

Begründung

Bebauungsplan Nr. 184

Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 28.02.2023

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	5
3.4	Sonstige Planungen	6
4	Bestandsaufnahme	6
4.1	Lage im Stadtgebiet	6
4.2	Städtebauliche Prägung	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
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	9
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	10
7.3	Schutzstreifen Gasleitung	11
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5	Verkehrliche Erschließung	11
7.6	Ver- und Entsorgung	12
7.7	Sekundäraue und Wald	12
7.8	Überflutungsschutz	13
8	Immissionsschutz	13
8.1	Verkehrslärm	13
8.2	Geruchsimmissionen	14
9	Auswirkungen der Planung	14
9.1	Klimaschutz	14
9.2	Artenschutz	15
10	Flächenbilanz	15
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	16

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 Sekundärbäume 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 (wohn-)baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, da die Maßnahmen Renaturierung des Hemelter Baches und Erstaufforstung des Waldes durch die jeweiligen fachspezifischen Maßgaben ausreichend geregelt sind. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine 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.

Aufgrund der Verfahrensumstellung auf den § 13b BauGB am 14.12.2023 (s. Vorlage 506/22) ist eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes nicht (mehr) erforderlich, sondern nur eine nachträgliche Korrektur. Insofern ist die Mobilisierung dieser Baufläche mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine entspricht.

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“ sollte zunächst als zweistufiges Normalverfahren durchgeführt werden, nachdem der § 13 b BauGB durch die Novellierung des BauGB in 2022 verlängert wurde, wird das Verfahren nun nach den Bestimmungen des § 13 b BauGB durchgeführt (s. Vorlage 506/22).

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.

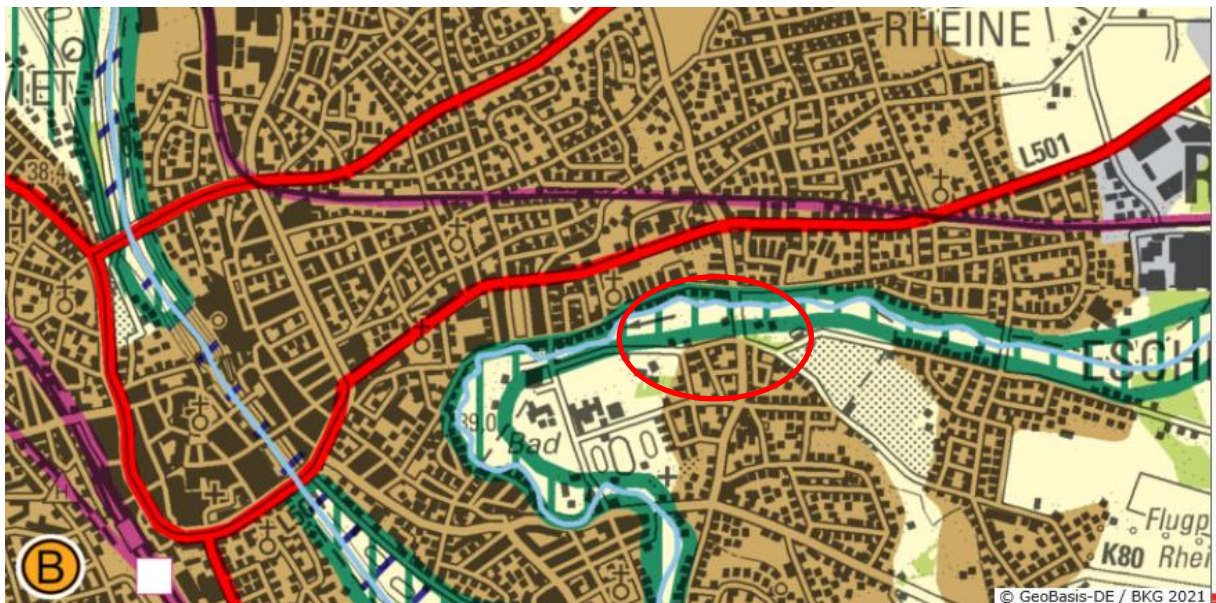
Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich vollends auf dem Flurstück 518. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

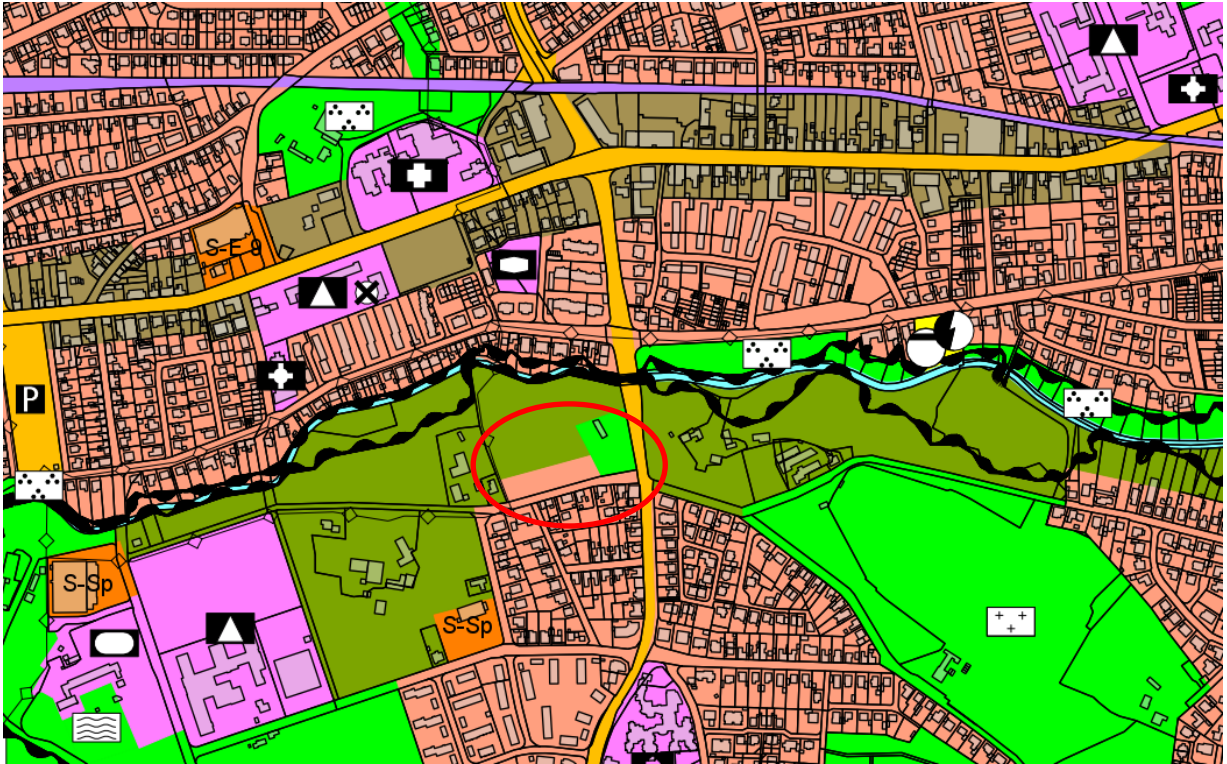
Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und als einen „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dar. Aufgrund der sog. „planerischen Unschärfe“ des Regionalplanes kann eine parzellenscharfe 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.



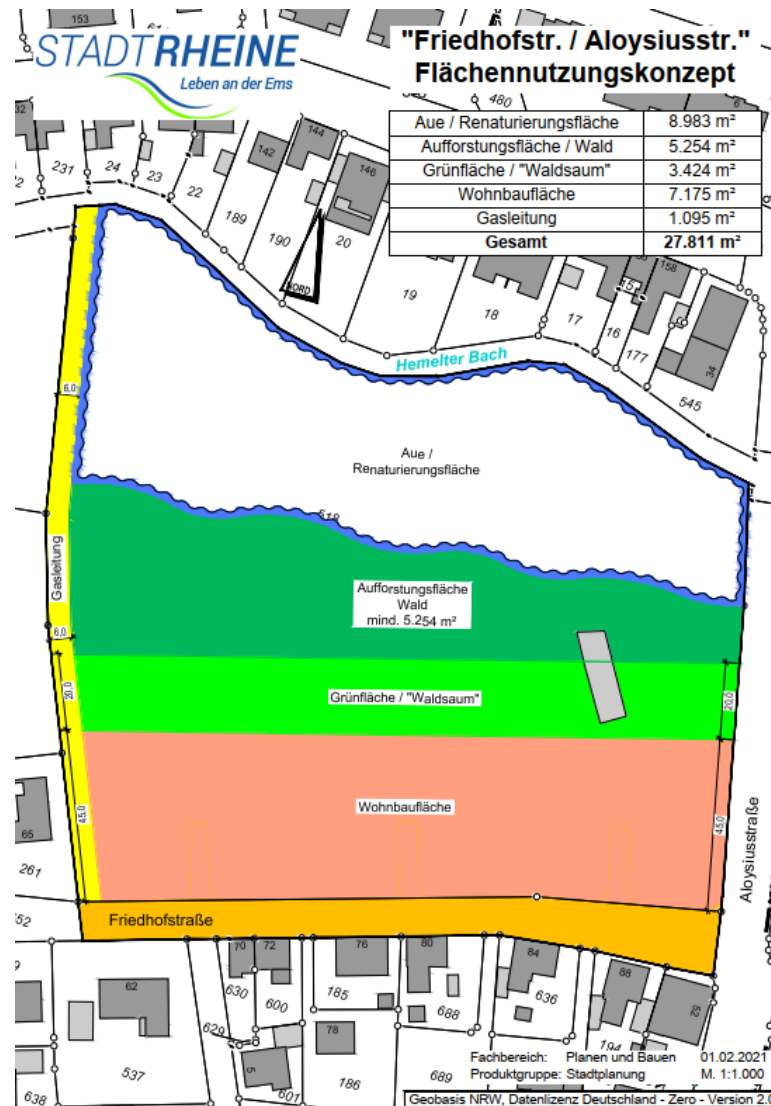
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine notwendig, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt.

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 die Funktionen, die auf dem Areal ausgeübt werden sollen, definiert. 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 zwischen Wohnbau- und Waldfläche soll einen „Puffer“ zwischen der geplanten Nutzung „Wohnen“ und „Wald“ darstellen. Im nördlichen Bereich des Areals soll zur Verbesserung der Gewässerstruktur eine Renaturierungsauwe 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 Neuaufforstung des in 2018 gerodeten Waldes und die angestrebten Entwicklungen zur Errichtung einer Renaturierungsaue 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 Geschäf-

ten, 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 wurden.

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 wurde hinsichtlich der Lärmbelastung für das Plangebiet näher untersucht, um etwaige Lärmschutzmaßnahmen ausfindig zu machen. Das Kapitel 4.4.1 stellt die Ergebnisse dieser gutachterlichen Untersuchung dar.

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 (s. Kapitel 8.1).

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 ist im Plandokument eingearbeitet.

Darüber hinaus befinden sich westlich und südwestlich des Plangebietes zwei landwirtschaftlichen Hofstellen, die hinsichtlich ihrer Geruchsemissionen näher untersucht wurden (s. Kapitel 8.2).

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 und Sondierungsgrabungen durchgeführt. Im Ergebnis hat sich der Verdachtsfall jedoch nicht bestätigt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich voraussichtlich keine Bodendenkmäler in dem zur Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich befinden. Da die Existenz von Bodendenkmälern nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde ein entsprechender Hinweis über mögliche Funde in das Bebauungsplandokument aufgenommen.

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 wurde 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 Bachau 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 Bachau 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

Das Städtebauliche Konzept des Bebauungsplangebietes Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ sieht eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in zwei Reihen entlang der Friedhofstraße vor, die von zwei Mehrfamilienhausgrundstücken an der Kreuzung mit der Aloysiusstraße abgerundet wird. Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen und im Kapitel 7 dieser Begründung näher beschrieben. Das restliche Flurstück 518 wird als Waldausgleichsfläche sowie Fläche für die Renaturierung des Hemelter Baches genutzt. Beide angedachten Nutzungen sind nicht Inhalt der Bauleitplanung, sind jedoch Bestandteil der Gesamtflächenentwicklung.

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

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ (WA3) ausgewiesen, welches vom südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66, Kennwort: „Friedhof- / Nienkampstraße“ nachrichtlich übernommen wurde. Wie in Kapitel 7.5 beschrieben, wird die bestehende Vorgartenzone einheitlich auf 2,00 m festgesetzt und ins Eigentum der südlichen Anlieger der Friedhofstraße gehen. Da diese Vorgartenzone in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ fällt, wird diese hiermit planungsrechtlich ausgewiesen und verbindlich festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird für das gesamte Gebiet mit einer 0,4 festgesetzt. Dabei wird die in im Baugesetzbuch dargelegten Orientierungswerte ausgenutzt, die Festsetzung von einer höheren GRZ I wird vor dem Hintergrund der Lage am Hemelter Bach und einer geplanten Grün- bzw. Waldfläche als nicht erforderlich gesehen.

Hinsichtlich der GRZ II (Gesamtversiegelung des Grundstücks) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ I um 50 % für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Im Ergebnis dürfen 60 % des Baugrundstücks versiegelt werden (GRZ II 0,6).

Die generelle Geschossigkeit wird im gesamten Gebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die letztendliche Gebäudehöhe wird über die festgesetzte Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) sowie die mögliche zulässige Dachneigung gegeben. Die gewählten Festsetzungen sind aus den architektonisch und städtebaulich ablesbaren Charaktereigenschaften der näheren Umgebung entnommen und sollen ein behutsames Einfügen in die Bestandsbebauung an der Friedhofstraße ermöglichen. Unterschiede in den gewählten Firsthöhen sind bei den Mehrfamilienhausgrundstücken angedacht und soll die Kreuzungssituation an der Ecke Friedhofstraße / Aloysiusstraße städtebaulich betonen.

7.3 Schutzstreifen Gasleitung

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdgasleitung, die am Rand des Flurstücks 518 in nördliche Richtung verläuft. Der Betreiber der Gasfernleitung L 7350, Thyssengas, 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 übermäßig bepflanzt werden darf (s. textliche Festsetzungen), ist er aus städtebaulicher Sicht nicht für die Ausweisung als Baufläche bzw. Wohnbauland geeignet. Deshalb wird dieser Grundstücksbereich zukünftig in städtischem Eigentum bleiben und darüber eine Zuwegung zum rückwärtig liegenden Auen- und Waldbereich für Unterhaltungsarbeiten erfolgen. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise zur Erdgasleitung in das Bebauungsplandokument übernommen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den drei mit Erhalt festgesetzten Buchen in der Grünfläche, darf die rückwärtige Baugrenze im WA2 nur für bauordnungsrechtlich untergeordnete Bauteile überschritten werden. Stellplätze, Carports, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind hiervon ausgenommen.

7.5 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 10,00 m benötigt, was bedeutet, dass die in der Parzelle befindlichen Vorgärten der südlichen Anlieger der Friedhofstraße teilweise in Anspruch genommen werden müssen. Eine einheitliche 2,00 m-Vorgartenzone für die südlichen Bestandsgebäude soll jedoch erhalten

bleiben, sodass ein Verkehr direkt entlang der Wohngebäude vermieden wird. Über ein separates Bodenordnungsverfahren werden entsprechende Regelungen getroffen.

7.6 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.

Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Friedhofstraße angeschlossen werden. Die jeweils direkt an der Friedhofstraße angrenzenden Grundstücke erhalten neue Grundstücksanschlussleitungen vom Mischwasserkanal bis zur Grundstücksgrenze. Die beiden am Kopfende der zwei Stichwege liegenden Grundstücke entwässern das Schmutzwasser über eine gemeinsame private Schmutzwasserleitung im Stichweg. Der Anschluss vom vorhandenen Mischwasserkanal in der Friedhofstraße bis zur Grenze zum Stichweg wird von den Technischen Betrieben (TBR) verlegt.

Es bietet sich an, dass die TBR im Zuge der Erstellung der Grundstücksanschlussleitungen auch die Schmutzwasserleitungen in den beiden Stichwegen mitverlegt und die entstandenen anteiligen Kosten beim Grundstücksverkauf auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden.

Das auf den Grundstücken und auf den Privatwegen anfallende Regenwasser ist zu versickern; es darf nicht an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das auf dem privaten Stichweg anfallende Regenwasser kann über eine Versickerungsanlage innerhalb der Wegparzelle versickert werden oder den Versickerungsanlagen der hinterliegenden Grundstücke zugeleitet werden. Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) zur Genehmigung vorzulegen.

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.

7.7 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 um eine wasserrechtliche bzw. forst-

rechtliche Thematiken handelt. Da die Stadt Rheine mittlerweile Eigentümerin des Flurstücks 518 ist, ist sichergestellt, dass die geplanten wasserrechtlichen und forstrechtlichen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

Während die Wohnbauflächen an private Eigentümer veräußert werden sollen, bleibt die öffentliche Grünfläche weiterhin in städtischem Eigentum. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Aufforstungs- und Renaturierungsfläche Bestandteil des Masterplan Grün der Stadt Rheine, der diese Fläche als Teil einer wichtigen Grünverbindung entlang des Hemelter Baches – einer der vorgesehenen „grünen Finger“ – vorsieht. Zum jetzigen Zeitpunkt sollen in diesem Bereich keine Aufenthaltsflächen für die Öffentlichkeit geschaffen werden, da sich in der näheren Umgebung mit dem Stadtpark und dem Friedhof Eschendorf genug Aufenthaltsmöglichkeiten „im Grünen“ für BürgerInnen aus dem Quartier befinden. Die festgesetzten Grün- und Freiflächen fungieren als Grüngürtelverbindung entlang des Hemelter Baches und dienen dem Arten-, Umwelt- und Naturschutz.

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). Entsprechend nimmt der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Einfriedung der an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen auf.

7.8 Überflutungsschutz

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.

Die Gradienten der beiden Stichwege sind mit einem Gefälle zur Friedhofstraße zu planen, um Überflutungsschäden an den hinterliegenden Grundstücken auszuschließen.

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 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH die von Aloysiusstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet näher untersucht. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich lageabhängige verkehrsbedingte Beurteilungspegel, die im Osten des Plangebietes den anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswert überschreiten. Der Bebauungsplan setzt deshalb über textliche Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet fest, sodass die anzustrebenden Orientierungswerte eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung (Be-

richt Nr. 4811.1/01) vom 17.08.2021 ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und dem Anhang zu entnehmen.

8.2 Geruchsimmissionen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde zusätzlich ein geruchstechnischer Bericht des Ingenieurbüros ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation durch den nächstgelegenen benachbarten geruchsemitterenden landwirtschaftlichen Betrieb erstellt. Im Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL [1] für allgemeine Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird nicht überschritten. Der geruchstechnische Bericht (Nr. LG16584.2/01) vom 22.07.2021 ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und dem Anhang zu entnehmen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 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.

9.2 Artenschutz

Das Fachbüro WWK hat für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Artenschutzvorprüfung erstellt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bericht dargestellten Maßnahmen nicht von einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszugehen ist. Die ökologischen Funktionen bleiben auch nach Umsetzung baulicher Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang sicherlich erhalten. Über die textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen in das Bebauungsplandokument aufgenommen worden. Beide Artenschutzgutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3)	6.452 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.023 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.813 m ²
Infrastruktur Storm	24 m ²
Gesamt	13.312 m² / ca. 1,33 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	07.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10.06.2021 – 08.07.2021
Verfahrensänderungsbeschluss gem. § 13 b BauGB	14.12.2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	15.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	03.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Frühjahr 2023
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	III / 2023
Rechtskraft	Vrsl. Ende III / 2023

Rheine, 28.02.2023
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung