Anlage 3 zur Vorlage 154/17

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L30, "Hauenhorst - Mitte"

B e g r ü n d u n g

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 18.05.2017

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1 Hintergrund und Anlass der Planung 2
2 Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme) 3
2.1 Allgemeine Beschreibung 3
2.1 Fotoimpressionen 4
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs 5
2.3 Bisheriges Planungsrecht 5
2.4 Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
2.5 Altlasten, Kampfmittel, Boden- und Denkmäler 6
2.6 Natur- und Landschaftsschutz 7
3 Planungsvorgaben und -grundlagen 7
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 7
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine 7
3.3 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 8
4 Städtebauliches Plankonzept 8
4.1 Ziele und Erfordernisse der Planung 8
4.2 Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise 8
4.3 Alternativenprüfung 10
5 Artenschutzprüfung 11
6 Hinweise zum Planverfahren 11
6.1 Allgemeines 11
6.2 Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten 12
Anlagen 13

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Den Anstoß für die vorliegende städtebauliche Planung im Bereich Hauenhorst-Mitte lieferte ein Antrag auf Bauleitplanung. Eigentümer eines 935 m² großen und ca. 45 Meter tiefen Wohnbaugrundstückes am Rotdornweg baten aufgrund der Größe und Tiefe ihres Grundstückes um die Möglichkeit zur Bebauung auch der „2. Reihe“. Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück jeweils für sich und für ein Elternteil auf dem Grundstück zu bauen.

Bislang ermöglicht der geltende Bebauungsplan, in der für den vorgesehenen Änderungsbereich 1994 rechtskräftig gewordenen Fassung der 6. Änderung, für den rückwärtigen Bereich keine Bebauung[1]. Gegenwärtig ist nur im vorderen, westlichen Bereich ein 15,5 m tiefes Baufeld ausgewiesen. Für die gewünschten Baurechte wäre somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da mehrere Grundstücke zwischen dem Rotdornweg und der Pater-Schunath-Straße aufgrund ihrer Größe und Tiefe Nachverdichtungspotenziale bieten und weitere Grundstückseigentümer auf eine Abfrage v. 03.05.2016 Interesse an einer Nachverdichtung geäußert haben, hat die Verwaltung die städtebauliche Situation geprüft und einen Konzeptvorschlag erarbeitet, mit dem aus städtebaulicher Sicht auch weitere geeignete Grundstücke, bei denen städtebaulich eine Nachverdichtung sinnvoll erscheint, mitberücksichtigt werden könnten.

Der ausgearbeitete und vorliegende Änderungsentwurf sieht aus Rücksichtnahme auf die benachbarte Bestandsbebauung lediglich eine moderate Nachverdichtung in Form einer weiteren, im Änderungsentwurf festgesetzten und zur Bestandsbebauung Abstand haltenden Bauzeile für den rückwärtigen Bereich vor. Die von den Antragstellern zunächst beabsichtigte Verdichtung allein auf ihrem eigenem Grundstück hätte aus planerischer Sicht keine angemessenen Abstände zur Bestandsbebauung ermöglicht und eine zu enge, nicht mehr für die vorhandene Wohnbebauung zumutbare Bebauungsdichte als Folge gehabt.
Für die von den Antragstellern beabsichtigte Bebauung des rückwärtigen Bereichs ist nach dem neuen Konzept eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Sie kann von den Profitierenden selbst geregelt und konkretisiert werden. Dies ist auch nach Planungsrechtschaffung noch möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wäre zukünftig für den gekennzeichneten Bereich eine moderate bauliche Nachverdichtung möglich. Als Maßnahme der Innenentwicklung könnte die Stadt Rheine der konkret vorliegenden Wohnbaulandnachfrage weitgehend nachkommen, ohne dabei das städtebaulich verträgliche Maß zu überschreiten. Die Planung entspricht der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine muss für die Planung somit nicht berichtigt oder geändert werden.

Mit der vorliegenden und im Weiteren konkreter benannten und begründeten Nachverdichtungsplanung könnte ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

[1] ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2 Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

2.1 Allgemeine Beschreibung

Der zur Änderung des Bebauungsplanes und zum Zwecke der möglichen Nachverdichtung vorgesehene Bereich (Änderungsbereich) umfasst sechs Grundstücke eines im Rheiner Stadtteil Hauenhorst zentrumsnah gelegenen Wohngebietes. Die Grundstücke befinden sich etwa 300 Meter südöstlich der Kirche zwischen den die Flächen erschließenden Straßenzügen Rotdornweg und Pater-Schunath-Straße (s. nachfolgende Abbildung und Markierung).

Schrägluftbild

Das bauliche Umfeld ist geprägt von 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung, für die der Bebauungsplan Nr. L 30, Kennwort „Hauenhorst – Mitte, Teil A“ Baufelder entlang der Straßenzüge ausweist. Südlich und benachbart zum vorgesehenen Änderungsbereich liegt die Kindertagesstätte „Bunte Welt“ des DRK-Kreisverband Steinfurt.

Der Änderungsbereich bietet insbesondere aufgrund von zwei noch gänzlich unbebauten Grundstücken (Flurstücke 1103 und 1102) und weiteren unbebauten, rückwärtigen Teilbereichen der Flurstücke 1104 und 1105 Nachverdichtungspotenziale. Die Möglichkeit für eine ergänzende Bebauung bietet auch das 1.000 m² umfassende, 50 m tiefe Flurstück 11, während das Flurstück 421 mit 722 m² und 36 m Tiefe in seiner Grundstücksgröße für die örtlichen Verhältnisse zwar noch überdurchschnittlich groß ist, es allein auf eigenem Grund aber nicht den nötigen Raum für ein eigenständiges weiteres Gebäude liefern kann.

Bei der Möglichkeit zur Nachverdichtung gilt jedoch gleichzeitig, dass diese Potenziale im Sinne einer für die Bestandsbebauung zumutbaren Lösung einer Ordnung und Begrenzung der möglichen Bebauung auf ein städtebaulich vertretbares Maß bedürfen.

2.1 Fotoimpressionen

Blick vom Rotdornweg auf das Plangebiet (Foto September 2015)

Blick von der Pater-Schunath-Straße auf das Plangebiet (Foto September 2015)

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Potenzial für eine Nachverdichtung durch Änderung des bisherigen Planungsrechtes wird im Bereich der Flurstücke 11, 421, 1102, 1103, 1104, 1105 der Flur 23, Gemarkung Rheine l. d. Ems gesehen. Der Geltungsbereich für die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend durch die genannten Flurstücke gebildet. Er ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1103 und 1105,
Im Osten:	durch die Pater-Schunath-Straße,
Im Süden:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 421 und 11,
Im Westen:	durch den Rotdornweg.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan anschaulich dargestellt. Im Änderungsplan ist er geometrisch eindeutig festgelegt.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Für den vorgesehenen Änderungsbereich gelten aktuell die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes-Nr. L 30 „Hauenhorst – Mitte Teil A“ in der 1994 rechtskräftig gewordenen Fassung der 6. Änderung, welcher Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet trifft.

Dort ist entlang des Rotdornweges straßenbegleitend und hinter einem früher üblichen großen Vorgartenbereich, acht Meter von der Straßenbegrenzung abgerückt, ein 15,5 m tiefes Baufeld für die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen festgesetzt. Eine bis zu zweigeschossige Bebauung ist hier möglich. Aufgrund der derzeit vorhandenen Flächengröße bietet die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für das vorhandene Baufeld einen ausreichenden Spielraum. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Für eine weitgehend einheitliche Gestaltung ist hinsichtlich der möglichen Dachneigungen von Gebäuden eine Spanne von 40-48° als zulässig festgesetzt. Die zulässige Firstausrichtung beschränkt der Bebauungsplan auf einen parallel zur Straße verlaufenden First. Von den Vorgaben zu den Dachneigungen sind untergeordnete Garagen und Nebengebäude ausgenommen.

Entlang der Pater-Schunath-Straße besteht in ähnlicher Weise Baurecht. Hier jedoch mit etwas kleinerem, nur 5 Meter umfassenden Vorgartenbereich bei daran anschließendem, 16 Meter tiefem Baufeld. Für das hier festgesetzte Baufeld sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei den Dachneigungen sind hier Ausprägungen von 30° - 45° Dachneigung zulässig und ist ein Satteldach vorgeschrieben.

Textlich sind für den gesamten Planbereich der 6. Änderung Höhenvorgaben zu den Trauf-, Sockel und Drempelhöhen als gestalterische Vorgaben festgesetzt. Des Weiteren beschränkt der Bebauungsplan die Höhe von Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und beschränkt gestalterisch die mögliche Dimension von Dachgauben auf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite.

Der geltende Bebauungsplan lässt, obwohl im Änderungsbereich ohne weiteres Potenzial für 3 weitere Baugrundstücke besteht, eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche, mit Ausnahme von möglichen Nebengebäuden, nicht zu.

2.4 Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der vorliegende Entwurf für eine Planänderung liegt in einem bereits überplanten und überwiegend bebauten Bereich. Erschlossen wird er durch die Anliegerstraßen Rotdornweg (im Westen) und Pater-Schunath-Straße (im Osten). Von diesen ausgehend ist auch eine Erschließung des rückwärtigen Bereiches möglich. Im Umfeld des Änderungsbereiches gibt es bereits Bereiche, bei denen der rückwärtige Raum durch Privaterschließungen für z.B. dort angelegte Garagen genutzt wird. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches zwischen Rotdornweg und Pater-Schunath-Straße müsste von den Eigentümern privat erfolgen und obliegt diesen.

Das Gebiet entwässert im Mischverfahren, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in einem Mischwasserkanal entwässert. Da lediglich eine geringfügige Nachverdichtung durch die Planänderung ermöglicht würde, kann die Entwässerung auf das vorhandene System zurückgreifen und sind die neu entstehenden Grundstücke ebenfalls im Mischverfahren zu entwässern.

Die Topografie ist nach örtlicher Betrachtung geringfügig von den Erschließungsstraßen Rotdornweg und Pater-Schunath-Straße zum innen liegenden Bereich hin abfallend. Aus Gründen des Überflutungsschutzes sollte daher darauf hingewiesen werden, dass Bauherren bei Vorhaben auf einen vorbeugenden Überflutungsschutz zu achten haben und hierfür Sorge tragen müssen. Insbesondere muss bei einer Bebauung darauf geachtet werden, dass das Geländegefälle zu den Erschließungswegen hin abfallend zu gestalten ist. Aus einer neuen Bebauung muss in einem Starkregenfall Niederschlagswasser unschädlich zum öffentlichen Straßenraum abfließen können.

2.5 Altlasten, Kampfmittel, Boden- und Denkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im vorgesehenen Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes werden aber als Verdachtsflächen für ein mögliches Kampfmittelvorkommen geführt. Eine Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst- ist daher für eine weitere Abschätzung und ggf. Sondierung erforderlich und erfolgt zeitnah.

Der Bebauungsplan um folgenden, von der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster vorgegebenen Hinweis ergänzt:
„*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)*“

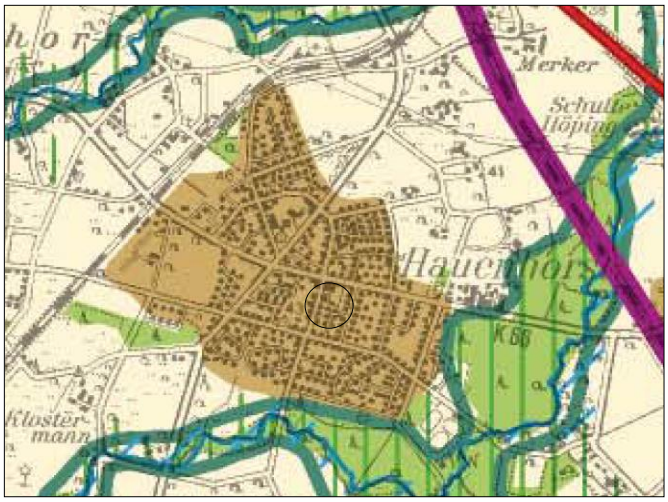
2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden vom Plangebiet nicht tangiert. Ein vom Kreis Steinfurt getragener Landschaftsplan existiert nicht. Das Plangebiet betreffend bestehen des Weiteren keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

3 Planungsvorgaben und -grundlagen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten des im Regionalplan Münsterland gekennzeichneten Allgemeinen Siedlungsbereich, innerhalb dessen Wohnbauflächenentwicklungen vorzusehen sind. Mit der vorliegenden Nachverdichtungsplanung entspricht die Planung den Grundsätzen, Zielen und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.



Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland; Die Plangebietsfläche befindet sich im markierten Kreis im vorgesehenen Allgemeinen Siedlungsbereich.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine stellt seit 2004 die geplante Nutzung der Gemeindeflächen in Grundzügen dar und kennzeichnet somit die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sieht der Flächennutzungsplan den Bereich entsprechend der heutigen und geplanten Nutzung als Wohnbaufläche vor.

Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine; Die Plangebietsfläche mit roter Flächendarstellung für Wohnbauflächen befindet sich im markierten Rechteck

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach welchem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird mit der vorliegenden Planung somit entsprochen.

3.3 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025

Für die bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes in Rheine sieht das 2014 aktualisierte Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 (IEHK 2025) als informelles Planinstrument der Stadt Rheine die Mobilisierung von 2.260 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 durch laufende und potenzielle Planverfahren im Stadtgebiet als notwendig an. Konkret sind demnach pro Jahr etwa 190 Wohneinheiten, oder umgerechnet in Fläche etwa 8 ha Bruttowohnbauland zu entwickeln. Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes könnte diesbezüglich mit der beantragten Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsraum einen kleinen Beitrag zur flächensparenden Wohnbaulandaktivierung leisten.

4 Städtebauliches Plankonzept

4.1 Ziele und Erfordernisse der Planung

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes wird städtebaulich im Sinne einer flächensparenden Entwicklung neuer Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage grundsätzlich und entsprechend der in Kapitel 3 genannten Planungsvorgaben und -grundlagen befürwortet.
Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. L 30, Kennwort „Hauenhorst – Mitte, Teil A“ wurde im zu betrachtenden Bereich letztmalig im Jahr 1994 mit der 6. Änderung angepasst, ohne eine Nachverdichtung herbeizuführen.
Auf Grundlage des Antrages auf Planänderung und der Bereitschaft und dem Wunsch, eigene Flächen nachzuverdichten, besteht nunmehr die Möglichkeit und ist es daher städtebauliches Ziel des Änderungsentwurfes, Planungsrecht entlang der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zu schaffen und dabei die neu mögliche Bebauung über planungsrechtliche Festsetzungen auf einen für das Wohngebiet verträglichen Rahmen zu beschränken (moderate Nachverdichtung).

4.2 Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise

Art der baulichen Nutzung
Der überplante Bereich wird hinsichtlich der zulässigen Art der Bebauung wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummern 3 - 5 genannten, möglichen Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. I.1 im Änderungsplan von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese ausgenommenen Nutzungsarten entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter und werden städtebaulich ausdrücklich nicht befürwortet. Es ist insbesondere als problematisch anzunehmen, dass sie zu einem nicht mehr gebietsverträglichen, erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zudem begründet wegen des dafür notwenigen Flächenbedarfes. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung. Eine ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen ist im Änderungsplan somit nicht vorgesehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Für den Änderungsbereich wird entsprechend der näheren Umgebung und gleichbleibend zu den bisherigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung vermassten Baugrenzen definiert. Der Bebauungsplan macht deutlich, dass sich die mögliche Nachverdichtung auf nur eine weitere Bauzeile im hinterliegenden Bereich beschränkt. Das rückwärtige, neue Baufeld ist mit bewusstem Abstand zur Bestandbebauung abgerückt festgesetzt, um bereits hierdurch die Schutzbelange der vorhandenen Nachbarbebauung zu berücksichtigen. Die neue Bauzeile ist auf Bereiche beschränkt, bei denen bei einer Bebauung der Charakter einer lockeren Bebauung für das Wohngebiet gewahrt bleibt. Die Dimension des neuen Baufeldes wurde gleichsam so gewählt, dass aus städtebaulicher Sicht angemessene Spielräume für eine Anordnung und Gestaltung späterer Gebäude gelassen wurden. Die im Bebauungsplan vorgenommene Kennzeichnung geplanter Grundstücksgrenzen zeigt einen möglichen Zuschnitt für eine Neuaufteilung der Baugrundstücke und veranschaulicht die Planung in ihren Grundzügen.

Maß der baulichen Nutzung
Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung ist vorgesehen, die Grundflächenzahl für den Änderungsbereich, mit dem die mögliche Überbauung in ihrem Maß bestimmt wird, einheitlich auf 0,4 festzusetzen. Diese besagt, dass 40 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen, inkl. Terrassen, Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätzen überdeckt werden dürfen.
Für Anlagen, die nicht dem Hauptbaukörper entsprechen (Garagen/Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO), darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
Mit der Festsetzung wird der Eigenart des Baugebietes Rechnung getragen. Für die aufgrund der Nachverdichtung kleiner werdenden Grundstücke bleibt zudem ausreichend Spielraum zur Ausnutzung dieser.

Festsetzungen zur Geschossigkeit
In Bezug auf die zulässige Geschossigkeit begrenzt der Änderungsplan für das rückwärtige Baufeld die möglichen Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss. Während in den bereits im geltenden Bebauungsplan existierenden Baufeldern entlang des Rotdornweges bzw. der Pater-Schunath-Straße bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind, ist für das neu geplante Baufeld im innen liegenden Bereich das zulässige Maß auf 1 Vollgeschoss gemäß landesbaurechtlicher Definition (§ 2 Abs. 5 BauONRW) beschränkt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Für das neue Baufeld (WA 2) im rückwärtigen, innen liegenden Bereich beschränkt der Änderungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Auch für ein Doppelhaus ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Mit der Festsetzung wird eine ausufernde Wohndichte verhindert.

Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Rahmen einer Bebauung so vorzusehen, dass sie auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5 Metern zu der in der Planzeichnung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit wird bestimmt, dass die Vorgartenbereiche von diesen Bauwerken frei gehalten werden und dass gleichzeitig vor der Garagenzufahrt

ausreichend Platz für einen der Stellplatzanlage vorgelagerten Zufahrts- und zusätzlichen Aufstellraum entsteht.

Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung
Anders als in den direkt an die Pater-Schunath-Straße und den Rotdornweg zulässigen 2-geschossigen Bebauung mit bis zu 10,00 m zulässiger Firsthöhe bei maximal möglicher Traufe bei 6,50 m (WA $_1$ + WA $_3$), wird die Bebaubarkeit im neuen, innen liegenden Baufeld (WA $_1$) auf eine höchstens eingeschossige Bebauung bei maximaler Traufhöhe von 4,50 m und maximaler Firsthöhe bis zu 9,00 m, anlehnend an die ortsüblichen Maßvorgaben für eingeschossige Bebauung begrenzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist hierbei möglich und in der Umgebungsbebauung üblich; es darf jedoch die vorgegebenen Höchstmaße nicht überschreiten und kein Vollgeschoss ausbilden. Hinsichtlich der Dachausprägungen setzt der Änderungsplan für den Änderungsbereich fest, dass hier geneigte Dächer innerhalb einer Spanne von 15 – 45 ° Dachneigung zulässig sind. Untergeordnete Bauteile, Garagen oder Nebengebäude sind von dieser Vorgabe ausgenommen.

Begrenzung der möglichen Dachein- und -bedeckungen
Die Ein- bzw. Bedeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen unzulässig. Die Festsetzung soll den städtebaulichen Anforderungen an das örtliche Erscheinungsbild, den Anforderungen an die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs und der Intention zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Blendeinwirkungen auf die nähere Umgebung (z. B. Wohnräume, Terrassen) Rechnung tragen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Solar- und Photovoltaikanlagen, die allgemein zugelassen werden sollen, da der Belang der Nutzung regenerativer Energie höher gewichtet wird, als die hiermit zu erwartende Beeinträchtigung.

4.3 Alternativenprüfung

Die Möglichkeiten für realistisch umsetzbare Nachverdichtungen im Siedlungsbereich der Stadt Rheine sind sehr begrenzt. Bei der vorliegenden Änderungsplanung liegen besondere Voraussetzungen vor, die eine Nachverdichtung ermöglichen.

Faktoren, welche die geplante Nachverdichtung umsetzbar erscheinen lassen sind insbesondere:

- Günstig geschnittene, tiefe Grundstücke, deren rückwärtiger Bereich Potenzial für eine Ausparzellierung weiterer Baugrundstücke bietet und von denen die Flächeneigentümer profitieren können und diese somit ein Interesse an der Nachverdichtung haben
- Gänzlich unbebaute Grundstücke und rückwärtig unbebaute Bereiche im Änderungsbereich schaffen bislang wenige Zwangspunkte oder Erschwernisse für eine Umsetzung der Planung
- Unzumutbare Nachbarbeeinträchtigungen sind bei der geplanten moderaten Nachverdichtung mit Wahrung angemessener Abstände und Beschränkung der neuen Baumöglichkeiten auf ein städtebaulich vertretbares Maß nicht zu erwarten
- Der Gebietscharakter kann auch bei einer Nachverdichtung anhand der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen gewahrt bleiben

5 Artenschutzprüfung

Der Änderungsbereich liegt im besiedelten Bereich. Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Daraus resultierend wird folgende vorsorgliche Festsetzung zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gebäude, Nebengebäude und Schuppen vor dem Abriss von einer fledermauskundlichen Person auf Besatz zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist darüber die Untere Naturschutzbehörde/Kreis Steinfurt vor dem Abriss zu informieren.
Die Entfernung von Bäumen und der Strauchvegetation darf nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Aufgrund des Gebäudebestandes im Änderungsbereich können planungsrelevante Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Planungsrelevante Vogelarten sind für die Vorhabenfläche dagegen nicht anzunehmen. Er dient einigen sonstigen europäisch geschützten Vogelarten als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat.

Unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Überprüfung, welche dieser Begründung beigefügt ist (s. Anlage), wird verwiesen.

6 Hinweise zum Planverfahren

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest. Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Natura 2000-Gebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Ebenfalls wird 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, von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange besteht Gelegenheit zur Stellungnahme im Zuge der Offenlegung der Entwurfsunterlagen. Mit der Offenlegung nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung wird die Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt.

Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und es wird Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben. Einen Überblick über den groben Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes liefert die nachfolgende Übersicht.

6.2 Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss mit **Beschluss zur Offenlegung**	15.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung **des Änderungsbeschlusses und der Offenlegung**	22.03.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	03.04. – 08.05.2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	21.06.2017
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	nach Satzungsbeschluss

Rheine, Juni 2017
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

_____
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. L30, 9. Änderung, Kennwort "Hauenhorst Mitte, Teil A"