

Begründung

Bebauungsplan Nr. 013C

Kennwort: „Birkenallee“, 14. Änderung

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 24.07.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 14. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	4
4.1 Dachneigungen	4
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
5.1 Ver- und Entsorgung	4
5.2 Soziale Maßnahmen	4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
5.4 Altlasten	5
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
II. Verfahrensvermerk	6

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 13 C „Birkenallee“, 14. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 14. Änderung

Der Geltungsbereich der 14. Änderung liegt in der Stadt Rheine, südlich der *Rolandstraße* und östlich der *Tristanstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 990 und 991 der Flur Nr. 155, Gemarkung Rheine Stadt.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1781 m².

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Reines Wohngebiet* (WR) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Das vorliegende Plangebiet erfüllt die im BauGB festgelegten Kriterien zum § 13a und qualifiziert sich somit für eine Änderung im beschleunigten Verfahren:

- Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung, da es sich um einen bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, die Bevölkerung in der Stadt Rheine mit

Wohnraum zu versorgen. Damit qualifiziert sich die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

- Die Grundfläche darf in einem Plangebiet im Sinne des § 13a BauGB nicht mehr als 20.000 m² betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.781 m². Als GRZ wird eine Maßzahl von 0,4 festgesetzt. Demnach liegt die Fläche deutlich unter dem im § 13a definierten Schwellenwert von 20.000 m².
- Der § 13a BauGB kann gemäß Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG), wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht vorgesehen.

Für Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2. Planungsanlass, -ziele

Die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ist, vor allem vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden, zu vermeiden. Die Stadt Rheine verfolgt daher die Strategie der Nachverdichtung auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb ihres Gemeindegebietes. Dies führt dazu, dass eine Inanspruchnahme von beispielsweise im Außenbereich liegenden Flächen reduziert werden kann.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Für die verhältnismäßig großen Baugrundstücke des Plangebietes soll durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches die Möglichkeit einer weiteren Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Die Nutzungsart *Reines Wohngebiet (WR)* wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Gegenüber der Ursprungsplanung werden im Rahmen der 14. Bebauungsplanänderung nur wenige Änderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches werden Stellplatzflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um eine maßstäbliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet **WR** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WR** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z =$ zwingend III, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,0$ festgesetzt.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung des städtebaulichen Charakters zu deckeln und eine deutlich über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden, wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt. Dies wird städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Nachverdichtung und Ausnutzung der Wohngebäude angesehen.

3.2.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgelegte Kanaldeckel in der *Rolandstraße* mit einer Höhe von 38,60 m ü. NHN.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 12,90 m nicht überschreiten.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 9,35 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 4,5 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 13 C werden die Baugrenzen dahingehend geändert, dass im östlichen Teilbereich ein weiteres Gebäude im Sinne der Nachverdichtung entstehen kann. Dabei orientiert sich die rückwärtige Baugrenze an der Gebäudeflucht der östlich angrenzenden Bebauung.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Rolandstraße* und die *Tristanstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderung im Bezug auf die verkehrliche Situation.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen **St** zulässig sind.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

4.1 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Freistehende Nebengebäude sind so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild gut anpassen und dem Hauptbaukörper unterordnen.

5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Rheine angeschlossen werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 C „Birkenallee“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 14. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Birkenallee“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Rheine in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 13 C „Birkenallee“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 24.07.2019
Sp-9326.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR