

Begründung

Bebauungsplan Nr. 336

Kennwort: "Dionysiusstraße / Heidackerstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 17.05.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....	2
1.1	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
1.2	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren.....	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
2.	Städtebauliches Konzept.....	5
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	7
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.7	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
4.	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	10
5.2	Abwasserentsorgung	10
5.3	Abfallentsorgung	10
6.	Umweltbelange	11
6.1	Grünfestsetzungen.....	11
6.2	Eingriffsregelung	11
6.3	Artenschutz	11
6.4	Anforderungen des Klimaschutzes	12
6.5	Alternativenprüfung	12
7.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	12
8.	Immissionsschutz und Verkehrslärm	12
9.	Denkmalschutz / Archäologie	12
10.	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten	13

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsanlass und Änderungsziel

Die Cirkel GmbH & Co. KG besitzt seit 1913 eine etwa 0,7 ha große Fläche im Stadtteil Gellendorf. Die Fläche wurde damals zunächst mit der Absicht der Errichtung von Produktionsanlagen im Jahre 1913 erworben. Stattdessen wurden jedoch auf dem Gelände ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Betriebswohnungen errichtet. Diese wiesen in den letzten Jahren aufgrund ihres hohen Alters einen immer höheren Instandhaltungsbedarf auf, so dass vom Eigentümer ein kompletter Rückbau vollzogen wurde und die übergangsweise Freimachung der Fläche im Jahr 2017 abgeschlossen werden konnte.

Für die Folgenutzung ist vorgesehen und empfiehlt es sich vor dem Hintergrund eines ausschließlich durch Wohnen geprägten direkten Umfeldes, die Fläche weiterhin für Wohnnutzung zu widmen, insbesondere aufgrund der aktuell großen Nachfrage nach Bauland und der Berücksichtigung der ambitionierten Ziele des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Rheine (IEHK RHEINE 2025)¹. Die vom Flächeneigentümer vorgesehene Reaktivierung der Wohnbaufläche entspricht im Übrigen auch den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine.

Durch die Erschließungsstraßen Heidackerstraße und Dionysiusstraße ist eine geordnete wohnbauliche Nachnutzung mit einer Bebauung auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB für den Planbereich jedoch nur bedingt möglich. Die Tiefe der Flurstücke verlangt für eine sinnvolle Ausnutzung und geordnete Parzellierung eine innere Erschließung. Für die städtebaulich geordnete Wiedernutzbarmachung der Fläche ist es daher geboten, sie durch eine Bauleitplanung geordnet für Siedlungszwecke zu entwickeln.

1.2 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

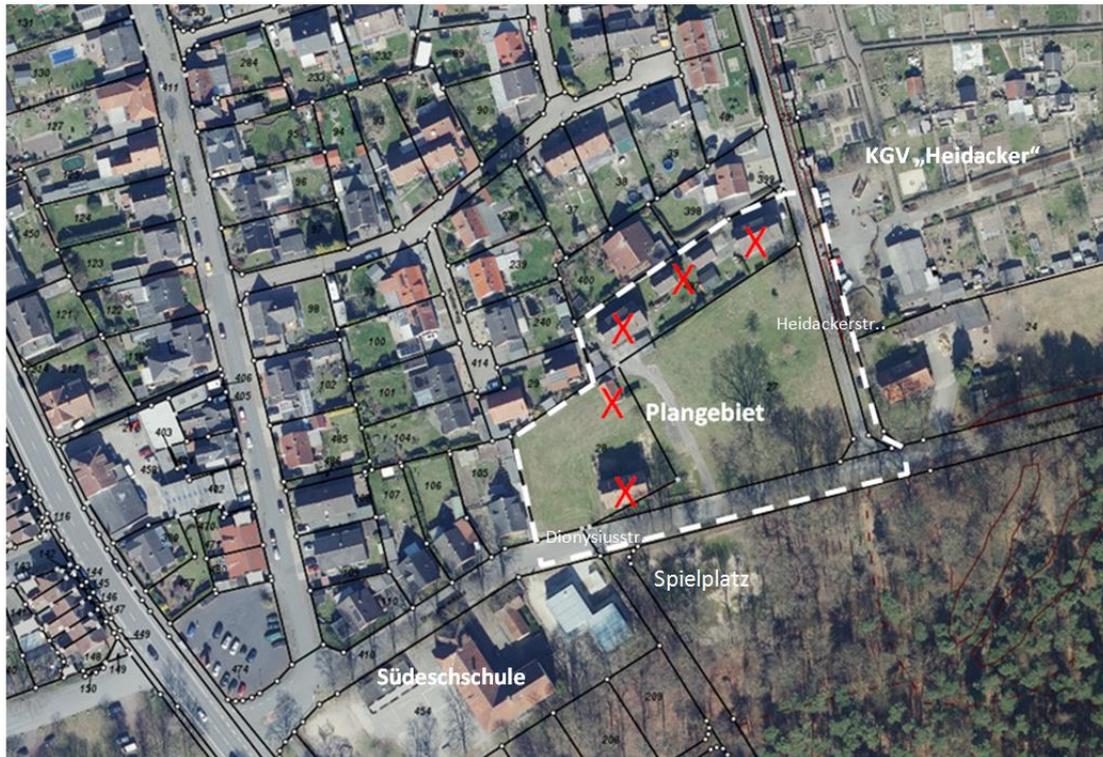
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Gellendorf und umfasst ein ca. 0,8 ha großes Plangebiet. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten im Bereich der Heidackerstraße und des Kleingartens „Heidacker“ durch die östliche Grenze des städtischen Flurstückes Nr. 25, Flur 179 Gemarkung Rheine-Stadt,
- im Süden durch die Dionysiusstraße (südliche Grenze der Flurstücke 12, Flur 27, Gemarkung 055204 Rheine-Stadt),
- im Westen durch die nicht mehr im Plangebiet enthaltene, angrenzende Wohnbebauung der Flurstücke 105, 29, 240 (alle Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt),
- im Norden durch die nicht mehr im Plangebiet enthaltene, angrenzende Wohnbebauung der Flurstücke 400 und 398 der Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt,

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich somit auf die in der Flur 179 der Gemarkung Rheine-Stadt gelegenen Flurstücke 25 (teilweise), 27, 28, 487, 410 (teilweise) und 419 (teilweise) sowie dem Flurstück 12 (teilweise) der Flur 27 Gemarkung Rheine-Stadt. Er ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

¹ Für die bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes in Rheine sieht das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 die Mobilisierung von 4.200 Wohneinheiten von 2014 bis 2025 aus den vorhandenen Wohnbaulandpotenzialen im Stadtgebiet als notwendig an. Das Plangebiet ist als Wohnbaulandpotentialfläche im IEHK 2025 dargestellt und entsprechend für eine wohnbauliche Entwicklung/Wiedernutzung einkalkuliert.

1.3 Derzeitige Situation



Luftbildansicht (Stand 2014, bearbeitet zur Kennzeichnung noch vollzogener Abbrucharbeiten)

Quelle Stadt Rheine

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet aufgrund der zuletzt sukzessive vollzogenen Abbrucharbeiten als Brachfläche dar. Ursprünglich war die Planungsfläche mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden (betriebliches Wohnen der Fa. Cirkel) bebaut. Die noch im Luftbild dargestellten Gebäude kennzeichnet der obige Luftbildauszug mit einem roten X, weil inzwischen keine Bebauung auf der Fläche mehr vorliegt. Im Norden und Westen befindet sich benachbart Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Im Südwesten liegt die Südeschule (Grundschule), auf dessen Parzelle aktuell zwei Wohncontainer als Flüchtlingsunterkünfte dienen. Im Süden liegt benachbart unmittelbar hinter der Dionysiusstraße ein öffentlicher Spielplatz mit angrenzendem Waldareal. Östlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohnhaus sowie die Kleingartenanlage „Heidacker“, welche auf Höhe des Plangebietes eine kleine Stellplatzanlage und ihr Vereinsheim hat.

Nach dem Abriss der auf der Plangebietsfläche zuletzt bestehenden betrieblichen Wohnbebauung besteht nun die Möglichkeit für die Neuplanung.



*Blick von der Dionysiusstraße
auf die Brachfläche*

1.4 Planverfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m² oder

-20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Die Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a erfüllt die vorliegende Planung.

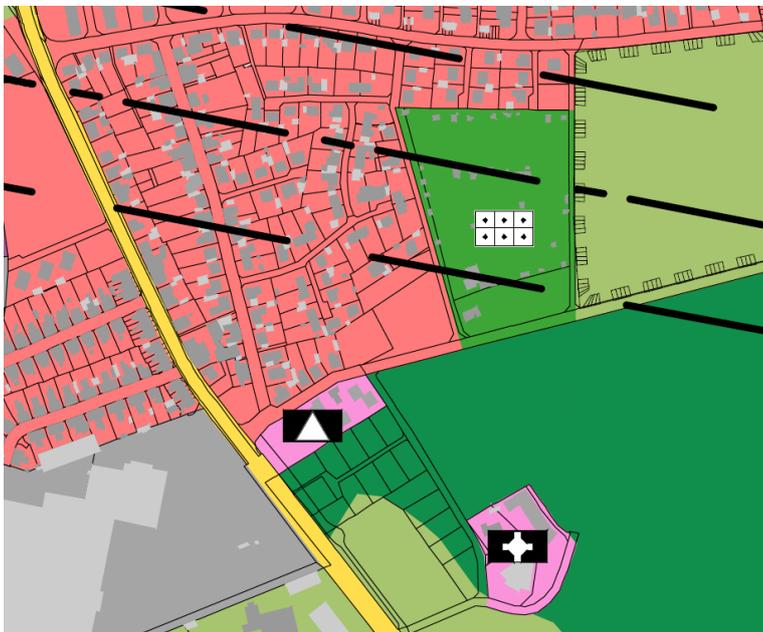
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Die vorliegende Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht der geplanten wohnbaulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine.

Bebauungspläne

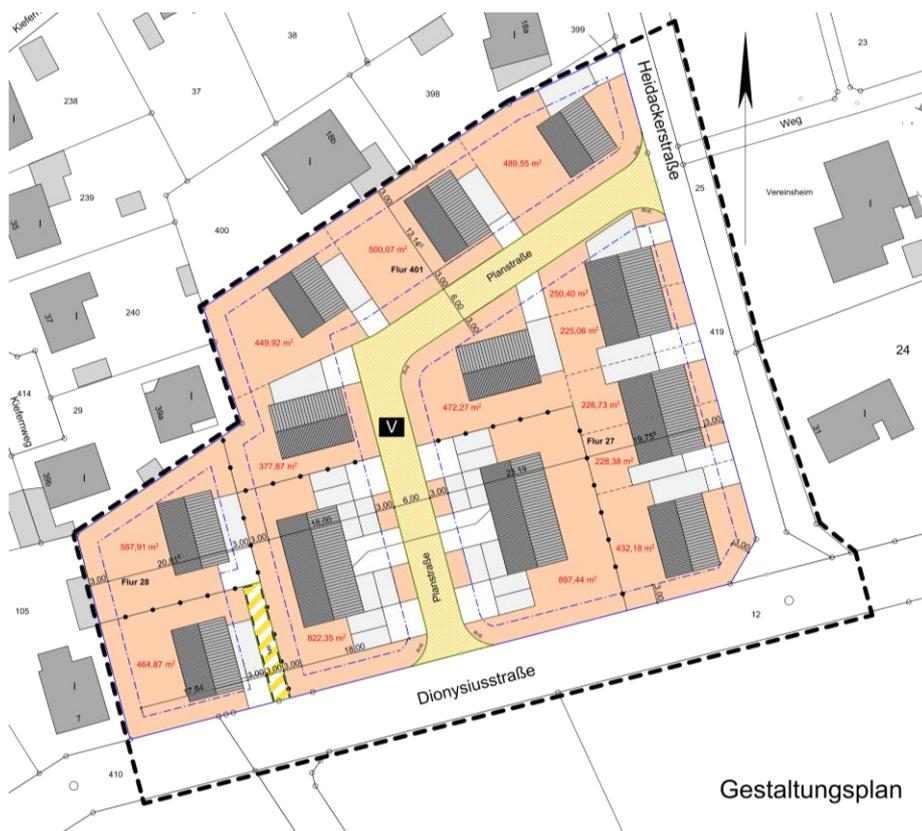
Nordöstlich des Plangebietes überlagert und ersetzt der vorliegende Bebauungsplanentwurf auf einer kleinen Teilfläche den an der Heidackerstraße gelegenen und aus dem Jahr 1986 stammenden Bebauungsplan Nr. 226 „Kleingartenanlage Heidacker“.

Konkret überdeckt die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehene Hinzunahme des Flurstücks 25 zur Ausweisung der hier gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche Heidacker einen kleinen Teilbereich (knapp 300 m²), der aktuell von der Kleingartenanlage mitgenutzt wird (s. Luftbildauszug), sich jedoch in städtischem Eigentum befindet und somit perspektivisch in Abstimmung mit den Kleingärtnern für einen Ausbau der Heidackerstraße in Anspruch genommen werden könnte. Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 4.

Weitere Bebauungspläne sind im direkten Plangebietsumfeld nicht vorhanden.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans "Dionysiusstraße/ Heidackerstraße" nimmt die bestehenden Wohnbaustrukturen im Gebiet und der Umgebung auf, führt sie fort und ergänzt sie. Für ein gesundes Angebot aller Wohnformen ist neben einer überwiegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser (WA1, WA3) abgerückt von der Bestandsbebauung in einem dafür ausgewiesenen Teilbereich auch geordnetes Geschosswohnen entlang der Dionysiusstraße mit Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 6 Wohneinheiten geplant (WA2). Durch die Straßenführung sind Parzellierungen mit einer durchschnittlichen bedarfsgerechten Grundstückgröße von rund 400 bis 550 qm für eine Einfamilienhausbebauung und rund 230 bis 250qm für mögliche Doppelhaushälftengrundstücke gewährleistet.



Das Plangebiet besitzt eine vorhandene, ausreichende Vorfelderschließung von der Elter Straße. Die unmittelbare Nähe zur Südeschule/ Konradschule, zum Kindergarten St. Konrad und dem in unmittelbarer Nähe geplanten Nahversorger an der Elter Straße eignet sich das Plangebiet ideal zur Wohnraumversorgung für alle Altersstufen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind städtebaulich hier nicht vorgesehen und werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Rheine ein ausreichendes Angebot an geeigneter anderer Stelle im Stadtgebiet.

Innerhalb des Plangebietes sollten keine Nutzungen angesiedelt werden, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der sparsam dimensionierten inneren Erschließungsstraße führt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen ermöglichen es Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen zu errichten.

Bei der im Plan „Firsthöhe“ (FH) genannten maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut. Mit Traufhöhe (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantung oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand gemeint.

First- und Traufhöhenbegrenzung sind differenziert nach den einzelnen Lagen festgelegt in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen WA1, WA2 und WA3. Es wird Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen und auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen. Anknüpfend an die angrenzende, vorhandene Bebauung und der beabsichtigen Wohnformen werden für das Plangebiet Trauf- bzw. Firsthöhen differenziert nach Nutzung in grundsätzlich bis zu zwei geschossiger Bauweise festgesetzt, um eine gute Ausnutzbarkeit der Wohngebäude zu ermöglichen. Dem Umstand, dass zuvor auch bereits in Teilen eine 2-geschossige Bebauung vorlag, wird Rechnung getragen.

Für die an die Bestandbebauung im rückwärtigen Bereich der Heidacker- und Dionysiusstraße und gleichzeitig an die Bestandsbebauung angrenzenden, mit WA1 deklarierten Baugrundstücke, werden maximal 4,50 m Traufhöhe und 9,60 m maximale Firsthöhe definiert, da hier auf den Bestand angemessen Rücksicht genommen und städtebaulich bezüglich des Maßes der Bebauung eine Angleichung erzielt werden soll. Für die abgerückt von der Bestandsbebauung als Mehrfamiliengebäude geplante Bebauung (WA2) sind bis zu 6 Wohneinheiten als zulässig vorgesehen. Als ortsübliche und hinreichenden Spielraum liefernde Maße werden hierfür durch den Bebauungsplan eine Traufhöhe von maximal 6,50 m, sowie eine Firsthöhe von maximal 10,50 m als zulässig festgesetzt. Die von der Bestandsbebauung abgerückt entstehenden Einzel- oder Doppelhaus-Baugrundstücke (WA3) sollen als Staffelung und hö-

henmäßige Überleitung in den Bestand maximale Traufhöhen von 6,50m bzw. Firsthöhen von 9,75 m vorweisen.

Bei Einhaltung eines ruhigen straßenräumlichen Gesamtbildes bleibt damit für die Bauherren eine bedarfsgerechte Bebaubarkeit bzw. wirtschaftliche Ausnutzung Ihres Baugrundstückes.

Für die innerhalb des Baugebietes gelegene Bebauung gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Die geplanten Höhen der Erschließungsstraßen im Plangebiet werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht aus, ergibt aber eine der Randlage angemessene und ausreichende Dichte.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen auf den überwiegend kleinteilig geplanten Grundstücken großzügig festgesetzt, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen, z.B. mit Baulinien, liegen nicht vor.

Die Bauflächen ergeben sich damit in einem Abstand von 3,0 m zu den jeweiligen Erschließungsanlagen oder aber den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

3.4 Bauweise

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In den zwei mit WA 2 definierten Teilbereichen ist darüber hinaus im Sinne eines vielfältigen Angebotes an Wohnformen, abgerückt vom einfamilienhausgeprägten Bestandswohnen auch eine Mehrfamilienhausbebauung möglich, welche durch die Festsetzung max. Wohneinheiten pro Gebäude auf ein vertretbares Maß limitiert, zugelassen wird.

3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und der damit ggf. verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen, z.B. durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

In dem allgemeinen Wohnbaugebiet WA1 sind angrenzend an die Bestandsbebauung und zur Rücksichtnahme auf diese, nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Für die Flächen WA2, die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässt, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Im WA3 sind, abgerückt von der Bestandsbebauung, Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit max. 2WE pro Gebäude bzw. pro Gebäudehälfte (bei DH) zulässig.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für eine bedarfsgerechte, gute Ausnutzbarkeit der insbesondere kleineren Baugrundstücke sollen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sein. Jedoch müssen Garagen und Carports auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Freistehende Stellplätze sind hiervon nicht erfasst.

Die Zufahrten ab 4 Stellplätzen sind zu bündeln, um Senkrechtparken auf längerer Strecke angrenzend eine die Erschließungsstraße zu vermeiden (Gefahrenvorsorge durch Ordnung der Zufahrtsituationen).

Durch die Festsetzung sollen nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Als straßenseitige Einfriedigungen werden lebende Hecken empfohlen. Sollten Garagen (Carports) oder Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden ist ein dauerhaft zu begrünender Mindestabstand von 1 Meter einzuhalten. Ebenso ist die maximale Länge an dieser Grundstücksgrenze auf 6 Meter begrenzt um eine mögliche "Eindeichung" des Straßenraums zu verhindern. Der öffentliche Raum darf nicht durch diese Anlagen starr eingengt, sondern muss als öffentlicher Raum insgesamt wahrgenommen und erlebt werden.

3.7 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Vor dem Hintergrund der deutlich vorherrschenden Satteldachform der Baukörper des angrenzenden Wohnumfeldes ist für das kleine Plangebiet als Mindestvorgabe die Einhaltung geneigter Dachformen für den prägenden Hauptbaukörper festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile (max. 40% der Grundfläche des Hauptgebäudes), insbesondere eingeschossige Bauteile und Garagen (Carports) sowie allgemein die Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig. Für die homogene Baukörpergestaltung werden auch Dachgauben auf max. 50% der Ansichtsfläche beschränkt. Staffelgeschosse sind aufgrund der fehlenden Ortsüblichkeit ausdrücklich nicht vorgesehen.

Ansonsten sollen weitere baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB für eine möglichst große planerische Freiheit nicht festgesetzt werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die im Süden des Plangebietes gelegene Dionysiusstraße und die im Osten des Plangebietes gelegene Heidackerstraße erschlossen.

Für eine sinnvolle Ausnutzung und geordnete Erschließung der tiefer im Plangebiet gelegenen Bereiche ist ergänzend eine innere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese soll zukünftig als verkehrsberuhigte Straße (Spielstraße) den von der Dionysiusstraße oder Heidacker abgerückt gelegenen Grundstücken zur Erschließung dienen.

Der Bebauungsplan stellt ansonsten die an die geplanten Wohnbauflächen anliegenden Straßenbereiche der Dionysiusstraße und der Heidackerstraße entsprechend ihrer Nutzung als erschließende öffentliche Verkehrsfläche dar. Bei der Heidackerstraße erfolgt die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche verbreitert um die städti-

sche Parzelle Flurstück 25, um mit der Festsetzung perspektivisch weitergehende Ausbaumöglichkeiten offen zu halten.

In der Ist-Situation liegt für die Heidackerstraße eine Flurstücksbreite von etwa 5 Metern vor (Flurstück 419). Hierin befindet sich die etwa 3,50 m breite asphaltierte Fahrbahn, deren Ränder beidseitig derzeit unbefestigt sind. Straßenplanerisch wird im Zuge der Planung die Sicherung einer perspektivischen Aufweitungsmöglichkeit der Heidackerstraßenparzelle auf 7,50 m gefordert, um bei einer späteren Ausbauplanung auch die Möglichkeit zu haben, im Straßenraum auch Begegnungsverkehr problemlos ermöglichen zu können.

Die im vorliegenden Bebauungsplan ergänzend hinzu genommene Breite (Flurstück 25) wird in einem kleinen Teilbereich aktuell von der Kleingartenanlage genutzt (s. Luftbildauszug). Sie befindet sich jedoch in städtischem Eigentum und könnte nach einer Umstrukturierung der jetzigen Nutzung in Abstimmung mit den Kleingärtnern perspektivisch für einen Ausbau in Anspruch genommen werden.



5. Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine über Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption wurde mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde vom Büro De Reuter eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Danach ist die Errichtung funktionsfähiger Versickerungsanlagen möglich.

Für die Entwässerung der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zur inneren Erschließung (Planstraße) ist die Erstellung einer Rohrrigole geplant. Die Trasse orientiert sich an der im Bebauungsplan definierten Planstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll ebenfalls vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Die Entscheidung zur Ausführung der Versickerung bzw. Regenwassernutzung bleibt den einzelnen Grundstückseigentümern überlassen. Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auszulegen. Der Grundstückseigentümer hat hierfür einen Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) zu stellen.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Rheine konzeptioniertes Unternehmen.

6. Umweltbelange

6.1 Grünfestsetzungen

Aufgrund der Ortsrandlage mit direkt angrenzenden großräumigen Grünflächen (Waldareal im Süden, benachbarte Kleingartenanlage) wird für das Baugebiet im Bebauungsplan kein gebotener Festsetzungsbedarf von Grünflächen gesehen.

Auf der Brachfläche zunächst unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume wurden von den Technischen Betrieben – Abteilung Grün geprüft. Ein Erhaltungsgebot ergibt sich nach Prüfung für die vor Ort z.T. nicht mehr verkehrssicheren oder nicht langlebig unter Berücksichtigung der Zielplanung erhaltbaren Bäume nicht. Es sind entsprechend der Baumschutzsatzung angemessene Ersatzanpflanzungen vorzusehen. Hierfür wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung Sorge getragen.

6.2 Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

6.3 Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen, gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenzuwirken, wurde in einer fachkundigen Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV die potenziell betroffenen Artengruppen durch die ASVP genauer untersucht (siehe Anlage). Den überplanten Biotopstrukturen kommt keine Bedeutung als Bruthabitat oder Quartiersstandort von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten zu. Auch eine Bedeutung für Reptilien, Amphibien oder andere planungsrelevante Tiergruppen ist nicht herauszustellen. Lediglich eine Funktion als Habitat von Allerweltsarten der Vögel ist nicht in Gänze auszuschließen; hierfür konnten jedoch im Zuge der Überprüfung keine Nachweise erbracht werden. Ausweichhabitats für diese Arten finden sich zudem im angrenzenden Umfeld des Plangebietes.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Daher sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Zur Vorsorge sind im Sinne des Artenschutzes die geplanten Baufeldfreimachungen und Rodungen zur Berücksichtigung des Brutgeschehens der sog. Allerweltsarten jedoch im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und bis zum 01.03. des Folgejahres durchzuführen, um Eingriffe in das Brutgeschehen auszuschließen.

6.4 Anforderungen des Klimaschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die künftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch sind bautechnische Anforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf zu erfüllen.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6.5 Alternativenprüfung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden Planung als Wohnbaufläche vorgesehen. Auch das IEHK 2015 der Stadt Rheine aus 2014 hat aufgezeigt, dass die Plangebietsfläche zur Deckung des aktuellen und künftigen Wohnbaulandbedarfs für eine Wohnbauflächenentwicklung nötig und vorzusehen ist. Die vorgesehene und geordnete Entwicklung dieser Fläche entsprechend der Planung ist städtebaulich sinnvoll und geboten.

7. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind nach Abstimmung mit den unteren Bodenschutzbehörden und aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine zu verständigen.

8. Immissionsschutz und Verkehrslärm

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen und grenzt an den Außenbereich an. Von der entsprechenden Wohnnutzungen und Grün- und Waldflächen gehen keine Emissionen aus, die das Baugebiet belasten. Der im Vergleich zur Vornutzung nunmehr sich einstellende Neuverkehr, durch das Baugebiet, ist marginal und verändert die unkritische Bestandssituation nicht.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch möglicherweise wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bauungsplan aufgenommen.

10. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	27.06.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Frühestens III. Quartal 2018
Vorberatung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Vorauss. III. Quartal 2018
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine	Vorauss. III. Quartal 2018
Rechtskraft	Früh. III. Quartal 2018

Neuenkirchen, im Februar 2018
Ernsting Architekten & Generalplaner
Bergweg 1
48485 Neuenkirchen