

Begründung

Bebauungsplan Nr. 337

Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich.....	4
3.1	Lage und Abgrenzung.....	4
3.2	Bestand.....	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung.....	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan	6
4.1.2	Regionalplan	7
4.1.3	Fazit	9
4.2	Örtliche Planungen.....	10
4.2.1	Flächennutzungsplan	10
4.2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
4.2.3	Einzelhandel.....	11
5	Städtebauliches Konzept.....	14
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	16
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	17
6.2.2	Sonstiges Sondergebiet	18
6.2.3	Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen.....	19
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	19
6.4	Nebenanlagen.....	20
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	20
6.6	Schalltechnische Vorgaben	21
6.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
6.8	Erhaltung von Bäumen	22
7	Städtebauliche Daten.....	22
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	22
9	Ver- und Entsorgung.....	23
9.1	Versorgung.....	23
9.1.1	Löschwasserversorgung	23
9.1.2	Trinkwasserversorgung	23
9.1.3	Strom- und Gasversorgung	23
9.1.4	Fernmeldenetz	23

9.2	Entsorgung.....	23
9.2.1	Oberflächenentwässerung.....	23
9.2.2	Schmutzwasserentsorgung	24
9.2.3	Abfallentsorgung	24
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	24
11	Hinweise	25
11.1	Denkmalschutz.....	25
11.2	Altlasten	25
11.3	Kampfmittel	26
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	27

ANLAGEN

- UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018-05-31
- Artenschutzbeitrag, IPW 2018-03-14
- Bericht zur Erfassung von Fledermäusen in Rheine-Gellendorf westlich der Elter Straße, Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen 2018-01-15
- Allg. FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG, IPW 2018-04-13
- Schalltechnische Beurteilung, IPW 2018-06-08
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW 2018-05-31
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) „Geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf“, Junker + Kruse Juni 2018

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-06-11
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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 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 wurde demgemäß in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 29.01.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im Zeitraum vom 29.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

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

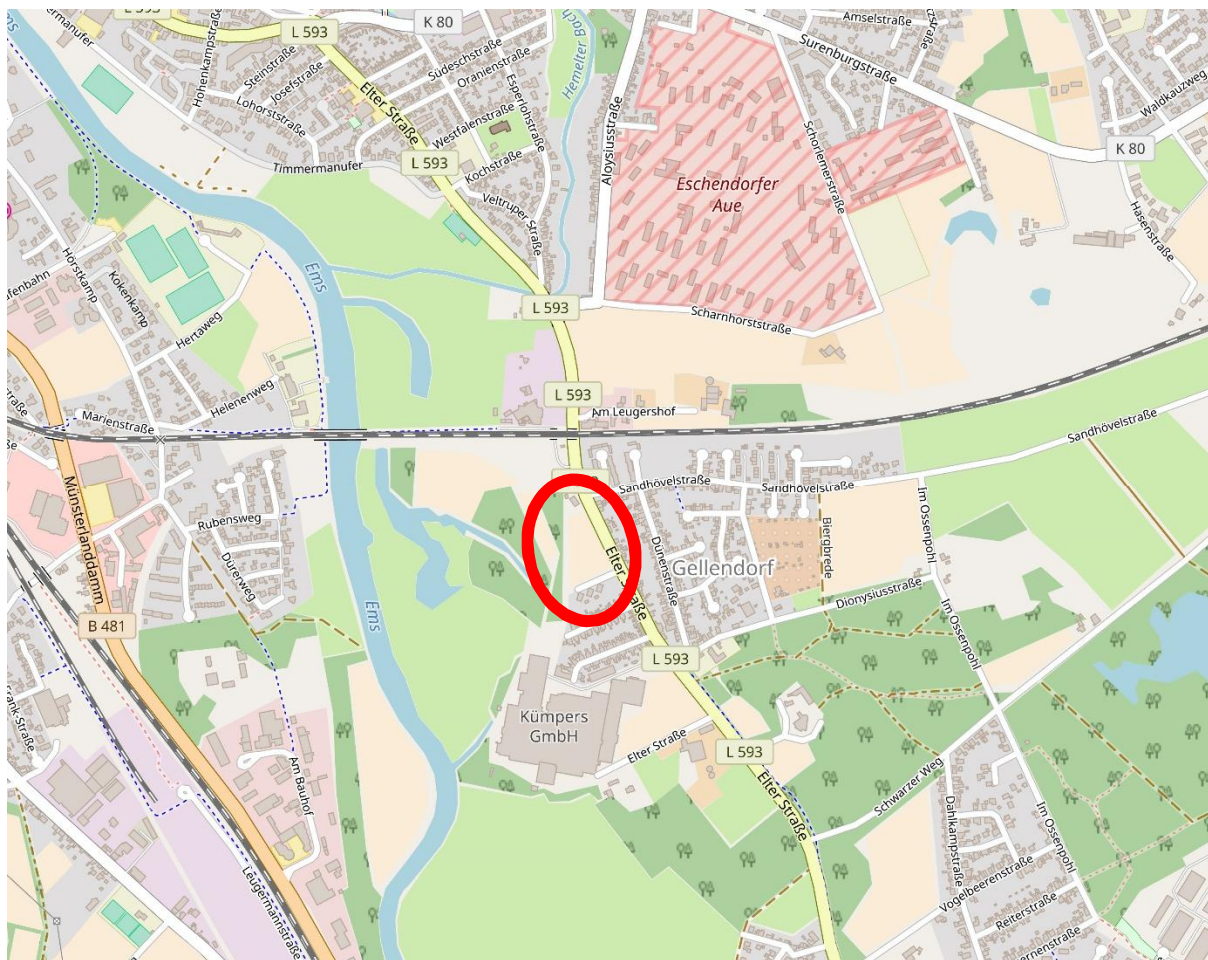
3.1 Lage und Abgrenzung

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. Der ursprünglich noch vorhandene Gebäudebestand sowie ein Teil des Einzelbaumbestands im Norden und Süden des Geltungsbereiches wurde bereits abgerissen bzw. gefällt.

An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich weitere 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 mit Geltungsbereich (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland
- Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rheine als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW 2016 sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck und
- Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Weitere sind in den ortstypischen Sortimentslisten der jeweiligen Gemeinde definiert.

Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten werden.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Insgesamt soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

4.1.2 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).

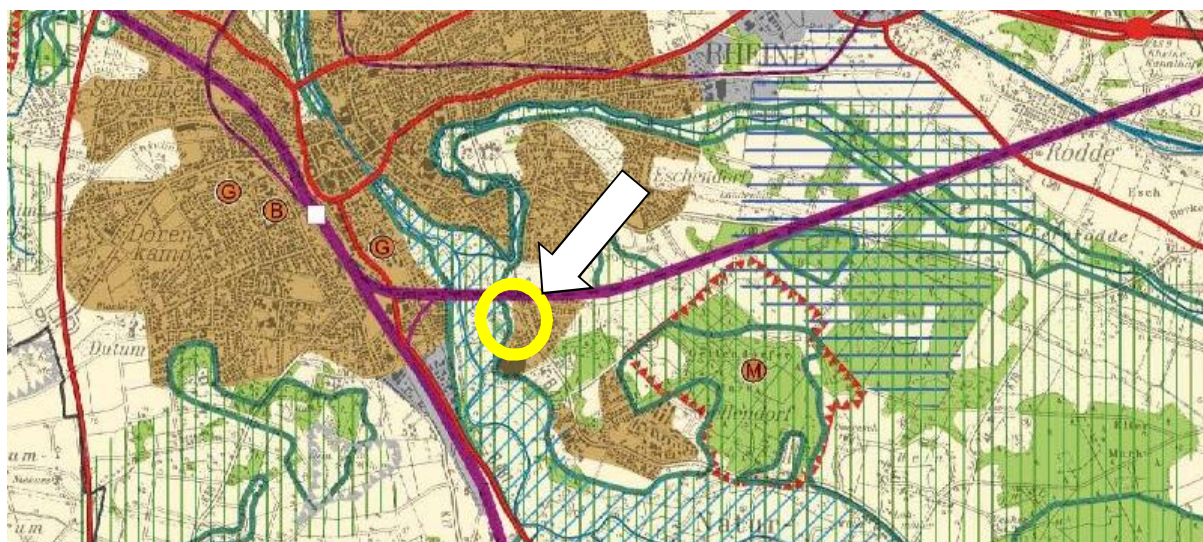
Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

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).

4.1.3 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, insbesondere auch von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

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 wurden für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft (Junker und Kruse, Okt. 2015). Es wurde 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“ möglich. Der Supermarkt würde an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wäre er auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW 2016.

Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich (Junker und Kruse, Juni 2018). Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.

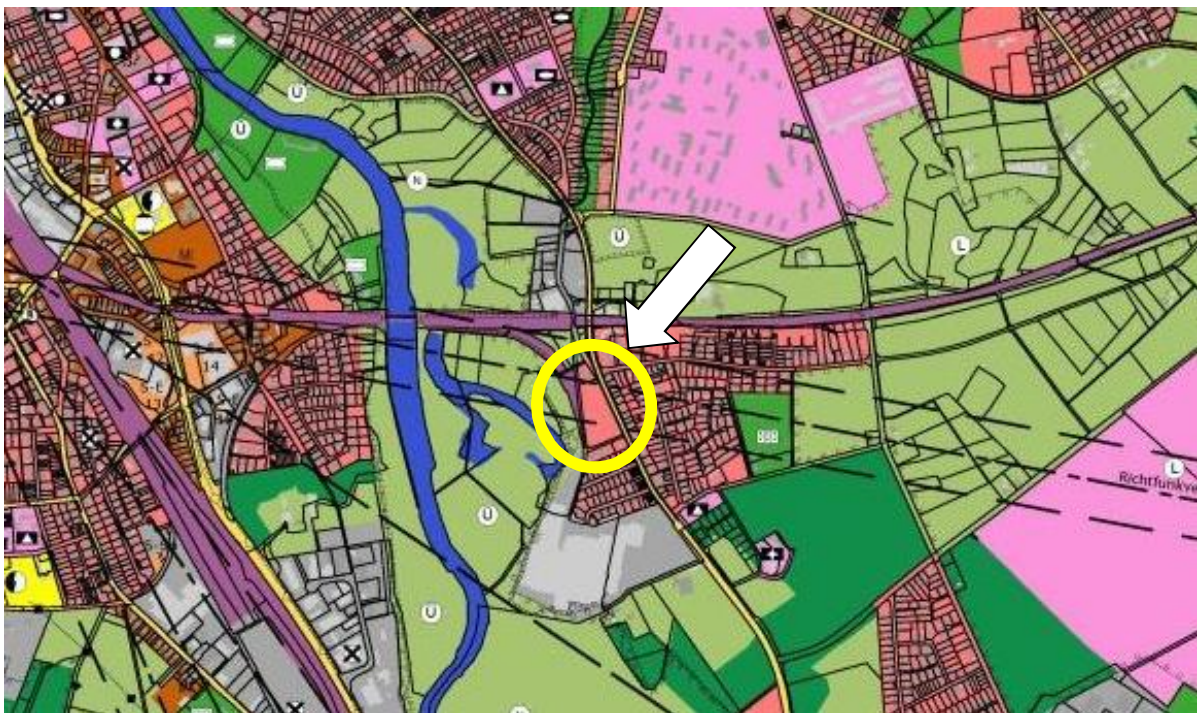
Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Lebensmittel-discounters mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 m² (je Geschäft max. 50 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. Sitzplatzbereiche) an dem geplanten Standort verträglich ist.

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 Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und 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.

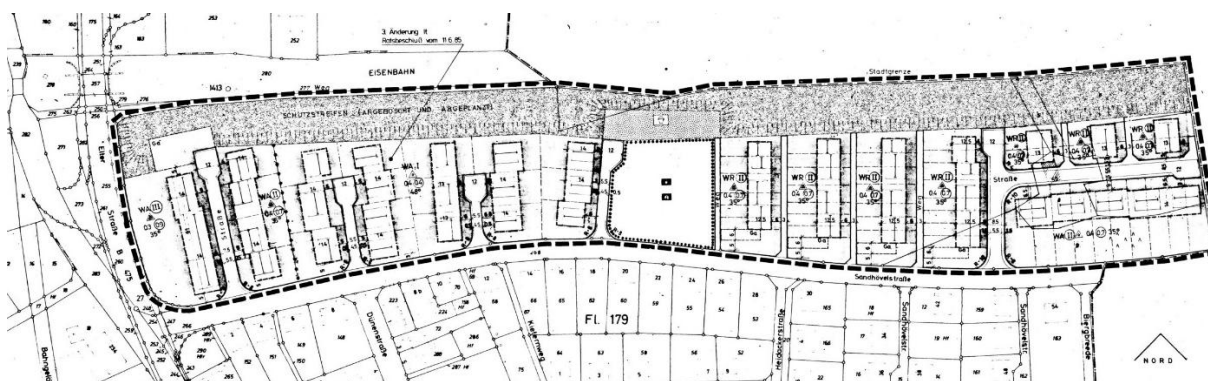
Für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung wird ein Teilbereich der dargestellten Wohnbaufläche in Sondergebiet des „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit max. 250 m² 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 m² 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 m² für Lebensmitteldiscounter und 1.500 m² 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 2016.

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 wären aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf (Junker und Kruse, Juni 2018)

Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen (u. a. mögliche Schließung des Netto-Marktes nicht mehr aktuell) wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich. Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.

Die untersuchungsrelevante Marktanalyse zeigt weiterhin für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes) wurde folgendes festgestellt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist etwa 1 km entfernt.

- Bei den vorhabenbezogenen Annahmen wird zwischen der potentiellen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) unterschieden. In beiden Fällen ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment (rund 1.000 m² Vk) untersuchungsrelevant.
- Ein potentieller Lebensmitteldiscounter generiert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen prognostizierten Umsatz von voraussichtlich 7,2 Mio. Euro und ein Lebensmittelvollsortimenter von rund 4,4 Mio. Euro.
- Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche konnte nachgewiesen werden, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ergeben sich erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen, so dass städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen - insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche - sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit wird gutachterlicherseits eine Verkaufsflächenreduzierung um 200 m² auf maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche empfohlen.
- Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Lebensmitteldiscounters mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m² an dem Vorhabenstandort ist sowohl mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, als auch mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar.
- Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) bis max. 250 m² Gesamtverkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Vorhaben wären aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen. Dabei sind Größenordnungen von maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche je Betriebseinheit (zzgl. Sitzplatzbereiche) als unkritisch zu bewerten.

Damit ist das Gesamtvorhaben umsetzbar.

5 Städtebauliches Konzept

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

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 Wendepunkt endet, von der „Elter Straße“ aus 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.



Mögliche Parzellierung „Wohnpark Gellendorfer Straße / Neubau eines Lidl-Marktes“ (Schwerdt Ingenieure GbR Mai 2018, unmaßstäblich)

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.

Der allgemeinen Entwicklung entsprechend bestehen auch in Rheine Bedarfe zum einen für betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung. Hierfür sind kleine Wohneinheiten mit etwa 50 m² Wohnfläche erforderlich. Zum anderen bestehen mit Blick auf die Bevölkerung mit einem geringeren Einkommen auch besondere Bedarfe für Klein-Wohnungsbau (öffentlich geförderter Wohnraum). Um die Nachfrage zumindest teilweise decken zu können, sind im Bereich entlang der „Elter Straße“ ausnahmsweise max. 10 Wohneinheiten/ Einzelhaus zulässig, wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes 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 „Nahversorgungsstandort“ gemäß § 11 BauNVO soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht werden.

Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes und Stellplätze im SO 1 + SO 2 zulässig. In einem Teilbereich des 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 Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf (Junker und Kruse, Juni 2018) beschränkt. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im SO 1 liegt danach bei max. 1.000 m². Damit sind sowohl die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als auch eines Lebensmittelvollsortimenters in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung an dem geplanten Standort möglich.

Zusätzlich ist die Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z. B. Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 m² (je Geschäft max. 50 m² zzgl. Sitzplatzbereiche) im SO 2 zulässig. Darüber hinaus können im SO 2 auch Dienstleistungsbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt werden.

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-, First- und Gebäudehöhe (TH, FH u. GH) 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.

Insgesamt verfolgt die Stadt Rheine das städtebauliche Ziel, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine klassische Dreiteilung in Anlehnung an den umliegenden Bestand sowie die ortsüblichen Festsetzungen zu erreichen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll zum einen ein städtebaulich harmonisch wirkendes Gesamtbild entstehen. Zum anderen soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Dimensionierung ihrer Gebäude gewährt werden. Aus den vorgenannten Gründen wurden folgende Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung einzelner Gebäude getroffen:

Entlang der „Elter Straße“ soll der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern in Anlehnung an die südlich bestehende Arbeitersiedlung ermöglicht werden. Für diesen Bereich wird daher eine Traufhöhe von 5,5 m bis 7 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt.

Im Übergang zur südlich angrenzenden Arbeitersiedlung, südlich des „Schlehdornwegs“, wird die Traufhöhe auf 5,5 m bis 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 9,75 m festgelegt.

In den übrigen Bereichen, rund um den Wendehammer, soll eine klassische Einfamilienhaus-siedlung mit möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Daher wird für diesen Teil des allgemeinen Wohngebiets eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,75 m vorgegeben.

In den Bereichen mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit ist die festgesetzte Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite einzuhalten.

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 (GH = max. 7,5 m). 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. Zur Erschließung einzelner Grundstücke ist vom Wendeplatz in Richtung Osten ein 4,50 m breiter Stichweg 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.

Über die bereits bestehende Einfahrt „Schlehdornweg“ sowie die geplante Ein-/Ausfahrt zum sonstigen Sondergebiet hinaus sind keine weiteren Zufahrten zur Landesstraße zulässig. Daher werden die Abschnitte zwischen den bestehenden/geplanten Zufahrten als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der 4 m breite Durchgang für Fußgänger ist hiervon nicht betroffen.



Lageplan - Vorplanung (IPW 2018-02-27, unmaßstäblich)

6.6 Schalltechnische Vorgaben

Für den Bebauungsplan Nr. 337 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW 2018, s. Anlage). Zum einen wurde der Gewerbelärm berechnet und unter Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastung beurteilt. Zum anderen wurde der Verkehrslärm im Plangebiet beurteilt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße/ Schlehdornweg“ aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann.

Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 593 „Elter Straße“ im Osten und der Bahnlinie im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden Tags teilweise und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet in Bezug auf die „Elter Straße“ aus. Es wird passiver Lärmschutz für die Wohngebäude im Plangebiet vorgeschlagen.

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Gebäuden/Gebäudeteilen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 als Grundlage für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 ermittelt. Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 337 übernommen.

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 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
• Nettobauland - allgemeines Wohngebiet (WA), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 5.116 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 3.411 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (217) • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 6.321 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.580 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (426) • Straßenverkehrsfläche, davon 2.883 - o „Elter Straße“ 1.519 - o „Schlehdornweg“/Planstraße 1.364	
Summe	19.311

8 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.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

9.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz 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.

Gemäß wasserwirtschaftlicher Vorplanung (IPW 2018) ist auf den künftigen privaten Wohnbaugrundstücken eine dezentrale Versickerung in Form von Sickermulden oder/und Rigolen vorgesehen. Die Entwässerung der Straßenflächen des „Schlehdornweges“ und der „Planstraße“ ist ebenfalls in Form von Mulden-Rigolenanlagen vorgesehen. Bei stärkeren Regeneignissen erfolgt eine oberflächige Ableitung in die westlich vorhandene Waldfläche an der Emsniederung. Die Niederschlagsmengen der Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes sind über Rigolen dem Grundwasser zuzuleiten. Das auf den Parkplatzflächen anfallende Oberflächenwasser ist aufgrund möglicher Kontaminationen in Rinnen und Rohrleitungen zu sammeln und einem Abscheiderbauwerk zuzuleiten. Nach Vorreinigung fließt das Regenwasser weiter in nachgeordnete Rigolen. Bei Extremereignissen erfolgt auch hier ein Überlauf in die angrenzende Waldfläche.

Für die Herstellung der Sickeranlagen wird die Aufstellung eines Bauentwurfs erforderlich.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG einzuholen.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

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

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2018, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die Freiflächen / Grünflächen der einzelnen Wohngrundstücke (jeweils 40 % der Grundstücksfläche) bzw. Sondergebietsgrundstücke (jeweils 20 % der Grundstücksfläche), die meist als intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen angelegt werden.

Zudem kann der Eingriff durch die zu erhaltenden Einzelbäume/Baumreihen sowie die anzupflanzenden Hecken und Einzelbäume minimiert werden.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 337 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 33.558 Wertpunkten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Wertpunkten auf den Stiftungsflächen 1, 9a und 5a der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt innerhalb des Flächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ auf dem Flurstück 10 der Flur 12 in der Gemarkung Hörstel zu erfolgen.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (IPW 2018, s. Anlage). Als Grundlage dafür wurden eine Brutvogelkartierung (IPW) und eine Erfassung von Fledermäusen (Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen) erforderlich.

Besonders bedeutsame Vorkommen wurden nicht erfasst. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Ein Eintreten des Tötungsverbotes von Individuen oder ihren Entwicklungsformen kann über Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 337 liegt außerhalb etwa 14 m östlich des FFH-Gebietes „Emsaue“. Aufgrund der geringen Entfernung der Emsaue können Beeinträchtigungen des Gewässers bzw. der Schutzziele des FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet wurde.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rheine in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

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.

11.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbildauswertung durchgeführt. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.
- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen).

Bei Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind die Informationen und Formulare im Infocenter in KISKaB (Kartenwerkzeuge) zu beachten. Konkrete Fragen zu den Formularen können an den Dezernenten für Kampfmittelbeseitigung gerichtet werden. Termin- oder technische Anfragen sind an die e-Mail-Adresse kbd-wl@bra.nrw.de oder telefonisch an 02931/82-3896 zu richten.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Johannes Eversmann

Die Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Rheine,

Produktgruppe Stadtplanung

.....

Städt. Oberbaurat