

Begründung

Bebauungsplan Nr. 337

Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf gem. §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB -

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Stand: 09.11.2017

STADT RHEINE
Leben an der Ems

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich.....	4
3.1	Lage und Abgrenzung.....	4
3.2	Bestand.....	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Überörtliche Planungen: Regionalplan	5
4.2	Örtliche Planungen.....	8
4.2.1	Flächennutzungsplan	8
4.2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4.2.3	Einzelhandel.....	9
5	Städtebauliches Konzept.....	11
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	12
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	13
6.2.2	Sonstiges Sondergebiet	14
6.2.3	Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen.....	15
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	15
6.4	Nebenanlagen.....	15
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	15
6.6	Schalltechnische Vorgaben	16
6.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
6.8	Erhaltung von Bäumen.....	17
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	17
8	Städtebauliche Daten.....	17
9	Ver- und Entsorgung	18
9.1	Versorgung.....	18
9.1.1	Löschwasserversorgung	18
9.1.2	Trinkwasserversorgung	18
9.1.3	Strom- und Gasversorgung	18
9.1.4	Fernmeldenetz	18
9.2	Entsorgung.....	18
9.2.1	Oberflächenentwässerung.....	18
9.2.2	Schmutzwasserentsorgung	18

9.2.3	Abfallentsorgung	19
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	19
11	Hinweise	19
11.1	Denkmalschutz.....	19
11.2	Altlasten	19
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	19

ANLAGEN

- SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2017-10-16
- Schalltechnische Beurteilung, IPW *in Bearbeitung*
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW *in Bearbeitung*

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-11-09
Proj.-Nr. 216544

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Mit der Bauleitplanung „Elter Straße / Schlehdornweg“ wird das Ziel verfolgt, den Siedlungsbereich der Stadt Rheine, im Stadtteil Gellendorf, zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. Zudem soll die Nahversorgung in diesem Stadtteil durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes langfristig sichergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Parallel führt die Stadt Rheine die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ für einen Teil des Geltungsbereiches durch.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ beschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 unterliegen. Daher wird ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchgeführt.

In einem ersten Verfahrensschritt wird demgemäß in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wird gemäß den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Geltungsbereich

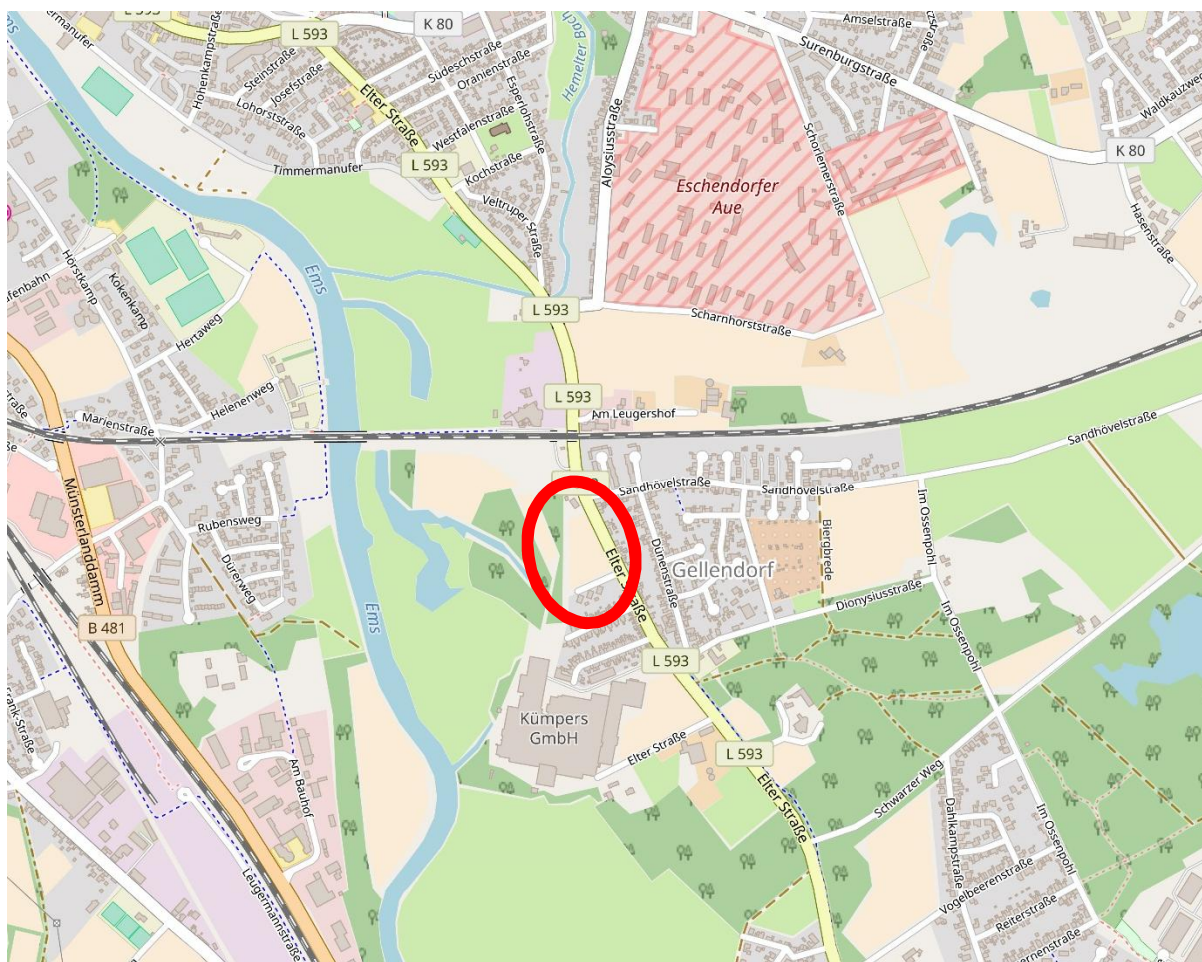
3.1 Lage und Abgrenzung

Der etwa 1,9 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Rheine, im Stadtteil Gellendorf, zwischen der Ems und der „Elter Str.“ (L 593).

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und weiträumige Grünflächen (z.B. Emsaue) geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch einen Lagerplatz mit Umwallung sowie eine öffentliche Grünanlage mit Ehrenmal, im Osten durch die „Elter Straße“ (L 593) sowie Wohngrundstücke, im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke begrenzt. Im Westen schließen unmittelbar die Grünflächen der Emsaue an.

Die Begrenzung des Plangebietes orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Geltungsbereich (© OpenStreetMap-Mitwirkende, unmaßstäblich)

3.2 Bestand

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Süden und im Norden bestehen derzeit noch bebaute Grundstücke mit entsprechendem Baumbestand und tlw. bereits abgängigen Gebäuden. An der westlichen Plangeietsgrenze befinden sich ebenfalls Einzelbäume.

Die Erschließung der Flächen erfolgt gegenwärtig von der im Osten des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Elter Straße“ (L 593) aus. Im Süden des Plangebietes verläuft in Richtung Westen der derzeit noch nicht ausgebaute „Schlehdornweg“.



Luftbild (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, unmaßstäblich)

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

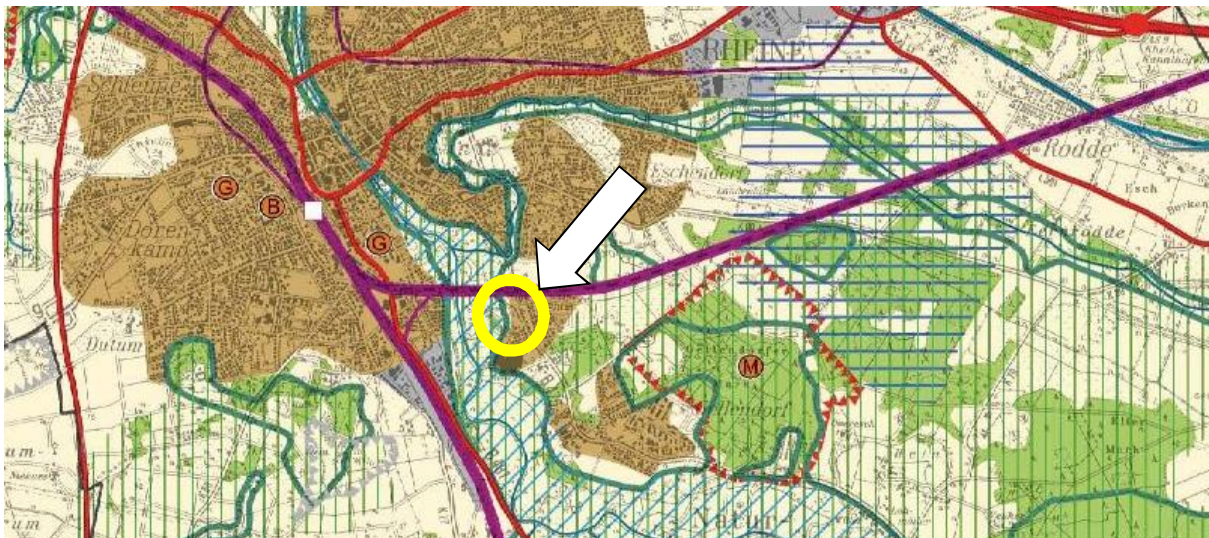
Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Westlich des Plangebietes ist ein Bereich mit Freiraumfunktion zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Gleichzeitig befindet sich hier auch der Überschwemmungsbereich der Ems.

Auf diesen Flächen ist zum einen dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen (s. Pkt. IV.4 386 RP).

Zum anderen sollen in diesem Bereich die Bodennutzung und ihre Verteilung auf die Erhaltung und die nachhaltige Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungseignung ausgerichtet werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung dieser Funktionen führen können, sollen möglichst vermieden werden (s. Pkt. IV.5 433 RP).

Der Überschwemmungsbereich ist für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Er ist von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsflächen, freizuhalten (s. Pkt. IV.6 477 RP).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse „Hengelo - Bad Bentheim - Rheine - Osnabrück - Hannover“, die als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt ist. Diese Strecke sollte verstärkt für den wachsenden grenzüberschreitenden Personen- und Güterverkehr genutzt und deshalb in ihrer Leistungsfähigkeit höheren Anforderungen angepasst werden (s. Pkt. VII.2 583 + 584 RP).

Fazit

Im Rahmen der Bauleitplanung „Elter Straße / Schlehdornweg“ werden z. T. bereits bebaute Flächen sowie eine intensiv genutzte Ackerfläche überplant. Diese Flächen sind erforderlich, um den Siedlungsbereich von Gellendorf bedarfsgerecht zu erweitern und eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt inmitten des Allgemeinen Siedlungsbereiches von Rheine. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

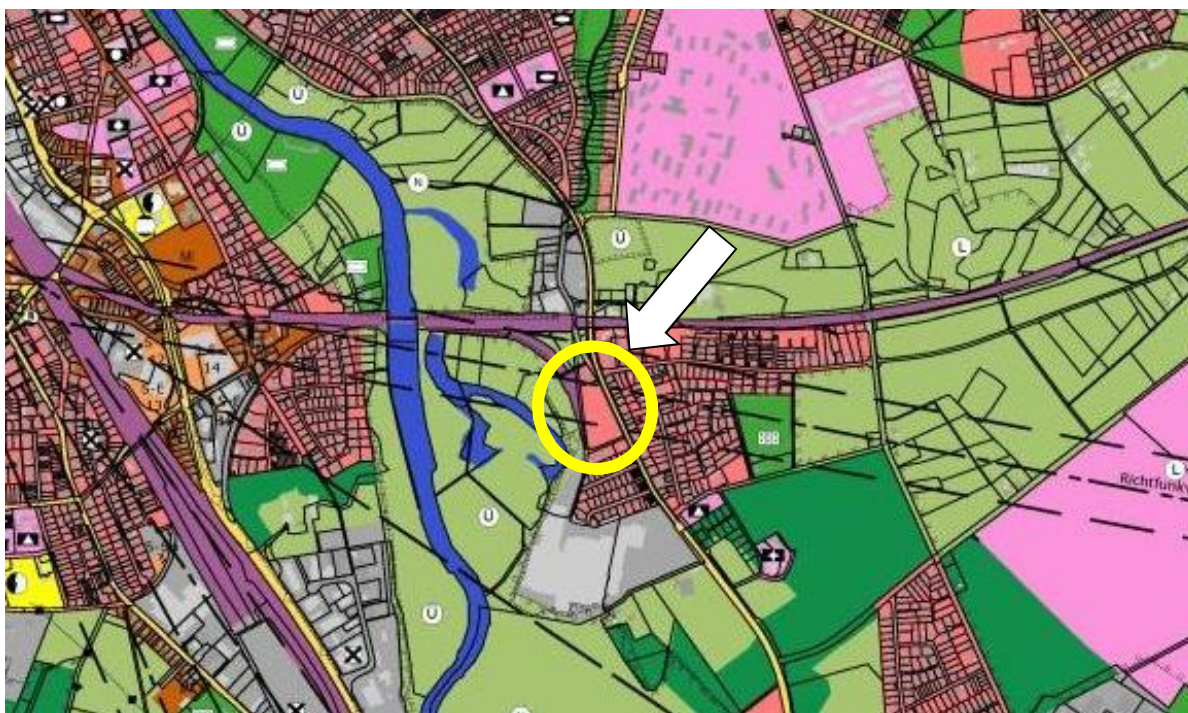
Für die Stadt Rheine besteht ein Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie ein Nahversorgungskonzept - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel. Hierin sind zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und eine ortsspezifische Sortimentsliste definiert (s. Kap 3.4 „Einzelhandel“). Damit werden die Vorgaben des Regionalplans, solche Konzepte zu erarbeiten, erfüllt.

Von einer Beeinträchtigung der westlich des Plangebietes dargestellten Freiraumfunktionen zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie dem Überschwemmungsbereich der Ems wird nicht ausgegangen. Auch auf die nördlich verlaufende Bahntrasse wird die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen haben.

Die Bauleitplanung berücksichtigt damit die vorgenannten Ziele der Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Durch das Gebiet verläuft zudem eine Richtfunktrasse.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

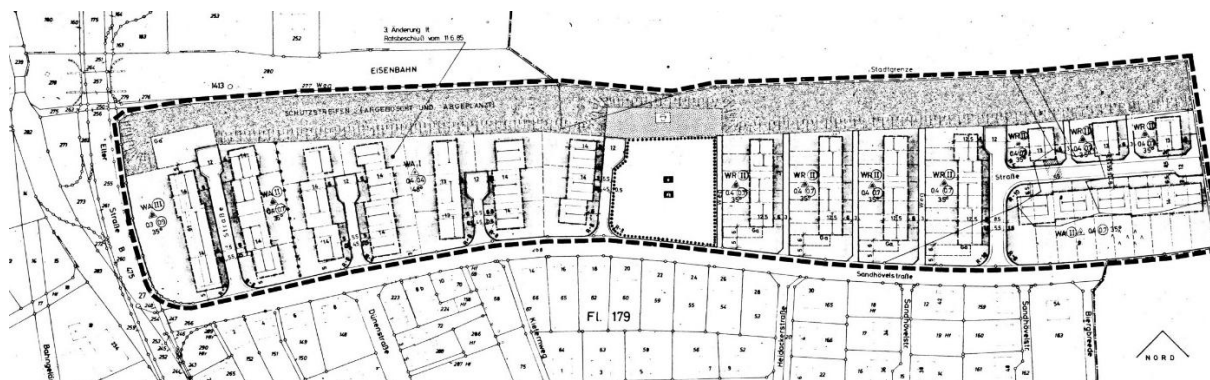
Für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung wird ein Teilbereich der dargestellten Wohnbaufläche in Sondergebiet des „großflächigen Einzelhandels“ mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche und kleinteiliger Ladeneinheit mit max. 200 qm Verkaufsfläche gemäß § 1 (2) BauNVO geändert.

4.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird nach den §§ 34 oder 35 BauGB beurteilt.

Nordöstlich des Plangebietes, östlich der „Elter Straße“ zwischen der Bahntrasse und der „Sandhövelstraße“ befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 96d Kennwort „Feldkamp“. Für den Bebauungsplan wurden bereits 7 Änderungen durchgeführt.

Dieser setzt im westlichen Bereich allgemeine und im östlichen Bereich reine Wohngebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen fest.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. D 96d (unmaßstäblich)

4.2.3 Einzelhandel

Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - (Junker und Kruse, Sept. 2012)

Gemäß „Masterplan Einzelhandel“ umfasst der Stadtbezirk 07 den südöstlichen Teil der Rheiner Kernstadt und besteht aus den Stadtteilen Südesch, Eschendorf-Süd und Gellendorf. In diesem Stadtbezirk ist mit rund 1.000 qm Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel lediglich ein sehr geringes Lebensmittelangebot vorhanden. Im Stadtteil Gellendorf befindet sich zurzeit nur ein Getränkemarkt.

Im Rahmen der Ermittlung von Entwicklungspotenzialen ist zu prüfen, ob und in welcher Größenordnung die Bevölkerungszahlen im Umfeld möglicher Nahversorgungsstandorte zukünftig tragfähige Versorgungsstrukturen ermöglichen. Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Gellendorf diskutiert.

Das „Nahversorgungszentrum Elter Straße“ im Stadtteil Südesch, nördlich von Gellendorf, ist derzeit sowohl quantitativ als auch strukturell nicht zukunftsfähig aufgestellt. Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Mittel- bis langfristig scheint die Zukunftsfähigkeit dieses Zentrums eher fraglich.

Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel - (Junker und Kruse, Nov. 2015)

Der Nahversorgungsstandort „Elter Straße“ ist entsprechend der Ausführungen im „Masterplan Einzelhandel“ hinsichtlich Betriebsgröße, Stellplatzsituation und Erweiterungsmöglichkeiten nicht zukunftsfähig aufgestellt.

Gemäß „Nahversorgungskonzept“ kann der Standort „Elter Straße“ aufgrund seines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie der fehlenden räumlichen Entwicklungsperspektiven zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich aufrechterhalten werden. Gleichwohl wurde für den Stadtbezirk 07 ein bestehendes Angebotsdefizit hinsichtlich eines adäquaten wohnortnahen Grundversorgungsangebotes festgestellt.

Es sind adäquate Betriebsgrößen für moderne Lebensmittelmärkte von bis zu 1.200 qm für Lebensmitteldiscounter und 1.500 qm für Supermärkte in einem zentral gelegenen, integrierten Angebotsstandort mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk grundsätzlich ökonomisch tragfähig.

Bereits im „Masterplan Einzelhandel“ wurde vor diesem Hintergrund die mögliche Verlagerung des Nahversorgungszentrums „Elter Straße“ innerhalb des Stadtbezirks als perspektivische Entwicklungsoption in Aussicht gestellt.

Ziel ist eine für möglichst viele Menschen fußläufige Erreichbarkeit eines „gemeinsamen“ Angebotsstandorts im Stadtbezirk.

Der Stadtentwicklungsausschuss Rheine hat im Oktober 2015 beschlossen, Standortalternativen im Bereich der ehem. General-Wever-Kaserne sowie im Bereich „Elter Straße / Sandhövelstraße“ vertiefend zu prüfen.

Gutachterliche Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine (Junker und Kruse, Okt. 2015)

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die gesamte Stadt. Ergänzend dazu wurde ein vertiefendes Nahversorgungskonzept erstellt.

In diesem Zusammenhang sollten für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft werden.

In der untersuchungsrelevanten Marktanalyse wurde für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf aktuell ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Daraufhin sind verschiedene Standorte und Entwicklungsoptionen zur Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelangeboten untersucht worden.

Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen wäre die Neuansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung bis zu rund 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ ebenso möglich, wie die Verlagerung (und Erweiterung auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) des bestehenden Netto-Marktes vom Standort Elter Straße an diesen Vorhabenstandort. Beide Varianten würden an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wären sie auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW.

Unter Einhaltung der o. g. Größenordnungen kann ein Lebensmittelmarkt an diesem Vorhabenstandort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation in diesem Stadtbereich beitragen ohne bestehende Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Versorgungsstandorten zu gefährden. Ein solcher Markt stünde im Einklang mit der Versorgungsfunktion als ergänzender (solitärer) Nahversorgungsbetrieb und in einem ausgewogenen Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet.

Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) im Zusammenhang mit dem Vorhaben wäre aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen.

Danach ist das Vorhaben umsetzbar.

5 Städtebauliches Konzept

In einem unverbindlichen Konzept wurden erste Planungsüberlegungen einer möglichen Parzellierung des Plangebietes skizziert.



Mögliche Parzellierung „Kümpers Quartier“
(Schwerdt Ingenieure Sept. 2017, unmaßstäblich)

Nach dem Konzept ist vorgesehen, das Plangebiet in zwei Bereiche zu gliedern:

Im Süden soll ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise tlw. mit Staffelgeschoss entstehen. Die innere Erschließung ist über eine Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet, von der „Elter Straße“ aus vorgesehen. Zudem ist zusätzlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zur „Elter Straße“ hin vorgesehen.

Für die nördliche Teilfläche ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung des Stadtteils sowie eine kleinteilige Ladeneinheit geplant. Dabei ist die Stellplatzfläche in Richtung Norden ausgerichtet, so dass der geplante Lebensmittelmarkt schallmindert gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Süden wirkt. Die Erschließung ist über die „Elter Straße“ vorgesehen.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Gellendorf nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich familiengerechter Wohnraum ermöglicht werden. Entlang der „Elter Straße“ soll eine verdichtete Bebauung entstehen. Es sind Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Im rückwärtigen Bereich soll sichergestellt werden, dass keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sondern eine offene Bebauungsstruktur fortgesetzt wird. Daher sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können.

Um ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen ansiedeln.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Durch die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete (SO 1 + SO 2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie ergänzenden kleinteiligen Ladeneinheiten ermöglicht werden.

Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes und Stellplätze im SO 1 + SO 2 zulässig. Im SO 2 können ausnahmsweise auch Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden.

Die Größe der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen Sondergebieten (SO 1 + SO 2) wird entsprechend den Vorgaben aus der gutachterlichen Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine (Junker und Kruse, Okt. 2015) beschränkt. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im SO 1 liegt danach bei max. 1.000 qm. Zusätzlich ist die Ansiedlung eines kleinteiligen Nahversorgungsangebotes (z. B. Bäcker), Dienstleistungsbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 qm (je Geschäft max. 80 qm) im SO 2 zulässig.

In den Einzelhandelsbetrieben im SO 1 + SO 2 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse 2012) zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind nur bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen einschließlich der Kassenzone. Nicht zur Verkaufsfläche zählen dagegen die Verkehrsflächen einschließlich des Windfangs. Sie werden in den textlichen Festsetzungen als Ladenstraße bezeichnet, die dann nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist, wenn auf ihr keine Waren zum Verkauf angeboten werden. Sie haben dann die Funktion von Verkehrsflächen und Rettungswegen.

Die Planung trägt mit den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation im Stadtteil Gellendorf bei. Bestehende Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Versorgungsstandorten werden dadurch nicht gefährdet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 60 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Gellendorf zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung

erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der insgesamt relativ kleinen Plangebietsfläche realisieren zu können. Durch den zu erhalten Freiflächenanteil wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes sichergestellt.

Der Bereich entlang der „Elter Straße“ sowie der Übergang zur südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Wohnsiedlung soll ausschließlich für eine 2-geschossige Bauweise vorgehalten werden. Hier wird die Entwicklung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern, wie sie in der Umgebung und entlang der Landesstraße bereits vorhanden sind, angestrebt. Eine Durchmischung mit 1-geschossigen Gebäuden ist hier aus gestalterischen Gründen der Abstufung nicht gewünscht. Daran anschließend, im rückwärtigen Bereich ist eine 2-geschossige Bebauung möglich aber nicht zwingend erforderlich. Hier ist im Sinne einer Staffelung eine Durchmischung gewünscht.

Für die 2-geschossigen Gebäude ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Damit die Höhen der Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen, wird für alle Bereiche eine Firsthöhe von max. 12,5 m festgesetzt. Bei den zwingend 2-geschossigen Gebäuden ist zudem eine Traufhöhe zwischen 5,5 m bis 6,5 m bzw. 7 m definiert. Im übrigen Bereich ist eine Traufhöhe von 6 m als Höchstmaß vorgegeben.

Damit fügt sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden Wohngebäude insgesamt in die Umgebung ein.

6.2.2 Sonstiges Sondergebiet

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Diese Anforderungen können durch den hohen möglichen Ausnutzungsgrad erfüllt werden.

Als Höhenbegrenzung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch werden unterschiedliche Dachformen mit der größtmöglichen Ausnutzung bei Flachdächern ermöglicht. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist immer das eingedeckte Dach.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes begrenzt und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert.

6.2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit 37,5 m über Normalhöhennull (NHN).

Planungsziel der Stadt Rheine ist es, dass der Erdgeschossfußboden nicht aus der Geländeoberfläche herausragt. Deshalb ist eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 37,5 m ü. NHN festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet und das sonstige Sondergebiet SO 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. Zudem sind ausschließlich Einzel-, bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem neuen Wohngebiet soll der ortstypische Charakter von Gellendorf fortgeführt und durch eine lockere Ein- bis Zweifamilienhausbebauung gesichert werden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist für das sonstige Sondergebiet zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

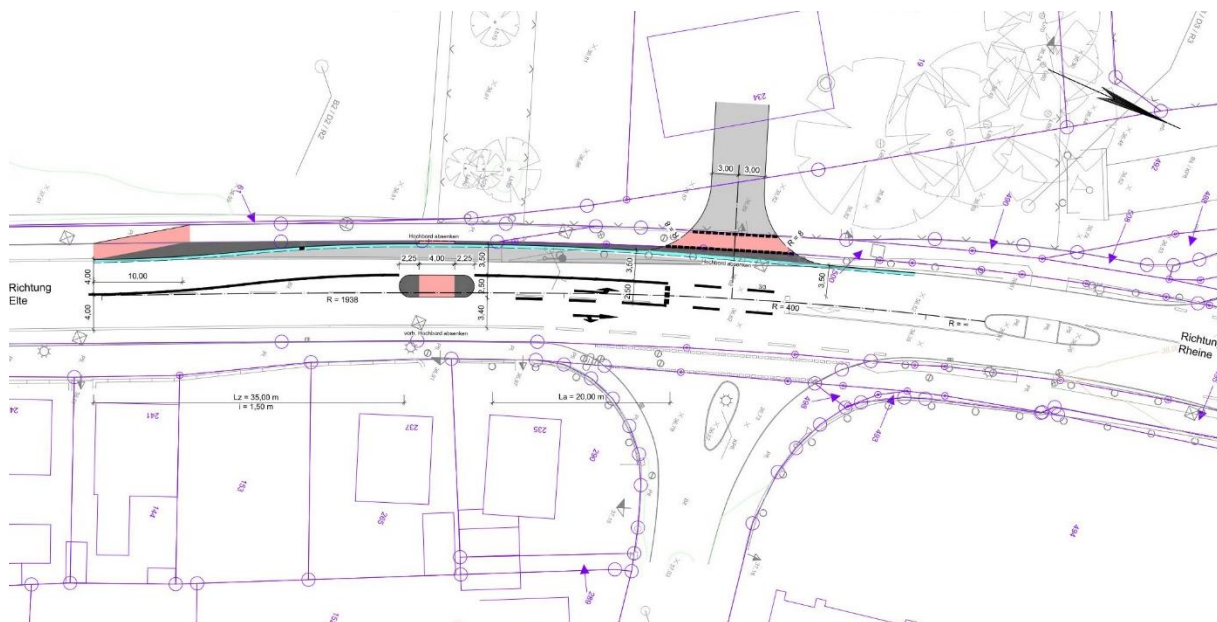
6.4 Nebenanlagen

Garagen und Carports sind so zu errichten, dass sie einen Abstand von mindestens 5 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass für parkende Fahrzeuge außerhalb dieser Nebenanlagen ausreichend Platz vorhanden ist und nicht die öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden müssen.

6.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets erfolgt von der westlich verlaufenden „Elter Straße“ aus über den bereits vorhandenen aber noch auszubauenden „Schlehdornweg“ und über einen in Richtung Norden ausgerichteten Stichweg, der in einem Wendeplatz endet. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 6 m bis 6,50 m ist der Begegnungsverkehr Pkw - Lkw möglich. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m so festgesetzt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne zurücksetzen wenden kann. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt über eine neue Zufahrt im Kreuzungsbereich „Elter Straße“ / „Sandhövelstraße“ von der „Elter Straße“ aus. Die Zufahrt ist entsprechend als Ein-/Ausfahrt-Bereich gekennzeichnet. Um den fließenden Verkehr auf der Landesstraße nicht zu behindern, ist auf der „Elter Straße“ eine neue Linksabbiegespur einzurichten. Der dafür erforderliche Abschnitt der „Elter Straße“ ist in den Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Lageplan - Vorplanung (IPW 2017, unmaßstäblich)

6.6 Schalltechnische Vorgaben

Eine schalltechnische Beurteilung wird derzeit erstellt. Nach Fertigstellung fließen die Ergebnisse in den Bebauungsplan ein.

6.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der westlich angrenzenden freien Landschaft, zur Eingrünung der vorgesehenen Stellplatzanlage gegenüber der „Elter Straße“ sowie zur Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Einzelhandel sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken anzupflanzen.

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Hierdurch erfolgt bei ggf. größerer Anzahl von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt.

6.8 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Baumbestand vorhanden. Dieser soll weitgehend erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dadurch wird neben den neu zu pflanzen Bäumen und Sträuchern eine Begrünung des Plangebietes sichergestellt.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher wird die Dachform mit Vorgabe von Dachneigungen geregelt.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - allgemeines Wohngebiet (WA), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 5.156 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 3.438 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (207) • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 6.294 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.573 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (430) • Straßenverkehrsfläche 2.948	7.867
Summe	19.409

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

9.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

9.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

9.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

9.1.4 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

9.2 Entsorgung

9.2.1 Oberflächenentwässerung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 wurde ein Versickerungsnachweis erbracht (IPW 2017).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorherrschenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Verbindung mit dem noch ausreichend vorhandenen vertikalen Versickerungsraum noch möglich. Andere wasser- und umwelttechnische Belange und Vorschriften sind zu beachten.

Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (IPW). Nach Fertigstellung fließen die Ergebnisse in die Planung ein.

9.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Abwassernetz (Technische Betriebe Rheine).

9.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Technischen Betriebe Rheine AÖR.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist zentraler Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage „SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB“).

11 Hinweise

11.1 Denkmalschutz

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar eine zwischen 1909 und 1913 entstandene Werkssiedlung an. Es handelt sich um den Bereich der „Rudolf- und Heidhövelstraße“ mit insgesamt 35 Häusern. Diese stehen traufseitig zu beiden Seiten der Straße.

Die gesamte Außenhaut der jeweiligen Gebäude (Fassaden und Dächer) sowie die Straßen „Heidhövelstraße“ und „Rudolfstraße“ sind in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen.

Die denkmalrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

11.2 Altlasten

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Steinfurt liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

Auf der westlich angrenzenden Fläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-11-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann