Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258, Kennwort: "Hauenhorst-West"

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen Passivschallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die zur Bauerschaftsstraße gewandten Gebäudeseiten, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster(-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

3. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

5. Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, wie B.:
   Bergahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Buche, Gemeine Esche, Vogelkirsche Stileiche, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Brombeere.

6. Die Grenzen von privaten Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Hecken zu bepflanzen; Zäune sind unzulässig. Dies gilt nicht an Straßeneinmündungen, wo Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten sind (max. Pflanzhöhe der Hecken 1m).

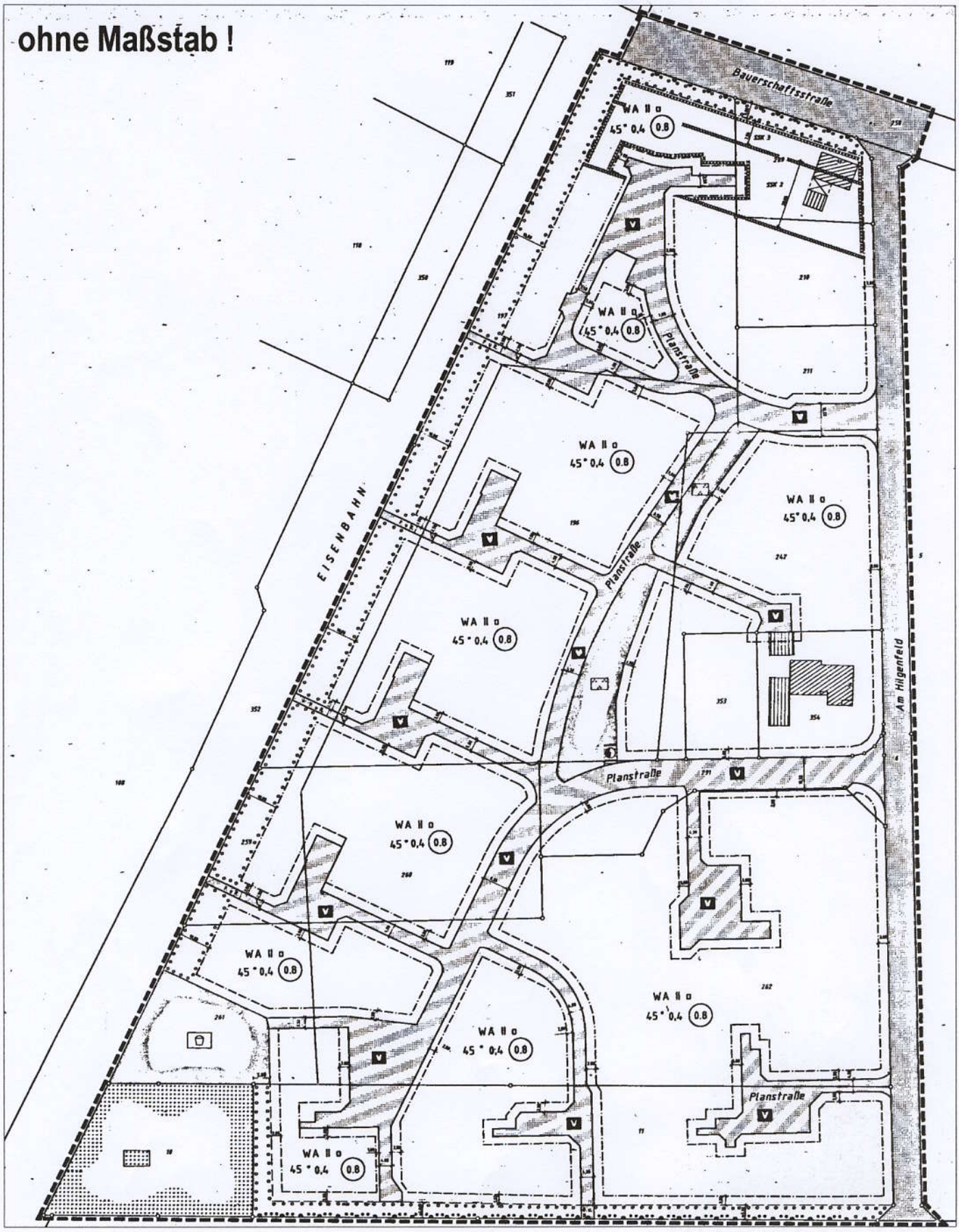
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist – bis auf den nördlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB).

Rheine
Leben an der Ems

Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 258
Kennwort: "Hauenhorst-West"
Fachbereich: Planen und Bauen
PG 5001: Stadtplanung

ALT

Stand: 17.06. 1999

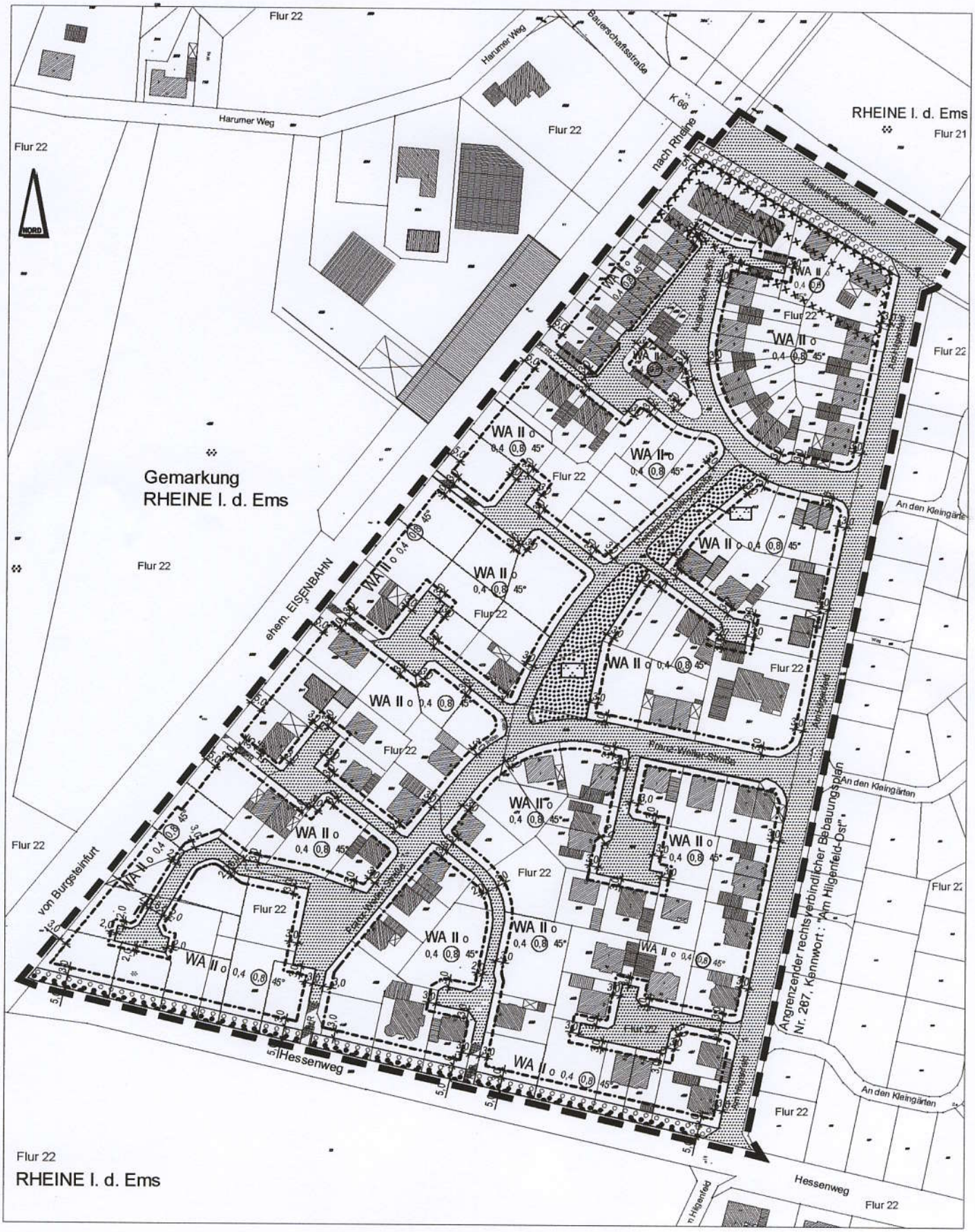


Rheine
Leben an der Ems

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 258
Kennwort: "Hauenhorst-West"
Fachbereich: Planen und Bauen
5.1 Stadtplanung

NEU

Stand: 27.04. 2007



Begründung einschließlich Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258, Kennwort: „Hauenhorst-West", der Stadt Rheine

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der seit 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 258, Kennwort: „Hauenhorst-West", der Stadt Rheine (ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2) bedarf der Überarbeitung bzw. Modifizierung und Anpassung in verschiedenen Teilbereichen des Planes.

Der ehemalige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 wies in diesem ca. 6,8 ha großen Bereich westlich der Straße Am Hilgenfeld die Neubebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit 190 Wohneinheiten vor, hiervon wurden lediglich im nördlichen Bereich 30 Doppelhaushälften vom Vorhabenträger fertiggestellt .

Aufgrund der schleppenden Vermarktung dieser Doppelhaus - Typen wurde im Jahre 1999 aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Bebauungsplan Nr. 258, Kennwort: „Hauenhorst-West", um so die restlichen Flächen für die freie Veräußerung in Form von Einzel- und Doppelhäusern durchführen zu können. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden beibehalten.

Auch diese Vermarktung stellte sich als sehr schwierig dar.

Seit 2006 sind die noch unbebauten Flächen in das Eigentum der Stadt Rheine übergegangen. Insofern soll der Bebauungsplan nunmehr an die örtlichen Gegebenheiten sowie an die gewünschte zukünftige Wohnnutzung angepasst werden.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den gesamten Bebauungsplanbereich und wird durch die Bauerschaftsstraße/Am Hilgenfeld/Hessenweg und die ehemalige Bahntrasse Rheine – Coesfeld begrenzt.

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

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt Hauenhorst als Wohnsiedlungsbereich dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Planänderungsgebiet als Wohnbaufläche dar; somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage im Stadtgebiet

Hauenhorst, ein Ortsteil im Südraum von Rheine mit über 3.800 Einwohnern und ca. 2,5 km südlich des Hauptsiedlungsgefüges der Stadt Rheine befindlich, ist über Kreisstraßen gut erreichbar; ebenso pendeln Busse zwischen Hauenhorst und Rheine.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie der Nahversorgung stehen im Ortsteil Hauenhorst zentral ausreichend und in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Das Planänderungsgebiet „Hauenhorst-West" liegt im Südwesten des Stadtteiles Hauenhorst und wird nördlich durch die Bauerschaftsstraße, K 66, östlich durch die Straße Am Hilgenfeld, südlich durch den Hessenweg und westlich durch die aufgegebene Bahntrasse Rheine – Coesfeld eingefasst.

Im Norden und Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an; im Osten befindet sich das Wohnbaugebiet „Am Hilgenfeld-Ost", und im Westen bildet die vorhandene stillgelegte Bahntrasse Rheine – Coesfeld mit ihrem üppigen Bewuchs die räumliche Grenze des Planänderungsgebietes und in deren Anschluss landwirtschaftliche Nutzflächen.

5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte neben den Bauflächen und Verkehrsflächen auch einen Kinderspielplatz, Erhaltungsgebot für eine Waldparzelle sowie umfangreiche Pflanzgebotsflächen entlang der stillgelegten Bahntrasse fest; sodass die Kompensation innerhalb des Bebauungsplanes als ausgeglichen galt.

Vom Vorhabenträger wurden die Pflanzgebote weder vom Vorhabenträger durchgeführt uns auch nicht an die jeweiligen Erwerber weitergegeben; ebenso soll nunmehr der Kinderspielplatz sowie die Waldparzelle aufgegeben werden. Die bisherige „interne" Kompensation soll nun außerhalb des Bebauungsplanes auf geeigneten Flächen erfolgen.

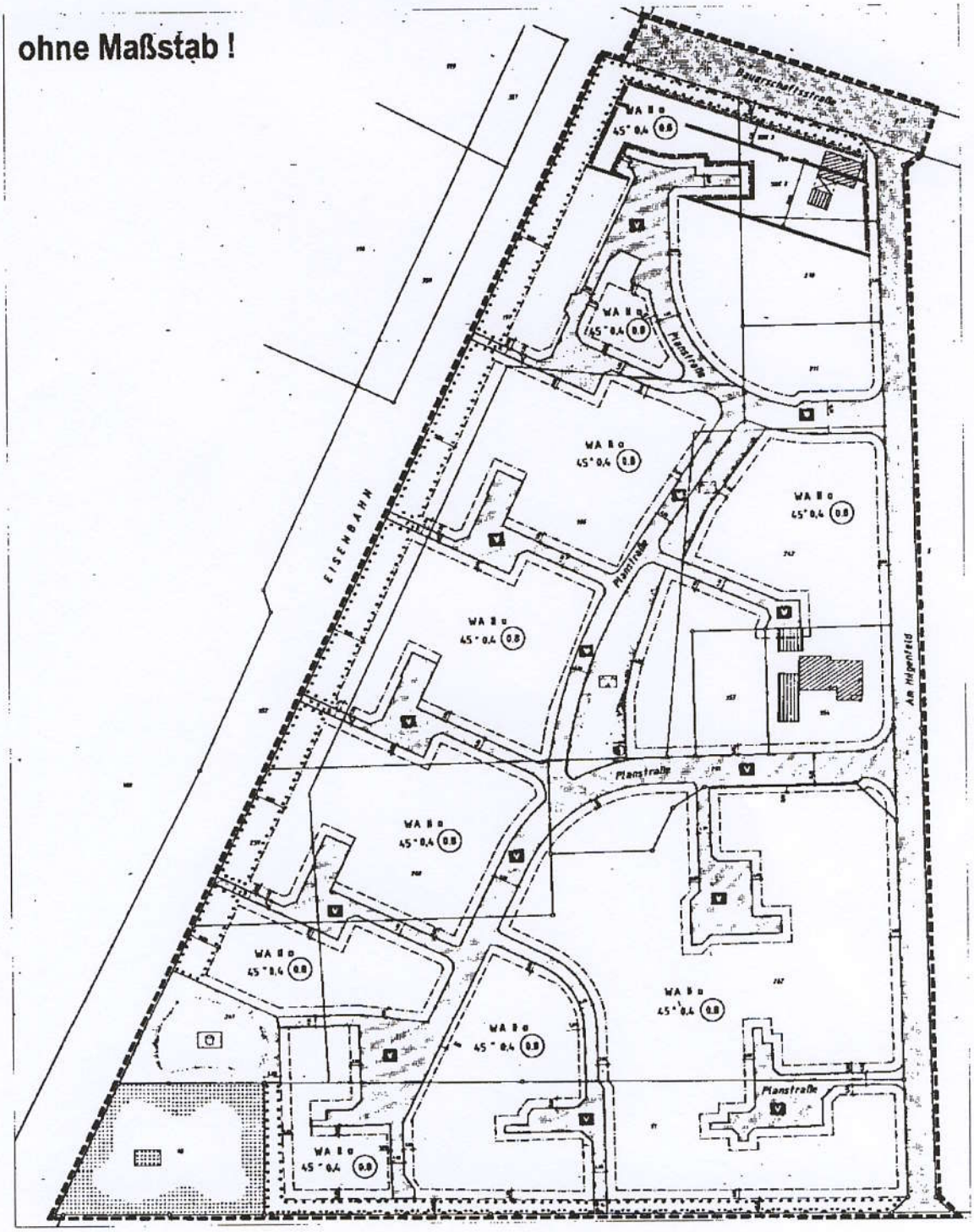
Rheine
Leben an der Ems

Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 258
Kennwort: "Hauenhorst-West"
Fachbereich: Planen und Bauen
PG 5001: Stadtplanung

ALT

Stand: 17.06. 1999

ohne Maßstab !



6. Inhalt der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258, Kennwort: „Hauenhorst-West", werden folgende Festsetzungen überarbeitet bzw. modifiziert:

1. Wegfall von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einem 10 m breiten Streifen auf den privaten Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze (ehemalige Bahntrasse Rheine – Coesfeld) und Ausweisung dieser Flächen nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen. Demnach sind diese Flächen als private Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke nutzbar und können tlw. auch mit Nebenanlagen überbaut werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO ist hierbei einzuhalten.

2. Wegfall des vorhandenen Eichen-Birken-Feldgehölzes in der Südwestecke des Bebauungsplanes und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA).
   Der vorhandene Baumbestand wird mit Ausnahme der Wallhecke des Hessenweges beseitigt und als künftige Baufläche mit überbaubarer Fläche festgesetzt.

3. Wegfall des ausgewiesenen Kinderspielplatzes im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).
   Die bisher noch brachliegende Fläche für einen Kinderspielplatz soll nunmehr aufgegeben werden zugunsten eines größeren Kinderspielplatzes im Baugebiet Am Hilgenfeld-Ost/Kleingartenanlage.
   Es ist vorgesehen, kurz- bzw. mittelfristig diese größere Spielplatzanlage in ca. 100 bis 120 m Abstand zur Straße Am Hilgenfeld zu realisieren. Insofern erübrigt sich der Ausbau des Kinderspielplatzes in diesem Baugebiet „Hauenhorst-West".

4. Geringfügige Verschiebungen von überbaubaren Flächen bzw. von öffentlichen Verkehrsflächen, vor allen Dingen im Bereich der Wendeanlagen und somit Festlegung als Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes.
   Aufgrund der Privatvermarktung der einzelnen Baugrundstücke werden überbaubare Flächen bzw. auch Verkehrsflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258, Kennwort „Hauenhorst-West" werden folgende Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches überplant, die bisher als planinterne Kompensationsflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die mit dem Bebauungsplan neu geschaffenen Wohnbauflächen festgesetzt waren:

Zu 1 : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einem 10 m breiten Streifen auf den privaten Gartenflächen, an der westlichen Plangebietsgrenze (insgesamt ca. 3.087 m²); diese Flächen sollten je zu 50 % mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt und mit Landschaftsrasen ein gesät werden

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Flächen nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Demnach sind die Flächen als private Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke nutzbar und können teilweise auch mit Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung überbaut werden. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist hierbei einzuhalten.

Zu 2 : Erhaltung eines vorhandenen Eichen-Birken-Feldgehölzes in der Südwestecke des Bebauungsplanes durch Festsetzung als „Fläche für Wald" (Flächengröße ca. 2.368 m²)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Feldgehölzfläche analog der östlich angrenzenden Wohnbauflächen nun als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand wird mit Umsetzung der Planung insgesamt beseitigt. Mit der künftigen Wohnbebauung werden, einschließlich der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 60 % der Grundfläche überbaut oder versiegelt.

Zu 3 : Des Weiteren wird die bisher im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für einen Kinderspielplatz aufgegeben und nun als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den Kinderspielplatz bestand die Festsetzung, dass dieser zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken hin einzugrünen ist.
Die bisher noch brachliegende Fläche wird mit Umsetzung der Planänderung durch die geplante Wohnbebauung, einschließlich der baurechtlich zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen, bis zu 60 % überbaut oder versiegelt.

Mit der Aufgabe der o. g. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzbeständen (planinterne Kompensationsflächen) sowie des Kinderspielplatzes und der künftigen Überbauung oder Umnutzung dieser Flächen ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft die an anderer Stelle durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Als wesentliche Eingriffe sind die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Zerstörung der Bodenfunktionen und des Bodenlebens auf den künftig bebauten oder versiegelten Flächen sowie der Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna im bzw. am dörflichen Wohnsiedlungsbereich zu nennen.

Es ist vorgesehen, diese Eingriffe durch Neuanpflanzung von Feldgehölzen oder Waldflächen an geeigneter Stelle außerhalb des Bebauungsplangebietes zu kompensieren. Die Neuanpflanzungen sollen auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche erfolgen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu verwenden.

Der Flächenbedarf für die Kompensationsmaßnahmen wird durch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit dem Biotopwertverfahren der Arbeitshilfe des Landes NRW für die Eingriffsbewertung in der Bauleitplanung ermittelt. Dabei werden für die hier zu beurteilende 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die 3 o. g. Teilflächen bewertet, auf denen mit der Planänderung Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild tatsächlich vorbereitet werden. Für die anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultieren aus der Planänderung dagegen keine eingriffsrelevanten Änderungen. Die Eingriffsbewertung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Kompensationsmaßnahmen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 werden auf einer bisher als Acker genutzten Fläche in der Gemarkung Mesum, Flur 18, Flurstück 103 durchgeführt. Die insgesamt 19.360 m² große Kompensationsfläche wurde im Winter/Frühjahr 2006/2007 mit Stieleichen und untergeordnet Eschen und Schwarzerlen aufgeforstet. Die Aufforstung wurde von der Stadt Rheine durchgeführt. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Maßnahmenfläche zur weiteren Pflege und forstlichen Bewirtschaftung wieder an den privaten Grundstückseigentümer übergeben. Durch einen Umwandlungsvertrag hat die Stadt Rheine die dauerhafte Sicherung der Kompensationsfläche mit dem Grundstückseigentümer und etwaigen Rechtsnachfolgern vereinbart.

Für die Kompensation der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hauenhorst-West vorbereiteten Eingriffe wird aus der Gesamtmaßnahmenfläche von 19.360 m² eine Teilfläche von 7.550 m² zur Verfügung gestellt. Die verbleibende Fläche von 11.810 m² wird für die Erfüllung künftiger Ausgleichsverpflichtungen zunächst in das Ökokonto der Stadt Rheine eingestellt.

Stadt Rheine Fachbereich 5.5 Öffentliches Grün Twesten 04.04.2007

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 258 der Stadt Rheine, Kennwort "Hauenhorst-West"

Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001

1. Ausgangszustand der geänderten Teilflächen nach bisherigem Planungsrecht

Nr.	Biotoptyp Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
(1)	BIL / EA0 / HJ0	Pflanzgebotsfläche, Breite 10 m, zu 50 % standortheim. Gehölze, zu 50 % Landschaftsrasen	3.087	8.1 / 4.5	5,0	1,0	5,0	15.435
(2)	BA/AB2	Eichen-Birken-Feldgehölz	2.368	6.6/8.1	8,0	1,0	8,0	18.944
(3)	HU3	Kinderspielplatz	1.272	4.2/4.4	3,0	0,8	2,4	3.053
Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:			6.727					37.432

2. Zustand der geänderten Teilflächen gemäß der neuen Planung

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
(1)	HJ1	private Grünflächen, Hausgärten, ohne besondere Pflanzbindung, teilweise mit Terrassen, Gartenhäusern u. Carports	3.087	4.1	2,0	0,70	1,4	4.322
(2-3)	HN5	Bauflächen WA, versiegelbare Fläche, GRZ 0,4 + max. 50%	2.184	1.1	0,0	1,00	0,0	0
	HJ1	private Grünflächen, Hausgärten, ohne besondere Pflanzbindung	1.456	4.1	2,0	1,00	2,0	2.912
Gesamtflächenwert des Planungszustandes:			6.727					7.234

3. Eingriffsbilanzierung:

Defizit aus der Eingriffsbilanzierung (Wert Ausgangzustand minus Planungszustand): -30.198

4. Externe Kompensation der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft:

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs:

Anpflanzung von standortheimischem Laubwald oder Feldgehölzen (6,0 WE/qm) auf Ackerfläche (2,0 WE/qm) **7.550 qm**

Aufwertung um 4,0 WE/qm: **30.198 WE**

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Die Gesamtflächengröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 6,8 ha.

Durch Aufgabe von Kompensationsflächen und Neufestsetzung als allgemeines Wohngebiet werden Kompensationsmaßnahmen extern durchgeführt werden. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wird dieser externe Eingriff bewertet und entsprechend durchgeführt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258, Kennwort: „Hauenhorst-West", der Stadt Rheine wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; bei dieser Änderung handelt es sich überwiegend um Anpassung von bereits vorhandenen Baurechten und nachhaltiger Nachverdichtung.

Die bereits im rechtsverbindlichen dargelegten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nurmehr nicht mehr planintern kompensierte werden sondern auf externen hierfür geeigneten Flächen in Mesum.

Rheine, 27. April 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.