

Begründung

Bebauungsplan Nr. 351

"Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg"

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	4
3	Planerische Vorgaben und Leitsätze	5
II.	Bestandsaufnahme	7
4	Analyse	7
4.1	Lage und verkehrliche Anbindung	7
4.2	Bauliche Strukturen und Nutzungen	7
4.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Brandschutz	10
4.4	Natur und Umwelt, Grünstrukturen	11
4.5	Immissionen/Emissionen	11
4.6	Kampfmittelprüfung	11
4.7	Altlastenprüfung	11
4.8	Denkmalpflege	11
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen	12
5	Erläuterung und Begründung des Plankonzepts	12
5.1	Erfordernis und Grundzüge der Planung	12
5.2	Festsetzungen	13
	▪ Art der baulichen Nutzung	13
	▪ Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	14
	▪ Maß der baul. Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)	15
5.3	Hinweise	16
	▪ Artenschutz	16
	▪ Baumschutz	16
	▪ Boden- und Bodendenkmalschutz	17
	▪ Kampfmittel	17
	▪ Überflutungsschutz	17
6	Auswirkungen	17
6.1	Bewertung möglicher Emissionen/Immissionen	17
6.2	Bewertung der Auswirkungen auf den Klimaschutz	17
6.3	Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt	18
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	18
7	Flächenbilanz	19
8	Umsetzung und Realisierung	19
9	Kosten der Planung	19
10	Hinweise zum Verfahren	19
10.1	Verfahrensart - Beschleunigtes Verfahren	19
10.2	Verfahrensübersicht	20
10.3	Ergebnisse der Beteiligungen	20
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	22
	Quellverweise	22

I Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ befindet sich zentrumsnah im Süden der Kernstadtsiedlungslage. Es geriet aktuell aufgrund einer benachbarten Überplanung eines ehemaligen Sporthallenareals in den Blickpunkt, da mit der dortig geplanten Neubebauung in Randlage auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen (vgl. [1] Vorlage 267/20/1). Da dem Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ noch kein Bebauungsplan zugrunde liegt, besteht die Sorge, dass künftig auch im bislang von einer geringen Wohndichte geprägten Bestand zunehmend und ungesteuert eine Mehrfamilienhausbebauung entsteht und dadurch Funktion und Charakter des Gebiets beeinträchtigt werden.

Das mit dem vorliegenden Geltungsbereich erfasste Wohnquartier existierte in Teilbereichen bereits vor den 1960-er Jahren. Es wurde bis in die 1990-er Jahre sukzessive erweitert. Die heutige Bestandsstruktur besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Diese sind fast ausnahmslos als Ein- bis Zweifamilienhaus oder als Doppelhaus ausgeprägt. Aufgrund der baulichen Prägung der Gebäude – mit ein bis zwei Vollgeschossen und z.T. ausgebautem Dachgeschoss – sind nach aktuellem Planungsrecht ersatzweise oder - bei großen Grundstücken ergänzend - weitere Gebäude dieses Ausmaßes zulässig.

Dies ermöglicht potenziell auch eine Nutzung als Mehrfamilienhaus. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters vieler Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen, Grundrisse und Wärmedämmstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude in Zukunft abgebrochen und die Grundstücke verdichtet neu bebaut werden. Darüber hinaus werden erwartbar auch durch den anstehenden Generationswechsel künftig vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht immer bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen.

Bei einem Verkauf an Investoren wollen diese meist das Grundstück möglichst intensiv und wirtschaftlich maximal auszunutzen – mit dann häufig damit einhergehenden negativen Folgen wie höherem Verkehrs- und Stellplatzdruck in den Wohnstraßen, einer stärkeren sog. „sozialen Kontrolle“ und weiteren Nachteilen verdichteter Bebauung (oft höherer Versiegelungsgrad, etc.).

Da das einheitlich gewachsene Bestandsgebiet in seiner kleinteiligen Prägung, in der damit einhergehenden Gebietsqualität sowie in seiner Funktionalität erhalten werden soll, ist beabsichtigt, das Gebiet in seiner weiteren Entwicklung zu regulieren und städtebaulich zu steuern. Mit Beschlussfassung¹ zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans sollen – ausgehend von dem ablesbaren Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung – mindestens städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bestimmt werden.

Wesentliches Ziel für das vorliegende Gebiet ist es, dort wo es städtebaulich geboten ist, die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen und damit verbundene Qualitäten zu erhalten und andererseits in dafür geeigneten Bereichen und/oder im verträglichen Umfang noch Möglichkeiten für eine rücksichtsvoll verträgliche Weiterentwicklung zu bieten.

¹ Einstimmiger Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 16.12.2020 ([2] Beschlussvorlage-Nr. 538/20)

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst im Hinblick auf die Ziele der Planung das ca. 4 ha große Bestandswohnquartier auf der Ecke südl. Staelskottenweg / östliche Hauenhorster Straße. Alle Flurstücke liegen in der Flur 106 der Gemarkung Rheine - Stadt. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt. Er ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt und dargestellt:

- Im Norden ist er durch den „Staelskottenweg“ (Südgrenze Flurstück 854) begrenzt.
Im Westen begrenzt die „Hauenhorster Straße“ (Flurstück 740 mit der Ostgrenze) den Geltungsbereich.
Im Süden bilden die Südgrenzen der Bestandsbebauung an der ehemaligen Sporthallenzufahrt (östlich der Hauenhorster Str. gelegener Abschnitt der Anne-Frank-Straße) die Geltungsbereichsgrenze.
Im Osten: ist der Geltungsbereich durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bestandanlieger der Anne-Frank-Straße (Hausnummern 25, 27, 29, 31, 33, 35) und der Alfred-Delp-Straße (Hausnummern 6, 8, 10, 12, 14, 16) sowie des Staelskottenwegs 20, 22 begrenzt.



3. Planerische Vorgaben und Leitsätze

Die Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Der Planungsspielraum der Gemeinde ist jedoch, neben anderen Einschränkungen, begrenzt durch Vorgaben der überörtlichen Planung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bei der Planung auf kommunaler Ebene sind daher formell bindende Anforderungen und Leitvorgaben übergeordneter Planungen sowie von Fachplanungen zu beachten. Ergänzend können auch informelle Planungen maßgeblich für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung von Belang sein. Die für diese Planung wesentlichen Vorgaben und Leitsätze werden nachfolgend im Hinblick auf ihre Aussagen und die Planung betrachtet.

3.1 Regionalplan Münsterland

Der mit seinen Grundsätzen und Zielen zu beachtende Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die im Bezug auf die Planung zu beachtenden / zu berücksichtigenden wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet.

Grundsatz 1: Den demographischen Wandel bewältigen und Chancengerechtigkeit bewahren!

- 1.1 Bei allen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet soll der demographische Wandel berücksichtigt werden. Die Kommunen des Münsterlandes sollen mit Blick auf ihre räumliche Stadtentwicklung frühzeitig Konzepte zur Anpassung an den demographischen Wandel entwickeln und fortschreiben.
- 1.2 Bei der Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur sollen die sozialen Folgen des demographischen Wandels berücksichtigt werden. Die soziale Infrastruktur soll so entwickelt werden, dass der gesellschaftliche Zusammenhalt vor Ort bewahrt und gestärkt wird.
- 1.3 Bei allen räumlichen Planungen und Maßnahmen soll die Chancengerechtigkeit mit Blick auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen und ihre unterschiedlichen Lebenssituationen, Interessen und Bedürfnisse als Leitprinzip verankert werden, um die Teilhabe aller Menschen an den Entwicklungen vor Ort zu ermöglichen und zu fördern. Unerwünschten Polarisierungstendenzen und zunehmender räumlicher Segregation soll entgegengewirkt werden. Die lokale und regionale Identität der Bevölkerung im Plangebiet soll gestärkt werden.

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

- 8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- 8.2 Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.
- 8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnaher Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

- 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Die Planungsziele für die im Siedlungsraum Qualitäten erhaltend vorgesehene geordnete Entwicklung und gesteuerte Nachverdichtung des Bestandsgebiets stehen nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan



Für den Geltungsbereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine die beabsichtigte Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Planbereich eingetragene Richtfunktrasse liegt Angaben der Betreiber zufolge in einem vertikalen Korridor zwischen 35 m und 65 m über Grund, so dass nach Rücksprache keine Beeinträchtigungen durch die Planung (Höhen werden auch mit Baukränen nicht erreicht) zu erwarten sind. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung entsprochen.

3.3 Leitbild Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Demgemäß soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Belange des Klimaschutzes sind daher sowie aufgrund der allgemein zunehmend notwendigen Klimawandelvorbeugung und -bewältigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen. In seiner Sitzung vom 9.7.2019 hat der Rat der Stadt Rheine die Anerkennung eines weltweiten Klimanotstands beschlossen.

Der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan soll die zukünftigen Möglichkeiten (und Grenzen) der Entwicklung eines inmitten des Stadtgebietes gelegenen, voll erschlossenen bereits und umfassend genutzten Quartiers regeln. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt ist, über die heute bereits gemäß § 34 BauGB dort zulässigen Bebauungsmöglichkeiten hinaus Baumaßnahmen und damit verbundene Versiegelungen zu ermöglichen werden beachtenswerte Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz nicht erwartet. Vielmehr wird ein Rahmen geschaffen, der eine umfeld- und auch umweltverträgliche Nutzbarkeit steuert.

II Bestandsaufnahme und Bewertung der Strukturen

4 Analyse

4.1 Lage und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ ist ein bereits voll erschlossenes Wohnquartier in südlicher Siedlungsrandlage. Der Marktplatz der Stadt Rheine befindet sich in nur ca. 2 km Entfernung. Das Wohnquartier ist über die als Hauptsammelstraße fungierende „Hauenhorster Straße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verläuft im Norden des Plangebietes die Buslinie C8 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit den etwa 300 Meter entfernten Haltestellen „Unterm Waldhügel“ oder alternativ „Staelskottenweg“ nächstgelegenen das Plangebiet. Über diese Buslinienanbindung sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt sowie der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn zu erreichen.

Der Rheiner Bahnhof kann ebenfalls schnell mit dem Rad über die nahe gelegene RadBahnMünsterland erreicht werden. Die vorhandenen verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen im Gebiet sowie die angegliederten Wege, im Besonderen die nahe gelegene RadBahnMünsterland, ermöglichen einen geordneten Fußgänger- und Radverkehr in das umliegende städtische Wegenetz.

4.2 Bauliche Strukturen und Nutzungen

Das mit dem vorliegenden Geltungsbereich erfasste Wohnquartier existiert nach Luftbildauswertung und Bauaktenrecherche in Teilbereichen bereits aus der Zeit vor den 1960-er Jahren. Es wurde bis in die 1990-er Jahre sukzessive wohnbaulich erweitert und dabei komplettiert.

Schrägluftimpression des Bestandsgebietes



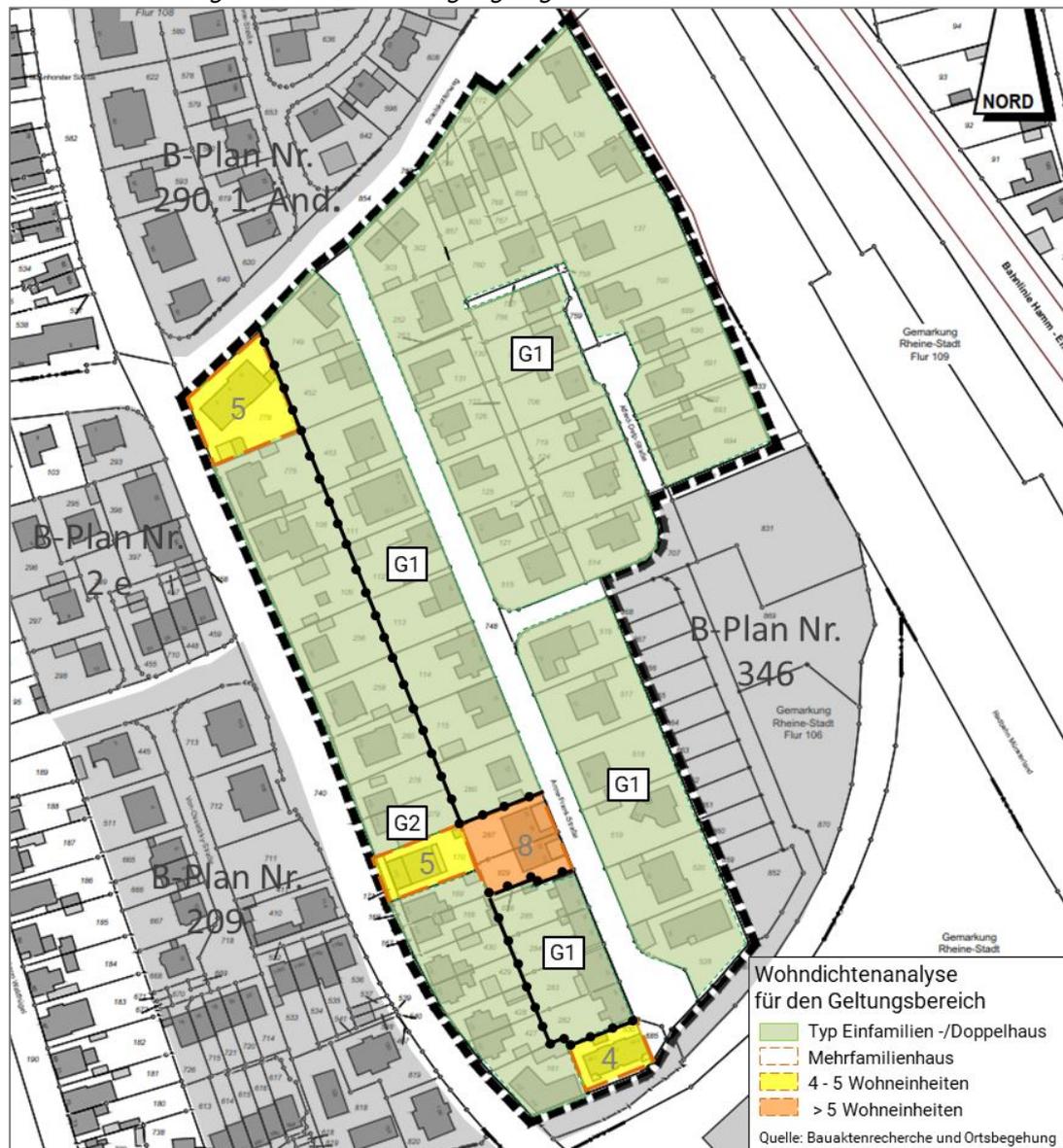
Quelle Stadt Rheine, Aufnahme aus dem Jahr 2008, heute nur geringfügig veränderte

Einfamilien-/Doppelhausprägung

Die Bestandsstruktur besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Es handelt sich dabei zumeist um eigentümergegenutzte Ein- / Zweifamilien- oder um Doppelhäuser (vgl. vorangegangenes veranschaulichendes Schrägluftbild). Als Ausreißer in der bestehenden Bebauung sind vier nachträglich entstandene Mehrfamilienhäuser, die zuletzt im Zuge einer letzten Baulückenschließung und dreier Neubauten nach Abriss des Altgebäudes entstanden (s. nachfolgende Grafik).

Zwei der Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich liegen an der Hauenhorster Straße; das dritte und vierte Mehrfamilienhaus liegt in zweiter Reihe zur Hauenhorster Straße an dem im Geltungsbereich gelegenen Stichweg der Anne-Frank-Straße. Diese nachträglich entstandenen Mehrfamilienhäuser stellen (noch) Einzelfälle dar. Sie haben noch nicht das Gewicht, die von selbstgenutzten Einfamilien- und Doppelhausbebauung entstandene homogene Prägung zu beeinträchtigen. Sie zeigen aber exemplarisch bereits auf, dass bei der Mehrfamilienhausbebauung die benötigten Stellplätze auf den vorhandenen Grundstücken selbst nur schwierig unterzubringen sind und dass ein hohes Maß an versiegelter Fläche mit der Mehrfamilienhausbebauung einhergeht (vgl. Fotos der Mehrfamilienhäuser auf S. 9).

Bestandserhebung städtebauliche Prägung bzgl. der Wohndichte



Quelle Stadt Rheine, Ergebnisse der Ortserkundung und Bauaktenrecherche

Zuletzt entstandene Mehrfamilienhäuser: (MFH)



8 WE –MFH in der Anne-Frank-Straße

Beispiel für Maximalausnutzung

Stellplätze konnten nur noch integriert in das Gebäude realisiert werden.



5 WE - MFH an der Hauenhorster Straße

Auch hier fanden Stellplätze nur noch unter dem Haus Platz.



4 WE – MFH an der Anne-Frank-Straße im Süden

Statt Vorgärten befinden sich Anwohnerstellplätze nahezu rund um das Haus. Sie führen bei dem relativ kleinen Grundstück zu einem hohen Versiegelungsgrad, dem mit einer GRZ-Vorgabe bei künftigen Vorhaben begegnet werden soll.



5 WE – MFH Ecke Hauenhorster Straße – Staelskottenweg

Hier steht mehr Fläche zur Verfügung, dennoch fallen sog. „gefangene Stellplätze“² auf.

Ein Ausweichen in den öffentlichen Raum zeigt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

² gefangener Stellplatz = nur über einen davorliegenden Stellplatz zu erreichender Stellplatz

Betrachtung der umliegenden Bereiche

Umliiegend des Geltungsbereiches befinden sich im Osten die Bahnanlagen der Streckenverbindung Rheine – Münster. Im Süden liegt an der Anne-Frank-Straße benachbart zum Wohnen Bestandsgewerbe (angrenzend Fa. Dyckhoff GmbH). Die verkehrlichen bzw. gewerblichen Nutzungen sind seit langem am Standort etabliert. Konflikte oder gar erhebliche Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. In nördlicher und westlicher Ausrichtung gliedern sich benachbarte Wohnquartiere an. Die im Schrägluftbild noch vorhandene Turnhalle mit ihren angegliederten Gebäuden und dem Stellplatz wurde inzwischen abgerissen. Diese ehemalige Nutzung wird aktuell überplant. Hier ist eine an den Bestand andockende Wohnbebauung vorgesehen (vgl. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 346, „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ der Stadt Rheine).

Die im Westen und Norden benachbarten Wohnquartiere sind bereits über Bebauungspläne planungsrechtlich in ihrem baulichen Maß definiert. Die dort festgehaltenen Regelungen beinhalten Möglichkeiten für eine wohnbauliche Ausnutzung (WA) bis zu einem Maß von höchstens zwei Vollgeschossen. Flächenbezogen erlauben sie einen Ausnutzungsgrad bis zu einer Grundflächenzahl 0,4. Überschreitungen dieser Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sind gemäß den Bestimmungen der jeweils zugrunde liegenden BauNVO in den benachbarten Wohnquartieren zulässig bzw. wurden im nördlich gelegenen Wohngebiet „Staelskottenweg / Hauenhorster Straße“ (B-Plan Nr. 290, Stand 1. Änderung) auf ein Maß von maximal 20% Überschreitungsmöglichkeit gegenüber der festgesetzten GRZ beschränkt. Die Bodenfunktionen sollten so möglichst weitreichend erhalten werden.

Mehrfamilienhäuser sind in den zu dieser Planung angrenzenden Bereichen im Rahmen der jeweils maßgebenden Festsetzungen möglich und festzustellen.

Entlang der Hauenhorster Straße sind dort, wo die Grundstücksgrößen und die Erschließung ausreichende Voraussetzungen boten, stellenweise Mehrfamilienhäuser entstanden.

So finden sich benachbart zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung, gegenüberliegend an der Hauenhorster Straße vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten. Auch zwei hier gelegene Reihenhäuser, die jedoch von Stichwegen abseits der Hauenhorster Straße erschlossen werden, tragen zu einer entlang der Hauenhorster Straße moderat dichteren als der sonst vorliegenden, einfamilienhausgeprägten Bebauungsstruktur bei (vgl. Grafik zu den Wohneinheiten auf Seite 8)

4.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind im Gebiet vorhanden. Im Einzelnen stellt sich die Ausstattung der technischen Infrastruktur wie folgt dar und wird wie folgt bewertet:

- *Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Telekommunikation*
Die Grundversorgung mit Gas-, Strom- und Wasser sowie Telekommunikation ist gewährleistet. Sie kann auch künftig durch die örtlichen Versorger sichergestellt werden.
- *Oberflächenwasserableitung und Schmutzwasserentsorgung*
Das Oberflächenwasser wird – wo keine Versickerungsmöglichkeiten bestehen - in das vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet.
Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird zur kommunalen Kläranlage geleitet. Im Zuge der Planung kann über den Bebauungsplan noch stärker auf Möglichkeiten der Versickerung und die Belange des Überflutungsschutzes hingewiesen werden.
- *Brandschutz*
Die aus Brandschutzgründen notwendige Erreichbarkeit und eine ausreichende Löschwasserversorgung sind für das Gebiet und die beabsichtigte planungsrechtliche Regulierung erwartbar 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.

- *Entsorgung von Abfallstoffen*

Eine geordnete Abfallentsorgung ist gewährleistet und mit der beabsichtigten Planung auch künftig möglich.

4.4 Natur und Umweltbelange, Grünstrukturen

Im Plangebiet sind alle Grundstücke wohnbaulich beansprucht. Entsprechend dieser Nutzung sind die verbliebenen Freiräume als Garten bzw. Vorgarten angelegt und geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und/oder Bäumen.

4.5 Immissionen / Emissionen

Von den im Geltungsbereich vorkommenden Nutzungen gehen keine die Wohnnutzung störenden oder Gesundheit gefährdenden Emissionen aus. Die Immissionen des im Süden angrenzenden Gewerbes sowie des Bahnverkehrs im Osten des Geltungsbereiches sind etabliert. Sie lassen keine erheblichen oder gar die Gesundheit gefährdenden Konflikte erkennen. Sie werden zudem durch die Planung nicht verändert.

4.6 Kampfmittelprüfung

Das Plangebiet liegt nach den der Stadt Rheine vorliegenden Informationen in einem Bereich, für den das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Kampfmittelverdachtsfläche“). Sofern nicht bereits Untersuchungen gemacht wurden (in Teilbereichen ist dies der Fall), sind bei geplanten Eingriffen in den Boden durch den Vorhabenträger geplante Erdarbeiten rechtzeitig mit der örtlichen Ordnungsbehörde abzustimmen und ist erforderlichenfalls eine Sondierung zu beantragen.

Generell gilt auch bei bereits voruntersuchten Flächen:

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.7 Altlastenprüfung

Der Stadt Rheine liegen aktuell keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten vor.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Erläuterung und Begründung des Plankonzepts

5.1 Erfordernis und Grundzüge der Planung

Aufgrund der in der Nutzung wie baulich feststellbaren mit wenigen Ausnahmen homogenen Prägung der Bestandsgebäude des Wohnquartiers – mit ein bis zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss – kommen ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes nach dem aktuellem Planungsrecht die Vorgaben des § 34 BauGB zum Tragen. Demgemäß und sind bei Neu- oder Umplanungen weitere Gebäude dieses Ausmaßes zulässig. Dabei sind potenziell auch weitere Mehrfamilienhausentstehungen möglich und nicht in ihrer Wohndichte regulierbar, da die Regelungen des § 34 BauGB keine Vorschriften zur Anzahl der Wohneinheiten beinhalten.

Da das Gebiet in seiner kleinteiligen Prägung und der damit einhergehenden Gebietsqualität sowie letztlich in seiner Funktionalität gesichert werden soll, ist beabsichtigt, das einheitlich gewachsene Bestandsgebiet in seiner weiteren Entwicklung über einen Bebauungsplan im erforderlichen Maße zu regulieren und städtebaulich zu steuern. Insbesondere gilt es, nachteilige Veränderungen und Spannungen, die erfahrungsgemäß beim Bau von Mehrfamilienhäusern in klassischen, homogen gewachsenen und nicht dafür ausgelegten Einfamilienhausgebieten entstehen können, vorzubeugen.

Die nachführenden Ausführungen erläutern dies:

1. Aktuelle Beispiele für Rheine haben gezeigt, dass bei zweigeschossigen Mehrfamilienhausgebäuden oft zum Zwecke einer Maximalausnutzung ergänzend ausgebaute und voll genutzte Dachgeschosse oder Staffelgeschosse entstehen. Im Ergebnis werden dann 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 geht eine stärkere Einsehbarkeit in die Nachbargärten aus, was in einem bislang von Einfamilienhausbebauung geprägten Bereich als störend und als sog. „soziale Kontrolle“ empfunden wird.
Bei einem ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus können zwar auch Balkone oder Loggien entstehen, diese werden jedoch aufgrund von erdgeschossig angelegten Terrassen nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt.
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 eingeschossigem Einfamilienhaus bebaut waren.
2. Ein Problem von Nachverdichtung in bestehenden Ein-/Zweifamilienhausgebieten kann der Verkehr sein, 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). Häufig sind die Straßen von Einfamilienhausgebieten entsprechend nicht für einen größeren Parkraumbedarf ausgelegt. Bei Mehrfamilienhausgrundstücken wird hingegen zumeist nur der unbedingt notwendige Stellplatznachweis erfüllt.³
3. Mehrfamilienhausbebauung geht bei maximaler Ausnutzung auf vorgefundenen kleinen Grundstücksgrößen meist mit einem höheren Versiegelungsgrad als bei einer

³ Zuletzt wurde für die Stadt Rheine im Nov. 2020 jedoch eine Stellplatzsatzung aufgestellt. Danach sind statt bisher pauschal 1 Stellplatz je Wohneinheit nunmehr beim Mehrfamilienhaus entlang der Wohnungsgrößen bedarfsgerecht Nachweise zu führen. Im Regelfall sind danach bei Mehrfamilienhäusern 1,2 Stellplätze je 100 m² Bruttogrundfläche nachzuweisen. Das bedeutet, dass beispielsweise für eine 3-Zimmerwohnung i. d. R. mehr als ein Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Einfamilienhausbebauung einher. Zwar ist die Versiegelung pro Wohnung geringer als bei einem Einfamilien- oder Doppelhaus, jedoch können auf Einfamilienhausbebauung ausgelegte Gebiete hinsichtlich der Versiegelung und damit unter anderem in Entwässerungsfragen überbeansprucht und in ihrem aufgelockerten, begrünten Charakter beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen, mit einer Nachverdichtung häufig einhergehenden Probleme haben sich insbesondere in den letzten Jahren auf dem Gebiet der Stadt Rheine vermehrt gezeigt. Ein Grund hierfür ist die niedrige Zinslage, durch welche die Wohnbaulandnachfrage stark gestiegen ist.

Das bestehende Bauplatzangebot kann die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken nicht immer befriedigen. Im Ergebnis werden Grundstücke rar und teurer. Investoren versuchen daher verstärkt und sind eher als Privatpersonen imstande, Grundstücke zu hohen Preisen im Bestand aufzukaufen und diese dann im Gegenzug bestmöglich auszunutzen.

Zur Vorbeugung und Vermeidung der genannten Probleme sollen für das Plangebiet insbesondere geeignete Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen werden. Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten sollen zudem ergänzt werden um die den Bestand absichernde Festsetzung der Gebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“. Auch eine Obergrenze für das zulässige Maß der Überbauung (Grundflächenzahl) soll bestimmt werden, um den durch die Gärten entstandenen durchgrüneten Charakter des Wohnquartiers zu sichern und um den Belangen des Klimaschutzes sowie speziell des vorbeugenden Überflutungsschutzes angemessene Rechnung zu tragen. Mit der gleichen Zielrichtung wird schließlich auch eine Bestimmung zur Nutzung bzw. Begrünung der unversiegelten Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten und nachfolgend erläuterten Vorgaben sind bei einer Neu- oder Änderungsbebauung zu beachten.

5.2 Festsetzungen

Für die beabsichtigte Zielsetzung sind die folgenden getroffenen Bestimmungen wie begründet maßgeblich:

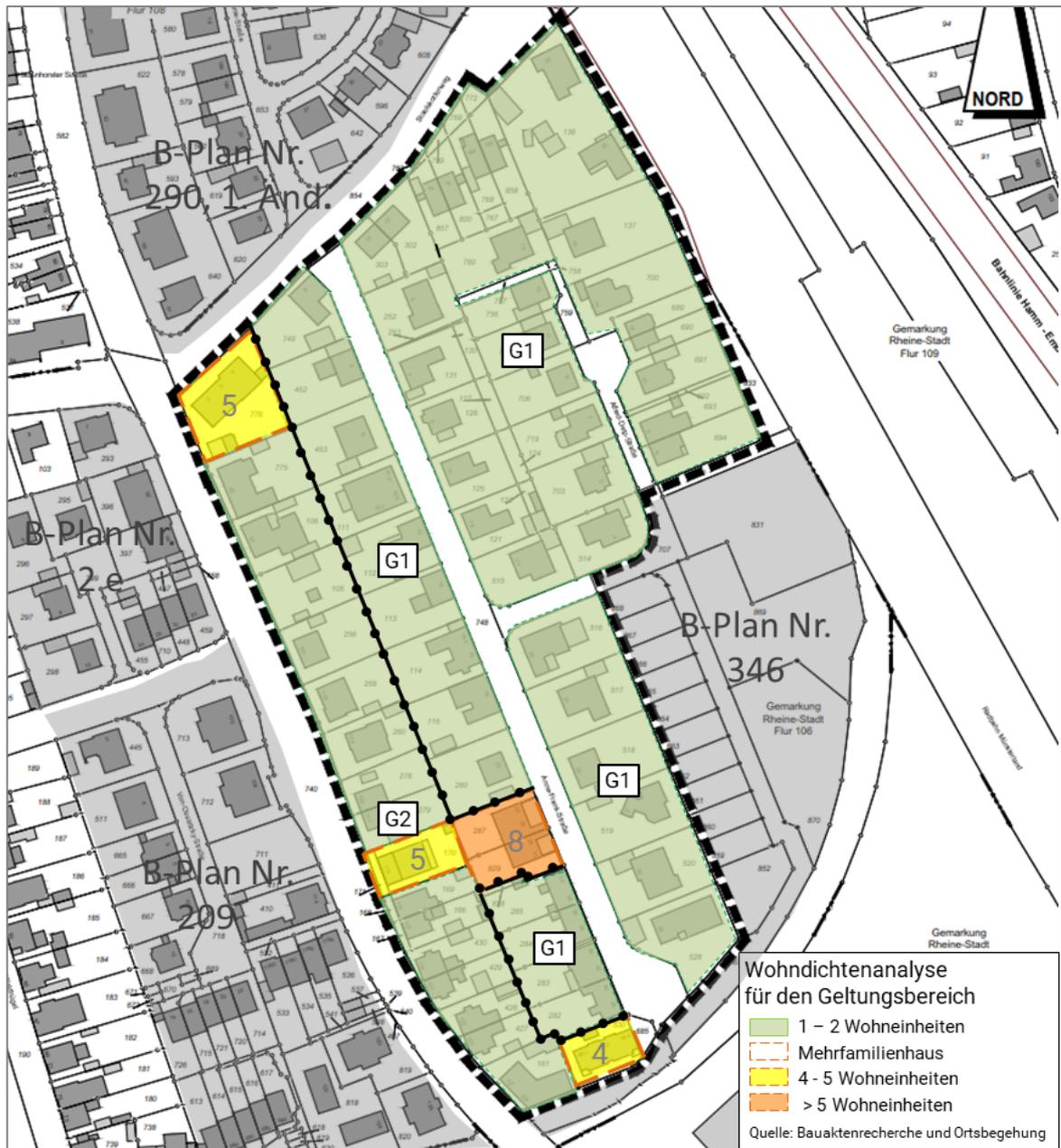
Art der baulichen Nutzung

Das mit dem Geltungsbereich umgrenzte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Nutzungen (Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe verursachen einen zu hohen Mehrverkehr im Wohngebiet. Sie würden dem vorliegenden Charakter widersprechen. Für Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gilt dies gleichsam und sie haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf, der die Kleinteiligkeit des Quartiers gefährden würde. Ebenso gilt dies für Gartenbaubetriebe, welche besser im Außenbereich aufgehoben und dort zulässig sind. Anlagen zur Verwaltung sollten an zentraler Stelle angesiedelt sein und würden sich in die Bestandsstrukturen nicht einfügen. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll daher Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Bestimmung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wurde basierend auf die prägende Bestandssituation vorgenommen:



In den als „Gebiet 1“ bezeichneten Bereichen werden pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten als zulässig festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung werden dabei die Haushälften als Gebäude angesehen, so dass im Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Bestimmung für das Gebiet 1 (G1) begrenzt der Bebauungsplan die Wohndichte angemessen auf das bei den Wohnstraßen einheitlich prägend festgestellte Höchst-Wohndichtenmaß der Einfamilien-/Doppelhausbebauung.

In den als „Gebiet 2“ (G2) bezeichneten Bereichen ist berücksichtigt, dass entlang der Hauenhorster Straße punktuell Mehrfamilienhäuser vorliegen und diese Situationen verkehrlich an der Hauenhorster Straße als gut ausgebaute Hauptsammelstraße keine erheblichen Probleme erwarten lassen. Aus der Zielsetzung der Planung heraus, soll hier

Mehrfamilienhausbau möglich sein, aber auf ein angepasstes Maß beschränkt erfolgen. In Anlehnung an die umliegende Bebauung entlang der Hauenhorster Straße sind hier künftig maximal bis zu 6 Wohneinheiten (Höchstmaß) als zulässig vorgesehen bei einem gleichzeitig beizubringendem Flächennachweis.

Denn neben der absolut höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten wird auch eine limitierende relativ auf die Fläche Bezug nehmende Festsetzung getroffen. Je angefangene 120 m² nachzuweisender Grundstücksfläche soll im „Gebiet 2“ bis zum limitierenden Höchstmaß der maximal 6 Wohneinheiten/Gebäude (unabhängig ob Einzel- oder Doppelhaus) eine Wohneinheit errichtet werden dürfen.

Die relative Flächenzahl begründet sich aus der Bestandsanalyse bei den im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäusern. Hier zeigte sich, dass im Schnitt je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von ca. 120 m² zugrunde liegt (s. nachfolgende Grafik). Dieses Maß wird mit der Kulanz der Aufrundung auf ganze WE beim Flächennachweis (z.B. 3,3 wird aufgerundet auf 4 WE) neben der absolut begrenzt möglichen Anzahl der Wohneinheiten (immer höchstens 6 WE) als Maßstab für ein örtlich verträgliches Maß der Wohndichte gewählt. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die künftige Zulässigkeit anhand der MFH-Bestandsgrundstücke:

MFH Adresse	Anzahl WE (Bestand)	Grundstücksgröße	WE nach Flächennachweis (m ² Grundstücksgröße: 120 m ²)	Zulässige WE unter Beachtung der höchstmaßbedingten Kappung (max. 6 WE)
Staelskottenweg 2 -6	5	937 m ²	= 7,8 → max. 8 WE	Kappung auf max. 6 WE !
Anne-Frank-Str. 24-26	4	430 m ²	= 6,6 → max. 7 WE <small>(430 m² + 369 m²) / 120 m²</small>	Kappung auf max. 6 WE !
Anne-Frank-Str. 28-30	4	369 m ²		
Anne-Frank-Str. 48	4	401 m ²	= 3,3 → max. 4 WE	→ Max. 4 WE
Hauenhorster Str. 113	5	491 m ²	= 4,1 → max. 5 WE	→ max. 5 WE
Gesamt	22	2.628 m ²		21
→ ∅	2.628 : 22 = 119,45 m ² je WE ~ 120 m² je WE			

Ein Eingriff in die Eigentumsrechte wird mit der Regulierung nicht gesehen, da einerseits Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung besteht und mit den Vorgaben bei weiterhin hohem Ausnutzungsgrad des Bebauungsplanes qualitätvolles und gebietskonformes Wohnen gefördert wird. Wertverluste sind daher nicht zu erwarten und nicht begründbar.

Maß der baulichen Nutzung

Als einzige Vorgabe für das Maß der Bebauung setzt der Bebauungsplan als nicht abschließend durchregulierend vorgesehener einfacher Bebauungsplan lediglich die Höchstgrenze einer Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs.1 BauNVO fest. Auf detailliertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen- / Firsthöhenfestsetzungen, überbaubare Flächen) wird aufgrund der einen Rahmen bereits vorgebenden vorliegenden Bestandssituation verzichtet. Die bauliche Nutzung soll und muss sich somit in ihrem Maß weiterhin nach § 34 BauGB in die bauliche „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen.

Die einzig zum Maß dezidiert getroffene Grundflächenzahlfestsetzung soll gewährleisten, den aufgelockerten Gebietscharakter nachhaltig zu wahren. Dabei wird auch den Belangen des Klimaschutzes, Überflutungsschutzes örtlich Rechnung getragen. Mit der Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß soll einem übermäßigen Aufheizen durch versiegelte Flächen sowie einer übermäßigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vorgebeugt werden.

5.3 Hinweise

Aus den für eine geordnete Bebauung, Entwicklung und Nutzung der Flächen bekannten Anforderungen und Erfahrungen heraus sowie das Planverfahren bzw. die Planunterlagen betreffend werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

Artenschutz

Auf das Erfordernis zur Wahrung des Artenschutzes bei in einem Bestandsgebiet regelmäßig vorkommenden Umnutzungen, Sanierungen, Abrissen oder sonstigen Eingriffen wird hingewiesen. So sind im Fall Gebäudeabrissen, -sanierungen oder -umbauten Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG unmittelbar zu beachten.

Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, ist zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Änderungen oder gar einem Abriss geboten. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema sind unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.

Bei Bäumen mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiedergehend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) sind vorab geplanter gefährdender Eingriffe oder Fällungen diese Bäume fachgutachterlich auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Erforderlichenfalls sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen abzustimmen und vorzusehen. Ggf. sind auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) abzustimmen. Auf die örtlichen Baumschutzbestimmungen (s. u.) wird ergänzend verwiesen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind grundsätzlich jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer Baumentfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand (z. B. Beschnitt / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

Boden- und Bodendenkmalschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden.

- Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Kampfmittelverdachtsfläche“). Bei jeglichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den FB 5.60 Bauordnung/Kampfmittelerkundung zu beteiligen.

Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

6 Auswirkungen

6.1 Bewertung möglicher Emissionen / Immissionen

Die Inhalte des Bebauungsplanes zielen auf die Gebietscharakterbewahrung ab und schaffen keine Voraussetzungen, die eine Zunahme von Emissionen oder Immissionen erwarten lassen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet „G1“ auf mehr als zwei Wohneinheiten und im Gebiet „G2“ nicht mehr als vier Wohneinheiten zulässig sind. Dieses Maß wird als unkritisch angesehen.

6.2 Bewertung der Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Bebauungsplan Nr. 351 hat insbesondere die Regulierung der Wohneinheiten im Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg zum Inhalt, sodass eine ungesteuerte und übermäßige Nachverdichtung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern verhindert wird. Einerseits werden durch das aufgestellte städtebauliche Konzept noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeiten zugunsten kurzer Wege innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges gegeben. Andererseits wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke – u.a. der Gebäudekubatur und der Versiegelung des Grundstücks – auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine weitergehend mögliche Flächenversiegelung als bisher planungsrechtlich bereits möglich sieht der Bebauungsplan Nr. 351 nicht vor. Das Plangebiet ist geprägt durch Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit gestalteten Wohngärten. Die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters wird als positiver Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

6.3 Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Da sich durch die Festsetzungen keine nachteilig erwartbaren Veränderungen gegenüber den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben ergeben, werden für Natur und Umwelt keine nachteiligen Entwicklungen erwartet und wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt; es ergibt sich insbesondere kein über das bisher zulässige Maß hinausgehend erwartbarer Vegetationsverlust. Der Bebauungsplan Nr. 351 „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ lässt ebenso keine Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzgüter des Naturschutzgebiets Waldhügel erwarten. Die Lage des Plangebietes und Art der Planung (Regulierung einer bestehenden Wohnbebauung) zusammen mit der Entfernung lassen keinen nennenswerten funktionalen Zusammenhang erkennen. Es werden von der Verwirklichung der Planung keine negativen Einflüsse auf das NSG ausgehen.

Von der Aufstellung des Bauleitplanes gehen des Weiteren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Allgemeingültig wird auf das Erfordernis zur Beachtung relevanter artenschutzrechtlicher Bestimmungen in der Planzeichnung klarstellend hingewiesen (s. Kap. 5.3). Ebenso ergeht ein Hinweis auf die zu beachtende städtische Baumschutzsatzung.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Nutzungen mit den angegebenen Flächenanteilen:

Plangebiet gesamt	39.469 m²	Zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO [GRZ 0,4]
davon Verkehrsfläche	3.901 m ²	
Davon Allgemeines Wohngebiet	35.568 m ²	14.227 m ²

8 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden die Vorgaben bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens entgegenstehende Anträge gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten.

9 Kosten der Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen. 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.

10 Hinweise zum Verfahren

10.1 Verfahrensart - Beschleunigtes Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 351 „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sind aus den folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² (s. Kap. 7 „Flächenbilanz“).
- Die Planung steht aufgrund dessen, dass die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans-Nr. 346 „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ eine nach Abriss der Turnhalle notwendige Neuordnung mit weitreichenden Festsetzungsinhalten bedingt und vorliegend lediglich gebietswahrende Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan getroffen werden sollen, zwar in einem räumlichen, nicht jedoch sachlichen oder zeitlich direktem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen des § 13a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Zuge des Aufstellungsbeschluss wurde die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte am 20.01.2021 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Presse. Anschließend und formell vom 01.02.2021 - 26.02.2021 bestand Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine. Die Ergebnisse der Beteiligung sind unter Kapitel 10.3 zusammengefasst.

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

Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach Auslegungsbeschluss 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.

Der verfahrensmäßige und zeitliche Ablauf des Verfahrens ist mit den wesentlichen Schritten nachfolgend dargestellt.

10.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss + Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	16.12.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	20.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	01.02.2021 - 26.02.2021
Auswertung der Stellungnahmen	Ende Februar
Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf und Offenlagebeschluss	Frühestens März 2021
Bekanntmachung des Entwurfs- u. Offenlagebeschlusses	Vorauss. II. Quartal 2021
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Vorauss. Mitte 2021
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. III. Quartal 2021
Rechtskraft	Vorauss. III. Quartal 2021

10.3 Ergebnisse der Beteiligungen

a) Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 01.02.2021 bis einschließlich 26.02.2021 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

▪ Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

▪ Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden vorgetragen. Sie werden gemäß den Kursivdarlegungen in der Planung berücksichtigt:

- **Information der Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung/Kampfmittelräumung**, dass für den Bereich eine Kampfmittelverdachtsfläche vorliegt und bei jeglichen

bodeneingreifenden Maßnahmen der Kampfmittel-beseitigungsdienst über den FB 5.60 Bauordnung/Kampfmittelerkundung zu beteiligen ist.

⇒ *ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

- **Anregung der Technischen Betriebe der Stadt Rheine – Entsorgung** zur Gewährleistung einer Befahrbarkeit vom Stich der Anne-Frank-Straße in den Bereich der südlich angegliederten Anne-Frank-Straße, bislang verbunden durch einen kurzen Radweg. Dieser soll für die Müllabfuhr befahrbar gestaltet werden.
 - ⇒ *Der Bebauungsplan Nr. 351 lässt die verkehrliche Ausgestaltung offen. Die Regelung einer Befahrungsmöglichkeit erfolgt im öffentlichen Interesse aber bereits im Bebauungsplan Nr. 346 „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“. Beschränkt auf Möglichkeiten der Durchfahrung mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, muss ein Erschließungsvertrag die Umgestaltung unter Beteiligung des Bauausschusses der Stadt Rheine konkretisieren, ohne dass dabei weitergehende Veränderungen für den Verkehr an dieser Stelle zu erwarten sind.*

- **Hinweise der beteiligten Richtfunkbetreiber**

Aus der Beteiligung der Richtfunkbetreiber ergab sich ein Hinweis auf eine nahe gelegene Richtfunktrasse, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird und zu welcher auf die einzuhaltenden Höhenbeschränkungen hingewiesen wird (s. Hinweis in der Planzeichnung).

- **Hinweis des Umwelt- und Planungsamts (Kreis Steinfurt)**

Das Umwelt- und Planungsamt bittet um Auskunft und Einschätzung, ob sich Auswirkungen durch die Planung auf das Naturschutzgebiet Waldhügel ergeben.

 - ⇒ *Der Hinweis wird beachtet. Der Bebauungsplan Nr. 351 „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ lässt keine Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzgüter des Naturschutzgebiets Waldhügel erwarten. Die Lage des Plangebietes und Art der Planung (Regulierung einer bestehenden Wohnbebauung) zusammen mit der Entfernung lassen keinen nennenswerten funktionalen Zusammenhang erkennen. Es werden von der Verwirklichung der Planung keine negativen Einflüsse auf das NSG ausgehen. Die Begründung zum Bebauungsplan nimmt diesen Aspekt (unter Kap. 6.3 auf) auf.*

- **Bitte des LWL-Archäologie für Westfalen um Aufnahme eines vorsorglichen Hinweises zu ggf. möglichen Bodendenkmälern.**
 - ⇒ *Der erbetene Standard-Vorsorge-Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

b) Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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

- *Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung*

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 351, Kennwort „Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ der Stadt Rheine wurden vom Bereich Stadtplanung der Stadt Rheine erarbeitet.

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 351, Kennwort „Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung vom _____._____ vorgelegen.

Rheine, _____._____

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

Quellverweise

- [1] Beschlussvorlage 267/20/1,
während der Dienststunden als Planunterlage einsehbar und stets abrufbar über die Gremieninformation für Bürger (Suchfunktion nutzen) auf den Internetseiten der Stadt Rheine (www.rheine.de)
oder folgendem Direktlink:
http://www.rheine-buergerinfo.de/vo0050.asp?_kvonr=8711
- [2] Beschlussvorlage-Nr. 538/20
während der Dienststunden als Planunterlage einsehbar und stets abrufbar über die Gremieninformation für Bürger (Suchfunktion nutzen) auf den Internetseiten der Stadt Rheine (www.rheine.de)
oder folgendem Direktlink:
http://www.rheine-buergerinfo.de/vo0050.asp?_kvonr=8795