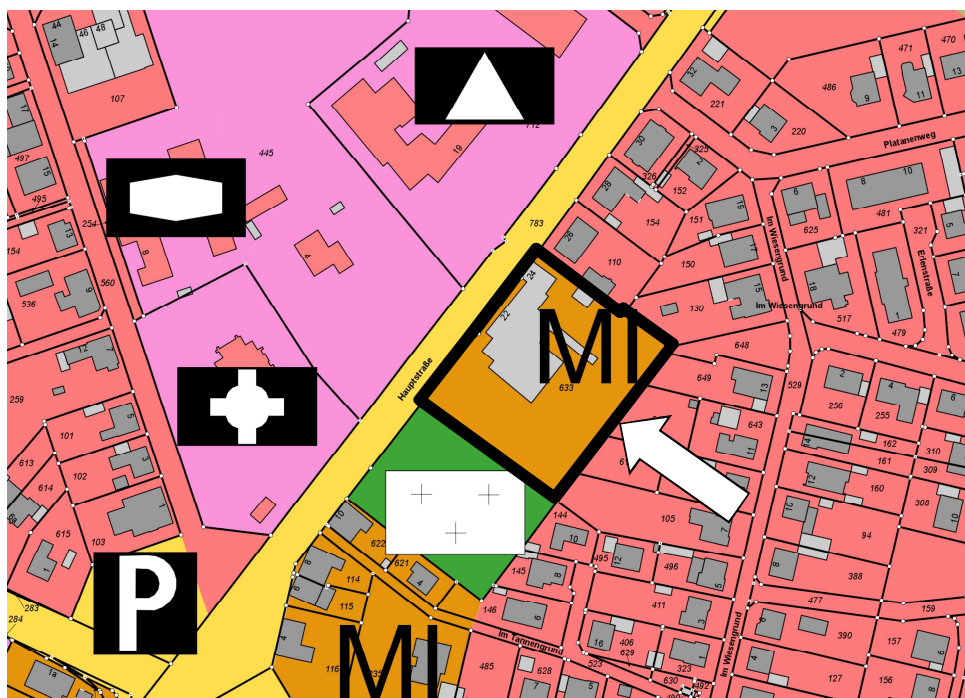
„Lindenhof“, Blick Richtung Westen

Die Gastwirtschaft steht seit Jahren leer und wurde inzwischen abgebrochen.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Mischgebiet dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan entspricht damit dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine mit Darstellung des Geltungsbereiches der 6. BPÄ (unmaßstäblich)

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 32 Kennwort: „Nienkamp“ ist seit dem 25.09.1979 rechtskräftig (Ursprungsplan).

Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet der vorliegenden 6. Änderung als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wurden folgende Regelungen getroffen:

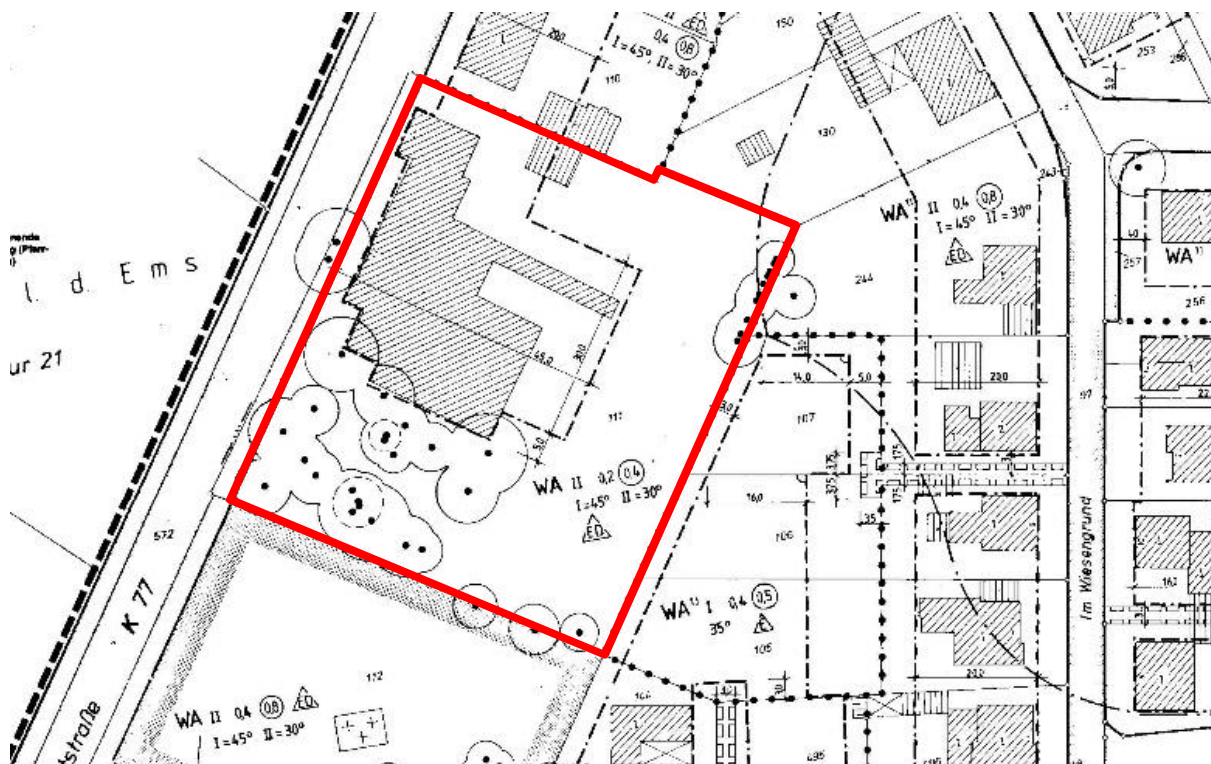
- Geschossflächenzahl (GFZ 0,4)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- max. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind alle nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen.

Der Baumbestand ist zu erhalten. Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

In den Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert:

- Dachneigung von 45° bei 1 Vollgeschoss und von 30° bei 2 Vollgeschossen +/- 5° Toleranz mit Ausnahme für Nebenanlagen
- Vorgaben für Drempel, Dachgauben und Sockelhöhen



Rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 (unmaßstäblich)

5 Städtebauliches Konzept

In einem unverbindlichen Konzept wurden erste Planungsüberlegungen einer möglichen Neubebauung des Grundstücks skizziert. Diese geben allerdings nur einen ungefähren Anhalt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, es handelt sich hier ausdrücklich nicht um eine vorhabenbezogene Planung.

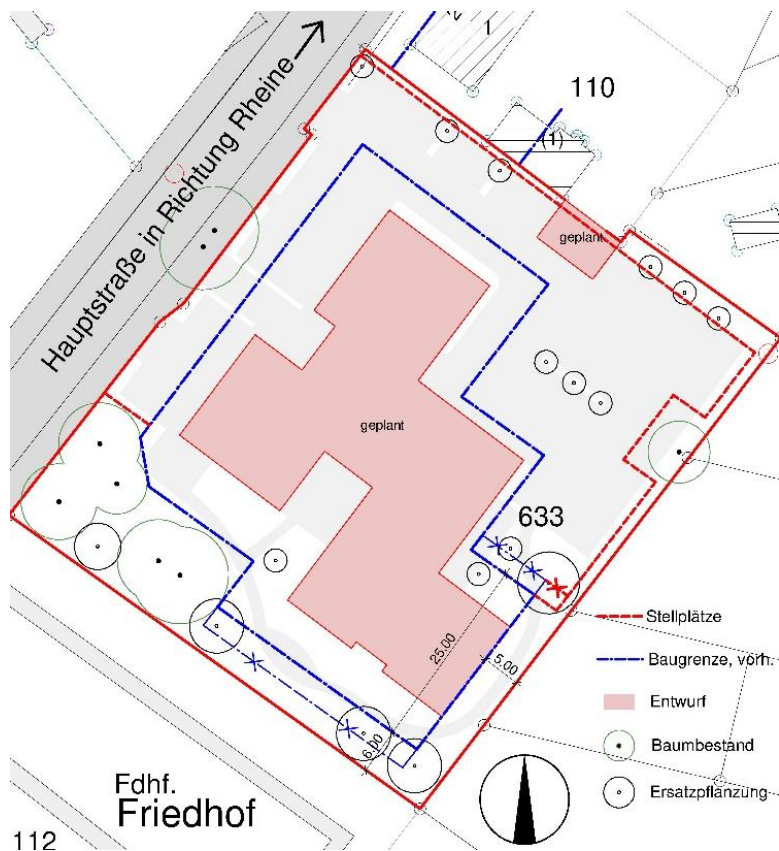
Nach dem Konzept ist vorgesehen, anstelle des kürzlich abgerissenen Gebäudebestands einen Neubau nach aktuellen energetischen und funktionalen Vorgaben zu errichten.

Konkret ist vom Grundstückseigentümer ein Gebäudekomplex mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss/Dachgeschoss geplant, in dem Wohnungen, betreute Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, eine Arztpraxis, ein Physiotherapeut und ein Café entstehen sollen.

Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sollen Stellplätze und Grünbereiche unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestands entstehen.

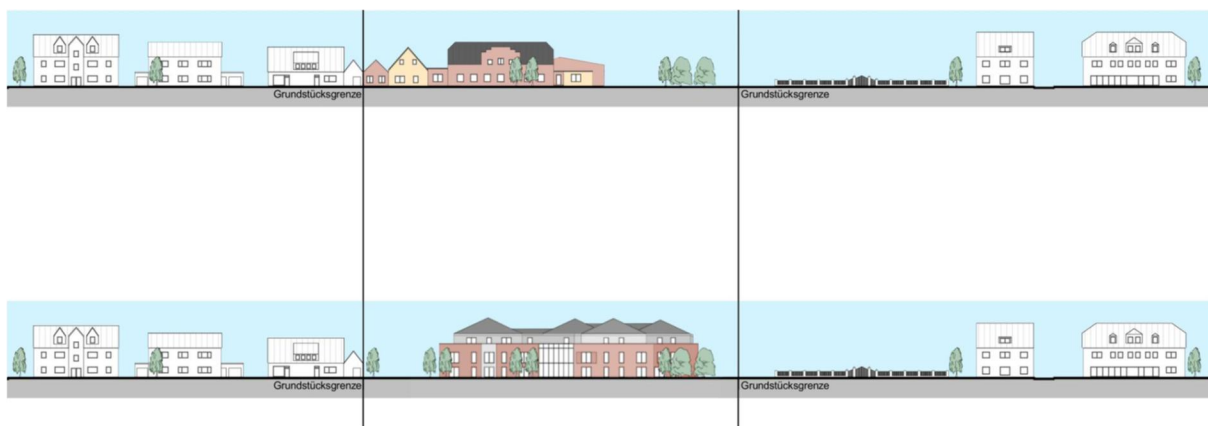
Für durch die konkrete Planung ggf. entstehenden Verlust von Einzelbäumen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt auch zukünftig über zwei Zufahrten zur westlich verlaufenden Kreisstraße 77 „Hauptstraße“. Die Lage ist im Bebauungsplan gemäß Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt konkret festgesetzt, um den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße nicht zu behindern und angrenzende Nutzungen (u. a. Schule) zu berücksichtigen.



Lageplan Wohnpark „Lindenhof“
(Architekt Herrmann Okt. 2018, unmaßstäblich)

Im Rahmen intensiver Beratungen bezüglich der späteren Ausführung und Gestaltung des Vorhabens/des Gebäudekomplexes wurden unterschiedliche Varianten geprüft, damit sich das konkret geplante Vorhaben für die Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild verträglich in die Umgebung einfügt. Den nachstehenden Abbildungen ist die derzeit favorisierte Variante: 2-geschossiger Gebäudekomplex mit Staffelgeschoss und geneigtem Dach zu entnehmen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dieser Variante und ermöglichen damit eine entsprechende Umsetzung, wobei zu betonen ist, dass es sich hier um eine Vorplanung handelt, die nicht verbindlich ist, sondern den Rahmen für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgibt.



Ansicht „Hauptstraße“ - Vorher/Nachher (Architekt Herrmann April 2018)



Straßenansicht „Lindenhof“ (Architekt Herrmann Sept 2018)

6 Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Entwicklung/Ansiedlung von Wohnungen, betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis, einer Physiotherapie sowie eines Cafés realisieren zu können und damit eine Nachnutzung für die leerstehende ehemalige Gaststätte & Restaurant „Lindenhof“, wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist ein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt. Damit wird zum einen das gebotene Mischungsverhältnis beachtet und zum anderen die konkret geplanten Nutzungen ermöglicht.

Alle übrigen gemäß § 6 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen der Stadt Rheine ansiedeln.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beruft sich die Stadt Rheine insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen so genannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten, u. ä. einschlägigen Betriebe), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen/Nutzungen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind. Der Bebauungsplan soll die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend Geschäfts-/Büro-/Wohnnutzung sowie betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis, einer Physiotherapie sowie eines Cafés fördern und sicherstellen. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation ausgelöst werden kann.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes, auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) getroffen. Zudem wird die Oberkante des obersten Vollgeschosses definiert.

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete (0,6). Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 75 % versiegelt werden. Damit wird zum einen eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Hauenhorst zu erreichen. Zum anderen ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der insgesamt relativ kleinen Plangebietsfläche realisieren zu können. Dennoch wird sichergestellt, dass zur Durchgrünung des Plangebietes Freibereiche entstehen bzw. erhalten werden.

Mit der gewählten Grundflächenzahl ist das konkret geplante Bauvorhaben „Wohnpark Lindenhof“ auf der vorgesehenen Fläche umsetzbar.

Als Höhenbegrenzung wird für das Mischgebiet eine 2-geschossige Bebauung sowie eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Dadurch kann das zulässige Bauvolumen abschließend bestimmt werden. Zusätzlich werden die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die max. zulässige Oberkante des zweiten Obergeschosses über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist ein Staffel-/Dachgeschoss geplant.

Die Höhen im Plangebiet liegen im Mittel bei rd. 47 m ü. NHN. Das Gelände ist weitgehend eben. Im Plangebiet können sich danach Trauf- und Firsthöhen von bis zu ca. 11 m bzw. 13,5 m sowie die Höhe der Oberkante des 2. OG von bis zu ca. 9 m ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei auch das konkret geplante Vorhaben. Es ist ein 2-geschossiger Gebäudekomplex mit zusätzlichem Staffel- bzw. Dachgeschoss vorgesehen.

Die max. zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete, technisch bedingte Bauteile, wie z. B. Schornsteine, etc. überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Betriebe regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Mischgebiets wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist für das Mischgebiet zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein relativ großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde auf Anregungen von Nachbarn zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eingegangen, einzelne Anregungen zur Vergrößerung des Abstandes zu den Nachbargrenzen wurden berücksichtigt.

6.4 Fläche für Stellplätze

Um sicherzustellen, dass sich der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze im Nordosten des Plangebietes konzentriert, ist in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Unterstand für Fahrräder) können ebenfalls innerhalb der Fläche für Stellplätze errichtet werden.

6.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig über zwei Zufahrten zur westlich verlaufenden Kreisstraße 77 „Hauptstraße“. Die Zufahrten sind entsprechend als Ein-/Ausfahrt-Bereich gekennzeichnet. Über die vorgesehenen Ein-/Ausfahrten zum Plangebiet hinaus sind keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße zulässig. Um den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße nicht zu behindern und insbesondere unter Berücksichtigung des Schulweges/der Bringverkehre zur gegenüberliegenden Grundschule Hauenhorst werden die Abschnitte zwischen den festgesetzten Zufahrten als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.6 Schalltechnische Vorgaben

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW 2018, s. Anlage). Zum einen wurde der Gewerbelärm berechnet und unter Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastung beurteilt sowie der anlagenbezogene Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen untersucht. Zum anderen wurde der Verkehrslärm der westlich gelegenen „Hauptstraße“ berechnet und beurteilt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Gewerbelärm (Wohnpark Lindenhof)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts in der Nachbarschaft eingehalten. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Spitzenpegelrichtwerte in der Nachbarschaft werden unterschritten.

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Straßenverkehrslärms auf der öffentlichen Straße sind nicht erforderlich. Es ist auf der K 77 (Hauptstraße) von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 77 (Hauptstraße) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden tags und nachts teilweise in einem Randstreifen entlang der Hauptstraße (K 77) geringfügig überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet in Bezug auf die Hauptstraße aus. Es wird passiver Lärmschutz für die geplante Nutzung im Plangebiet vorgeschlagen.

Zur Bewältigung der Überschreitungen wird der entsprechende Lärmpegelbereich nach DIN 4109 angegeben. Der Lärmpegelbereich wird aus dem Beurteilungspegel für den Tageszeitraum berechnet. Der Beurteilungspegel wird um 3 dB(A) erhöht, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Beurteilung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 übernommen.

6.7 Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung und Abschirmung der vorgesehenen Stellplatzanlage gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken anzupflanzen.

Auf dem Grundstück sind 17 Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch erfolgt zum einen insbesondere im Bereich von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt. Zum anderen wird dadurch einem Ersatz der durch die Neubebauung verlorengehenden Altbäumen nachgekommen.

6.8 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Baumbestand vorhanden. Dieser soll weitgehend erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan mit dem tatsächlichen Kronendurchmesser entsprechend festgesetzt. Dadurch wird zum einen der erforderliche Schutz der Bäume sichergestellt und zum anderen neben den neu zu pflanzen Bäumen eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Mischgebiet (MI), davon – überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung = 75 % des Nettobaulands) 3.652 – nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 1.217 – Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (130)	4.869
Summe	4.869

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

In den Ursprungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ (Ursprungsplan).

Es wurden Vorgaben für die Dachneigung mit Ausnahmen für Nebenanlagen sowie für die Ausbildung von Drempeln und Dachgauben gemacht.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher wird die Dachform mit Vorgabe der Dachneigung weiterhin geregelt. Die Vorgaben zur Ausbildung von Drempeln und Dachgauben entfallen.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen ist. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden (Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall). Ein Anschluss an die örtliche technische Infrastruktur ist möglich. Es ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wurden die Bodenverhältnisse und die Versickerungsmöglichkeiten untersucht (Dipl.-Ing. W. de Reuter 2018, s. Anlage).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund des relativ hoch anstehenden Stauwasserhorizontes nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Es wird empfohlen, eine Rigole aus einem Kastensystem so zu installieren, dass die gesamte Niederschlagsmenge kurzfristig gespeichert werden kann. Anschließend kann das Niederschlagswasser gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer ist eine Genehmigung durch den Kreis Steinfurt erforderlich.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird geändert, um für das bereits baulich genutzte Grundstück im Ortskern von Hauenhorst eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls sind damit entbehrlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 sind erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden in dem Maß berührt, dass sich der Überbauungsgrad erhöht, das Baufenster vergrößert wird und einige wenige vorhandene Einzelbäume entfallen. Es wird aber unter anderem festgesetzt, dass 17 Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen sind. Damit wird der Ersatzforderung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Rheine nachgekommen.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

Die im Umweltbericht empfohlene Hinweise zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsfläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Nach gutachterlicher Einschätzung werden aus den vorgenannten Gründen die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ wurde ausgearbeitet von:

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Johannes Eversmann

Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Rheine, ____ . ____ . ____

Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....

Martin Dörtelmann

Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe 1, IPW 2018-05-08
- Schalltechnische Beurteilung, IPW 2018-05-18
- Versickerungsnachweis, Dipl.-Ing. W. de Reuter 25.05.2018
- Planerische Untersuchung Schattenwurf, Architekturbüro Reinhard Hermann 2018