

Begründung

Bebauungsplan Nr. 184

Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 26.04.2021

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplanung / Flächenentwicklungsplan	6
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bestandsaufnahme	7
4.1	Lage im Stadtgebiet	7
4.2	Städtebauliche Prägung.....	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.4	Emissionen und Immissionen	8
4.5	Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel	8
5	Naturräumliche Gegebenheiten	9
5.1	Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild	9
5.2	Wasser und Überschwemmungsgebiet.....	9
5.3	Luft und Klima.....	10
II	PLANUNG	10
6	Städtebauliches Konzept	10
7	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Verkehrliche Erschließung	11
7.5	Ver- und Entsorgung.....	12
7.6	Sekundärraue und Wald	12
7.7	Hochwasserschutz.....	12
8	Auswirkungen der Planung	13
8.1	Klimaschutz	13
8.2	Immissionsschutz	13
8.3	Umweltbericht und Artenschutz	14
9	Flächenbilanz	14
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	15

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Anlass und Hintergrund der Planung ist die Absicht der Stadt Rheine, den nördlichen Bereich der Friedhofstraße, etwa auf Höhe der Laustraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Aloysiusstraße einer Wohnbebauung zuzuführen. Im Umfeld dieses Bebauungsplanes werden eine notwendige Renaturierung des Hemelter Baches in Form einer ökologisch hochwertigen Sekundärbauvorgehen vorgenommen sowie eine Aufforstung eines im Jahr 2018 durch den damaligen Eigentümer gerodeten Waldstückes durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes soll auf die Flächen begrenzt sein, die einer (wohnungs-)baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, da die Maßnahmen Renaturierung Hemelter Bach und Aufforstung durch die jeweiligen fachspezifischen Maßgaben ausreichend geregelt sind. Er umfasst den Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits seit einigen Jahrzehnten als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Dieser Bereich soll bis zum Kreuzungsbereich Friedhofstraße / Aloysiusstraße ausgeweitet werden und einer Wohnnutzung bzw. Arrondierung der Wohnbaufläche zu Gute kommen. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird deshalb die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Insofern ist die Mobilisierung dieser Baufläche mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im Hinblick auf die örtliche und umfeldbezogene Nachfrage an Wohnbauland sei darauf hingewiesen, dass die in den Eschendorfer Wohnquartieren zwischen Osnabrücker Straße und Surenburgstraße planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet und bebaut sind. Weitere Flächenangebote müssen per Bauleitplanung gesichert werden. Daher ist eine an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung ohne Ausweisung neuer Flächen zzt. nicht gegeben. Es ist notwendig, neues Bauland auszuweisen und per Bauleitplanung zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ verfolgt diese städtebaulichen Zielsetzungen einer verträglichen Innenentwicklung durch Arrondierung des Siedlungsbereiches zum Hemelter Bach in Ergänzung zu der zurzeit bereits südlich der Friedhofstraße vorhandenen Bebauung (zukünftig beidseitige Bebauung möglich). Insofern trägt die Planung zur Vermeidung einer weitergehenden Inanspruchnahme von Freiraum bzw. von zusätzlichem Flächenverbrauch am Stadtrand bei. Auch die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendige Infrastruktur ist weitgehend bereits vorhanden bzw. kann mit geringen zusätzlichen Mitteln entsprechend ausgebaut werden.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ wird als zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

Nach aktuellem Planungsrecht wird das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung konnte nicht mehr auf den § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) zugegriffen werden, weshalb ein zweistufiges Normverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes zur Anwendung kommt.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauungsplanaufstellung zu schaffen.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine imaginäre Linie auf dem Flurstück 518, die in etwa 65 m Tiefe parallel zur Friedhofstraße in Ost-West-Richtung verläuft,
- Im Osten: durch die Westseite der Aloysiusstraße auf einer Länge von ca. 65 m bis zur Kreuzung mit der Friedhofstraße,
- Im Süden: durch die Nordseiten der Grundstücke der Friedhofstraße, mit den Flurstücken 185, 186, 194, 303, 537, 583, 600, 630, 636, 637, 688 und 689,
- im Westen: durch die Westseite des Flurstücks 518 bis eine Tiefe von ca. 65 m Tiefe orthogonal gemessen von der nördlichen Grenze der Friedhofstraße.

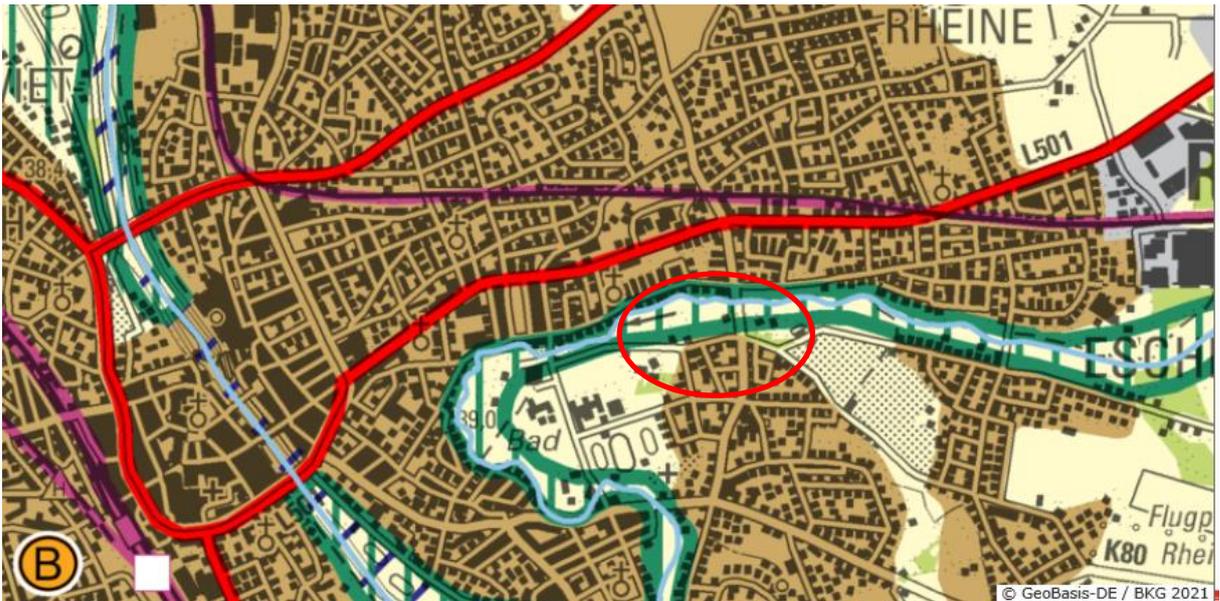
Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich vollends auf dem Flurstück 518. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

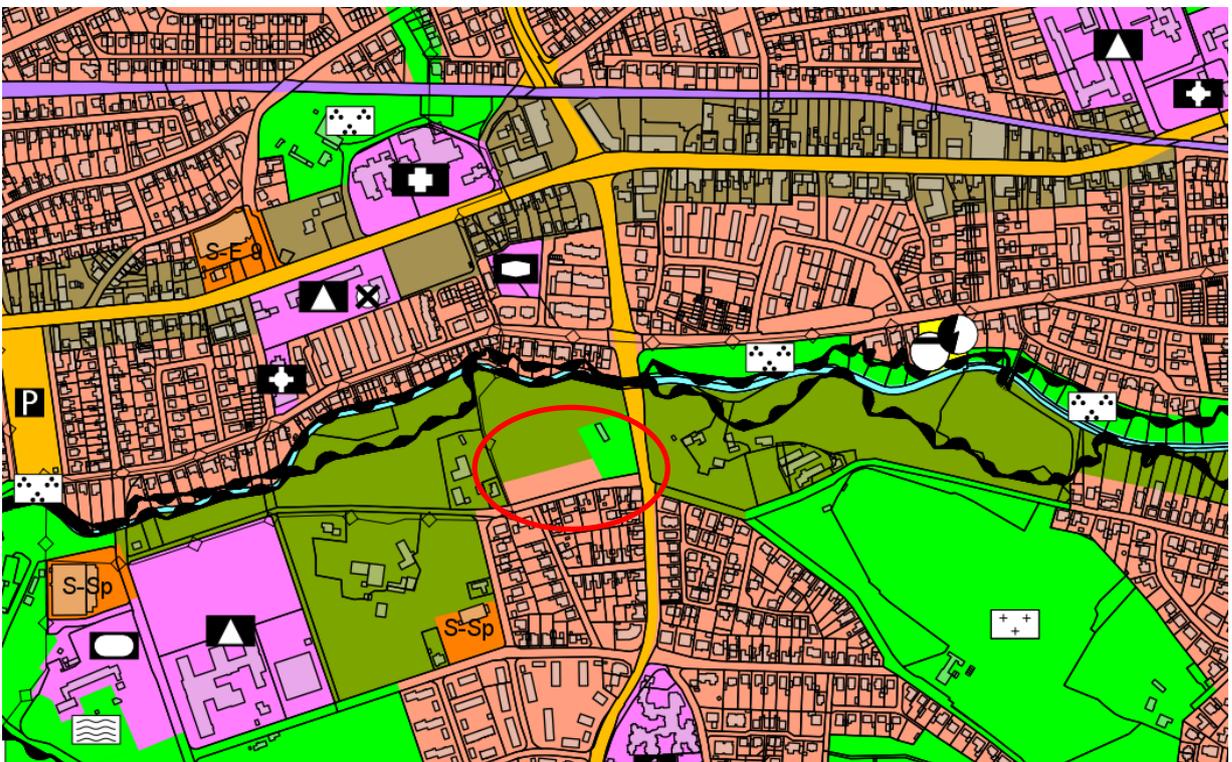
Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und als einen „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dar. Aufgrund der sog. „planerischen Unschärfe“ des Regionalplanes kann eine parzellenscharfe Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereiches nicht eindeutig erfolgen. Da jedoch bereits seit einigen Jahrzehnten ein Teilbereich des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbauflächen ausgewiesen ist (s. Kapitel 3.2), wird davon ausgegangen, dass dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen wird.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich sowohl eine Wohnbaufläche als auch eine Waldfläche gem. § 8 Abs. 2 BauGB dar.



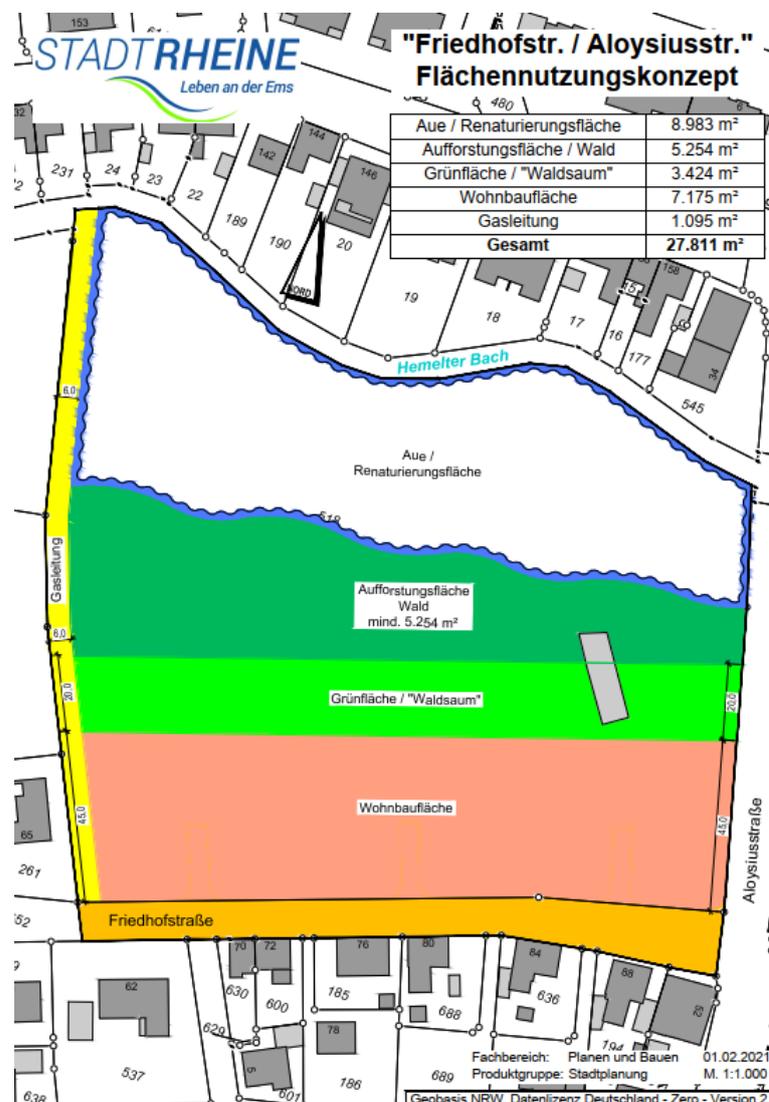
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Anpassung bzw. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine notwendig, die mit der 40. Änderung parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt. Dadurch wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

3.3 Bebauungsplanung / Flächenentwicklungsplan

Für das in Disposition stehende Areal gibt es zurzeit keinen Bebauungsplan. Planungsrechtlich wird das Gebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft.

Abgesehen von einem Bebauungsplan, der für die städtebauliche Entwicklung aufzustellen ist, hat die Stadt Rheine vorab ein Flächennutzungskonzept für das ca. 25.000 m² große Gesamtgrundstück entwickelt und definiert, welche Funktionen auf dem Areal ausgeübt werden sollen. Neben einer Wohnnutzung ist die in 2018 abgeholzte und z. T. gerodete Waldfläche in einer Größe von ca. 5.250 m² neu anzulegen, was nun, in Abstimmung mit der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, zentral auf dem Flurstück 518 erfolgen soll. Eine öffentliche Grünfläche soll, zwischen Wohnbau- und Waldfläche und – über per Bauleitplanung – abgesichert, einen „Puffer“ zwischen der geplanten Wohn- und Waldnutzung darstellen. Im nördlichen Bereich des Areals soll zur Verbesserung der Gewässerstruktur eine Renaturierungsauie für den Hemelter Bach angelegt werden, um einerseits Retentionsflächen für Hochwasserereignisse vorzuhalten, andererseits aber auch um eine Renaturierung des Baches mit Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutz umzusetzen.



Flächennutzungskonzept der Stadt Rheine für die Fläche „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“

3.4 Sonstige Planungen

Die in Rede stehende Fläche ist als Maßnahmenfläche im „Masterplan Grün“ der Stadt Rheine enthalten. Der Masterplan formuliert für das Areal das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung des Hemelter Baches. Durch die Aufforstung des in 2018 gerodeten Waldes und die angestrebten Entwicklungen zur Errichtung einer Renaturierungsauwe für den Hemelter Bach werden Maßnahmen angestoßen und umgesetzt, die den Zielen des Masterplan Grün Rechnung tragen.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ liegt im Osten der Stadt Rheine im Stadtteil Eschendorf, ca. 1,8 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. In ca. 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets ist im Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße / Aloysiusstraße das Grundversorgungszentrum „Osnabrücker Straße“ mit verschiedensten Geschäften, Dienstleistern, Ärzten und Nahversorgern „beheimatet“. Gemäß dem räumlich-funktionalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept („Masterplan Einzelhandel“, Büro Junker + Kruse, Dortmund 2013) gilt dieses Grundversorgungszentrum als nächster, zentraler Versorgungsbereich für das Plangebiet.

4.2 Städtebauliche Prägung

Die nähere Umgebung wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Bezüglich der Dachformen überwiegt das Satteldach, vereinzelt wurden Walmdächer realisiert. Hinsichtlich der farblichen Ausgestaltung der Dächer und der Materialität der Gebäudefassaden ist keine Homogenität zu verzeichnen. Die Siedlungsstruktur weist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit Wohngebäuden – z.T. in „zweiter Reihe“ – auf.

Das Planungsrecht wird für den südlich angrenzenden Siedlungsbereich per Bebauungsplan geregelt. Der südwestlich liegende Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 67, Kennwort „Burrichterstraße / Laustraße“ reguliert inhaltlich die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude, während der südlich angrenze Bebauungsplan mit der Nr. 66, Kennwort: „Friedhof- / Nienkampstraße“ maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude für Gebäude im rückwärtigen Bereich bzw. der „zweiten Reihe“ auf 1 festsetzt.

Direkt westlich sowie südwestlich grenzen zwei landwirtschaftliche Hofstellen an das Plangebiet der „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ an, welche im Rahmen eines Geruchsgutachtens noch näher auf Auswirkungen auf den zu bebauenden Teil des Plangebiets untersucht werden.

Nördlich der Friedhofstraße liegt zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich direkt bis an den Hemelter erstreckt. Der Hemelter Bach bildet insbesondere aufgrund des extremen Einschnittes eine massive städtebauliche Zäsur. Die Brücke an der Aloysiusstraße stellt eine Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Teilen Eschendorfs her.

Die Aloysiusstraße verläuft direkt östlich angrenzend und wird im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine als Sammelstraße klassifiziert. Aufgrund ihrer wichtigen Verbindungsfunktion (nicht nur für den Stadtteil Eschendorf selbst, sondern auch für weitere südliche Stadtteile Rheines wie etwa Gellendorf mit dem Grundversorgungszentrum Osnabrücker Straße) hat die Aloysiusstraße eine wichtige Bedeutung für die Bevölkerung und muss hinsichtlich der

Lärmbelastung für das Plangebiet näher untersucht werden, um etwaige Lärmschutzmaßnahmen ausfindig zu machen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Friedhofstraße erschlossen, die dann auf die Aloysiusstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufend, führt. Die Aloysiusstraße hat wiederum eine direkte Anbindung an die Osnabrücker Straße. Von der Osnabrücker Straße sind regionale und überregionale Destinationen über die BAB 30 erreichbar.

Die Friedhofstraße selbst ist zurzeit als Anliegerstraße angelegt und noch nicht endgültig hergestellt. Eine Straßenausbauplanung ist für die kommenden Jahre angedacht, sodass die zu entwickelnde Fläche mit einer klar gegliederten Zonierung für Fußgänger und den motorisierten Verkehr ausgestattet wird.

Über die Haltestelle „Marienstift“ der Linie C5 ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung mit dem Stadtbussystem der Stadt Rheine (30-minütige Taktfolge) angebunden. Die DB AG-Haltestelle Rheine-Stadt ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Über das Bus-Zubringersystem sind von hier aus attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster (IC-Anschluss) sowie Osnabrück/Hannover (IC-Anschluss) und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

4.4 Emissionen und Immissionen

Wie bereits zuvor beschrieben, können von der Aloysiusstraße verkehrlich Emissionen ausgehen, die für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte in Frage stellen könnten. Diese sind im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens näher zu analysieren und zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,6 km vom Verkehrslandeplatz Eschendorf entfernt, welcher im Osten der Stadt Rheine liegt. Auf diesem starten und landen primär 1- und 2-motorige Flugzeuge, Motorsegler und Segelflugzeuge. Der Schallimmissionsplan mit der Themenkarte „Fluglärm“ verdeutlicht, dass nur die An- und Abflugsektoren geringe Überschreitungen der Grenzwerte tagsüber aufweisen. Das hier zur Bebauung stehende Areal gehört nur am östlichsten Rand dazu, wobei auch auf der zeichnerischen Darstellung von einer gewissen, sogenannten „planerischen Unschärfe“ auszugehen ist. Wahrnehmbare Flugbewegungen bzw. gewisse Beeinträchtigungen werden insofern als zumutbar betrachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage eingearbeitet.

Darüber hinaus werden die westlich und südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen hinsichtlich ihrer Geruchsemissionen untersucht.

Die Ergebnisse beider noch zu erstellenden Gutachten werden die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.

4.5 Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel

Der Stadt Rheine liegen keine akuten Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

Im Jahr 2019 hat der LWL-Archäologie für Westfalen aufgrund eines bodenkulturellen Verdachtsfalls die zu überplanende Fläche näher untersucht. Im Ergebnis hat sich der Verdachtsfall jedoch nicht bestätigt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich vo-

raussichtlich keine Bodendenkmäler in dem zur Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich befinden. Da die Existenz von Bodendenkmälern nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis über mögliche Funde aufgenommen: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, sodass eine systematische Absuche nicht bebauter Grundstücksflächen – nach derzeitigem Erkenntnisstand – nicht erforderlich ist. Demnach ist zunächst davon auszugehen, dass das zur Bebauung stehende Areal kampfmittelfrei ist. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollends ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in das Plandokument aufgenommen.

5 Naturräumliche Gegebenheiten

5.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Elter Sand“. Das Gebiet weist als Bodentyp den Plaggenesch auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der zur Bebauung stehende Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit mit guter Porendurchlässigkeit bzw. eine große Mächtigkeit bei geringer Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 3,0 bis 4,0 m. Als potenzielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen-Eichenwald zuzuordnen. Das Plangebiet fällt leicht von Nord (38,7 m NHN) nach Süd (38,4 m NHN).

Hinsichtlich der Landschaftsbildqualität besitzt der Bereich nördlich der Friedhofstraße einen bedeutenden landschafts-ästhetischen Wert.

Der Hemelter Bach, der etwa 100 m nördlich des Plangebiets verläuft, ist das größte Fließgewässer im Bereich der naturräumlichen Einheit „Elter Sand“. Mit seinen begleitenden Gehölzbeständen, Grün- und Ackerflächen fungiert er als Bindeglied zum „Münsterlander Emstal“. Er durchströmt die bebaute Ortslage des Stadtteils Eschendorf und mündet etwa 1,5 km südöstlich des Rheiner Stadtzentrums in die Ems.

5.2 Wasser und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt unweit des nördlich verlaufenden Hemelter Baches. Die an den Planbereich angrenzenden Flächen nördlich der Friedhofstraße gehören zum ursprünglichen Auenraum des Baches, der baulich in seiner Lage stark verändert, begradigt bzw. kanalisiert und für den anthropogenen Gebrauch nutzbar gemacht wurde. Aufgrund dessen gehören die tieferliegenden, bereits bebauten Areale nördlich des Bachufers zurzeit zum natürlichen Retentionsraum des Gewässers und werden entsprechend bei Hochwasser überflutet. Um hier einen potenziellen Personen- und Sachschaden bei Starkregen- und Hochwasserereignissen

zu verhindern, ist angedacht, das südliche Bachufer als ökologisch hochwertige Sekundäraue anzulegen, um somit dem Hemelter Bach einen natürlichen Retentionsraum zu bieten. Der Hemelter Bach entwässert als Vorfluter weite Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Eschendorf, Gellendorf, Rodde und Bevergern.

Das Plangebiet bzw. das für eine Bebauung zur Verfügung stehende Areal befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich.

5.3 Luft und Klima

Für den Planbereich bestehen nach heutigem Kenntnisstand – abgesehen von den bereits erwähnten etwaigen Lärm- und Geruchsbelastungen – keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Wesentliche, auf den Planbereich einwirkende Schadstoffemittenten, wie „große“ Industriebetriebe oder stark befahrene Hauptverkehrsstraßen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass für den überplanbaren Bereich keine weiteren untersuchungsrelevanten Belastungen bestehen.

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk „Münsterland“. Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte, kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Das Plangebiet und sein Umfeld weisen insgesamt nur leichte topographische Bewegungen auf. Der weitgehend offene Landschaftsraum der angrenzenden Bachaue ist ein wesentliches Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und hat für den verdichteten Stadtraum eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion.

Aufgrund der Geländesituation und der Lage am Stadtrand, mit angrenzenden größeren, zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Bachaue ist derzeit von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit erhöhter nächtlicher Abkühlung, erhöhten Feuchteschwankungen und geringfügig reduzierten Windgeschwindigkeiten auszugehen. Es ist also ein guter Luftaustausch und insgesamt ein günstiges Bio- und Kleinklima vorhanden.

II PLANUNG

6 Städtebauliches Konzept

Wie bereits unter Kapitel 3.3 näher beschrieben, ist für das Gesamte Flurstück 518 ein Flächennutzungskonzept erstellt worden, aus welchem der Bebauungsplan Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ hervorgeht und städtebauliche Determinanten für eine Nutzbarmachung des Areals definieren soll. Im Folgenden wird zunächst auf die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingegangen, während das Kapitel 2.5 genauer auf die Hintergründe des Flächennutzungskonzepts eingeht.

7 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden, welches „vorwiegend“ dem Wohnen dient. Die Ausweisung entspricht der städtebau-

lichen Zielsetzung und der näheren Umgebung, die ebenfalls von Wohnnutzung geprägt ist. Eine Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ (WR) soll nicht erfolgen, da ein größeres Spektrum an Nutzungsarten allgemein zulässig sein sollte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Bauweise und weiterer städtebaulicher Determinanten werden zurzeit mit Fachämtern final abgestimmt und werden zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Gleiches gilt für örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur Baugestaltung.

7.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdgasleitung, die am Rand des Flurstücks 518 in nördliche Richtung verläuft. Der Betreiber der Gasfernleitung L 7350, Thyssen-gas, hat folgende Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung und Nutzbarmachung des zu bebauenden Areals gegeben: „Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes verläuft unsere Erdgasleitung in einem 6,0 m breiten (jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung) dinglich gesicherten Schutzstreifen. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.“

Da der Schutzstreifen in der vorgegebenen Breite weder bebaut noch bepflanzt werden kann, ist er aus städtebaulicher Sicht nicht für die Ausweisung als Baufläche bzw. Wohnbauland geeignet. Deshalb sollte dieser Grundstücksbereich zukünftig in städtischem Eigentum bleiben und darüber eine Zuwegung zum rückwärtig liegenden Auen- und Waldbereich für Unterhaltungsarbeiten erfolgen. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Absicherung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus werden weitere Hinweise zur Erdgasleitung in das Bebauungsplandokument übernommen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Für die innere verkehrliche Erschließung wird das vorhandene Straßennetz bzw. -raster genutzt. Der KFZ-bezogene Quell- und Zielverkehr wird vorwiegend über die Friedhofstraße und die Aloysiusstraße abfließen.

Wie bereits erwähnt, ist die Friedhofstraße noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet. Vor diesem Hintergrund wird für die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche ein Straßenausbau nach Abschluss der Wohnbaumaßnahmen erfolgen. Für einen technisch ordentlichen Straßenausbau wird die gesamte, im Plan dargestellte Verkehrsparzelle mit einer Breite von 10,00m benötigt, was bedeutet, dass die in der Parzelle befindlichen Vorgärten der südlichen Anlieger der Friedhofstraße in Anspruch genommen werden müssen. Versuche, eine Lösung zum Verbleib der unzulässig errichteten Vorgärten mit den Anliegern zu finden (Ankauf aller beanspruchten Flächen durch die jeweiligen Anlieger), sind im Vorfeld der Planungen fehlgeschlagen. Angedacht ist, einen Straßenquerschnitt von 10,00 m mit einer 6 m breiten Fahrbahn (jeweils 3 m Breite) und zwei 2 m breiten Gehwegen zu realisieren, was der Breite der vorhandenen Verkehrsparzelle entspricht. Nach dieser Planung werden sich die südlich liegenden Bestandsgebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie befinden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Künftig wird die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Kabelverteilerkästen existieren bereits an der Kreuzung Friedhofstraße / Aloysiusstraße. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

In der Friedhofstraße ist bereits ein Mischwasserkanal vorhanden, in den auch die zukünftigen privaten Haushalte das anfallende Schmutzwasser einleiten können. Das anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder nach Norden Richtung Hemelter Bach abzuleiten. Ob darüber hinaus auch Notentwässerungswege für etwaige Starkregenereignisse erforderlich werden, wird zurzeit mit den Fachämtern abgestimmt.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandelns und Lagern umfasst, ist gewährleistet.

7.6 Sekundäraue und Wald

Wie bereits zuvor erwähnt, wurde im Frühjahr 2018 ein knapp 2.600 m² großes, am Kreuzungsbereich der Friedhofstraße mit der Aloysiusstraße befindliches Waldstück mit altem Baumbestand vom damaligen Eigentümer gefällt und gerodet. Grundlage hierfür war eine genehmigte Waldumwandlung des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, die jedoch zur Auflage eine Neuaufforstung eines Waldes mit dem Ausgleichsfaktor 1:2 gemacht hat. Diese Waldausgleichsfläche soll nun zentral auf dem Flurstück 518 zwischen dem Hemelter Bach im Norden und der geplanten Wohnbaufläche im Süden erfolgen.

Darüber hinaus soll direkt am Bachlauf des Hemelter Baches eine Sekundäraue zur Renaturierung und ökologischen Aufwertung des Hemelter Baches angelegt werden. Durch eine Gewässeraufweitung sollen gewässerstrukturverbessernde Maßnahmen ermöglicht werden und die Aktivierung von Überflutungsvolumen im Vorland des Hemelter Baches erzielt werden. Dies soll einerseits Folgen von Hochwasser- und Starkregenereignisse für die nördlich gelegenen Wohnquartiere abfedern, andererseits aber auch die derzeit lediglich als Ackerland genutzte Fläche naturnaher und qualitativer gestalten.

Festsetzungstechnisch werden die Waldausgleichsfläche und die Sekundäraue nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich hierbei einerseits um eine wasserrechtliche und andererseits um eine forstrechtliche Thematik handelt. Da die Stadt Rheine mittlerweile Eigentümerin des Flurstücks 518 ist, ist sichergestellt, dass die geplanten wasserrechtlichen und forstrechtlichen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

Zur Absicherung der geplanten Waldnutzung, wird eine öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt, der eine Art Puffer zwischen Grundstücksgrenzen – insbesondere der Gärten – und des Waldes fungieren soll. Dieser Puffer soll verhindern, dass der Wald direkt an den Gartenzaun der südlichen Grundstücke angrenzt, da dies meist zur Folge hat, dass die Anwohner dadurch z. B. ihre Gartenabfälle in den Wald entsorgen oder aber auch den Wald immer mehr in Ihr Grundstück einbeziehen (z. B. Nutzung als Holzpolter).

7.7 Hochwasserschutz

Im Plangebiet hat jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, 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 daher empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsanlage zu legen.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Klimaschutz

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Bauleitplanung dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch am Ortsrand einzudämmen und bereits vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch kann vor allem das Prinzip der kurzen Wege umgesetzt werden und einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ führt zu

- einer geringfügig reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- in einem geringfügigen Ausmaß den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen GRZ wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in einem verträglichen Maß geregelt.

Zugutehalten kann man der Entwicklung, dass für das gesamte Flurstück 518 Renaturierungsmaßnahmen und die Aufforstung eines Waldes umgesetzt werden. Dies sorgt in Zukunft nach Umsetzung für eine hohe ökologische Wertigkeit des Flurstücks, einen natürlicheren Lebensraum für Flora und Fauna sowie einen Frischluft- und Abkühlungseffekt für die angrenzenden Wohnquartiere.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Stadt Rheine, eine auf Innenentwicklung und Nachverdichtung basierte Stadtentwicklungspolitik mit der Nutzung vorhandener Ressourcen fachgerecht umgesetzt.

8.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden zwei Gutachten erarbeitet (Lärmschutzgutachten und Geruchsimmissionsschutzgutachten), dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet werden.

Die zu erstellenden Gutachten werden dann auch Anlage dieser Begründung sein.

8.3 Umweltbericht und Artenschutz

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, der – im Rahmen der gesetzlichen vorgeschriebenen Umweltprüfung – die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dokumentiert, d.h. ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden – ebenfalls im Umweltbericht – die Ergebnisse zusammengefasst. Der Umweltbericht wird derzeit erstellt; Ergebnisse werden zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in das Plandokument eingefügt und der Bericht selbst wird Anlage dieser Begründung sein.

Darüber hinaus wird eine artenschutzrechtliche Prüfung in einem gesonderten Artenschutzbericht parallel angefertigt, die der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) dienen soll und ebenfalls der kommenden Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beigefügt werden.

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	7.174 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.814 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.880 m ²
Gesamt	12.868 m² / ca. 1,29 ha

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	Vrsl. II / 2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Vrsl. II und III / 2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vrsl. IV 2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vrsl. I / 2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vrsl. I – II / 2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	Vrsl. III / 2022
Rechtskraft	Vrsl. III / 2022

Rheine, 26.04.2021
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung