

Begründung

Bebauungsplan Nr. 336

Kennwort: "Dionysiusstraße / Heidackerstraße"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 05.12.2018

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	5
2.	Städtebauliches Konzept	6
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	8
3.4	Bauweise	8
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	8
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.7	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
4.	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	11
5.2	Abwasserentsorgung	11
5.3	Abfallentsorgung.....	11
6.	Umweltbelange.....	12
6.1	Grünfestsetzungen.....	12
6.2	Eingriffsregelung.....	13
6.3	Artenschutz	13
6.4	Anforderungen des Klimaschutzes	14
6.5	Alternativenprüfung	14
7.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14
8.	Immissionsschutz und Verkehrslärm	14
9.	Denkmalschutz / Archäologie	14
10.	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten.....	15

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

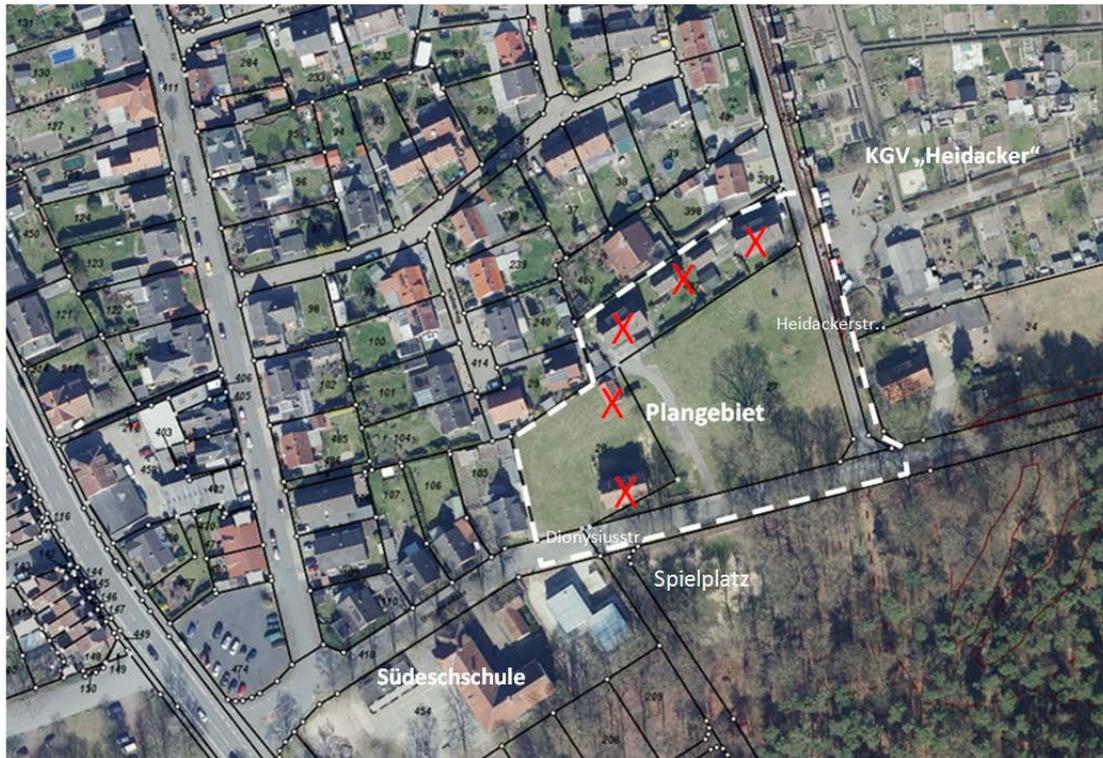
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Gellendorf und umfasst ein ca. 0,8 ha großes Plangebiet. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- 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 Rheine rechts der Ems),
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der nicht mehr im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke 105, 29, 240 (alle Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt),
- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der nicht mehr im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke 400 und 398 sowie 399 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 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat deshalb am 27.06.2018 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort „Dionysiusstraße / Heidackerstraße“ beschlossen.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 06. August 2018 bis einschließlich zum 06. September 2018 durchgeführt. In dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel wurden den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Nach Durchführung der Offenlage wurden die Stellungnahmen ausgewertet und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes überprüft und dieser in folgenden Punkten kleinteilig redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eines Anwohners eingegangen, in welcher der Anwohner verkehrliche Bedenken (Mehrverkehr, Stellplatzversorgung, Art und Maß der Erschließung, Sicherheit, Mitleidenschaft angrenzender Strukturen) sowie Unverständnis bezüglich zweier zur Fällung vorgesehener Eichen äußert.

Die Bedenken wurden nach Prüfung der Einwände nicht geteilt, denn der zu erwartende Mehrverkehr ist marginal, die Stellplatzversorgung ausreichend, die Erschließung wird verkehrsfachlich abgestimmt und städtebaulich sinnvoll sichergestellt und die verkehrliche Sicherheit nicht durch die Planung beeinträchtigt. Ausführungen hierzu sind im Kapitel 4 zu finden.

Die Kritik an der Überplanung bestehender Strukturen des Kleingartens zum Zwecke einer perspektivischen Sicherung wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch nur eine Sicherung ggf. in Zukunft erforderlicher Verkehrsfläche erfolgt ist die Kleingartenanlage durch diese Sicherung zunächst nicht betroffen. Im Falle einer perspektivisch denkbaren Ausbauplanung würde aber selbstverständlich im Zuge dieser eine explizite Beteiligung und Abstimmung mit ggf. Betroffenen erfolgen.

Für die Berücksichtigung vorhandener privater Belange wurde letztlich nur ein Hinweis ergänzt. So wird nun bei den Hinweisen in der Planzeichnung auf die Notwendigkeit zur Berücksichtigung eines im Plangebiet auf einem Flurstück zu beachtenden, per Grunddienstbarkeit gesicherten Durchleitungsrechts (Abwasserableitung) ergänzend hingewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) der Hinweis auf die Artenschutzanforderungen (Bauzeitenregelung) ergänzt und das Gutachten um

den sicheren Ausschluss des Flussregenpfeifers spezifisch um die noch geforderte Klarstellung erweitert.

Der bereits in der Planzeichnung zum Begründungsentwurf aufgenommene Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes und zur Archäologie wurde um die vom LWL erbetenen Ergänzungen (Rechtzeitige Mitteilung von Erdbewegungen, Betretungsbefugnisse) ergänzt.

Die angemerkte Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde geprüft. Sie kann sichergestellt werden und erfolgt im Zuge der Erschließung. Ebenso wird auch die Versorgung von Gas, Trinkwasser und Strom sichergestellt.

Die Herstellung der neuen Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche wird mit dem Erschließungsvertrag und den darin enthaltenen technischen Anforderungen geregelt und gewährleistet.

Mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wurde, auf die von der Öffentlichkeit bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen reagiert. Sie werden unter Berücksichtigung der Ziele der Planung angemessen berücksichtigt

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es werden durch die kleinteiligen Anpassungen, redaktionellen Änderungen und Ergänzungen auch keine nachteiligen Voraussetzungen für die übrige Öffentlichkeit hervorgerufen. Daher kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB abgesehen werden.

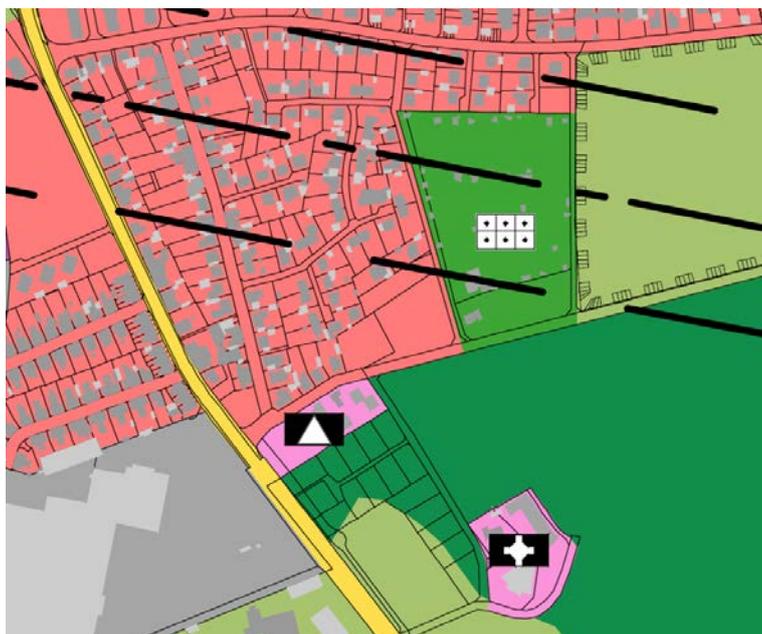
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

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.



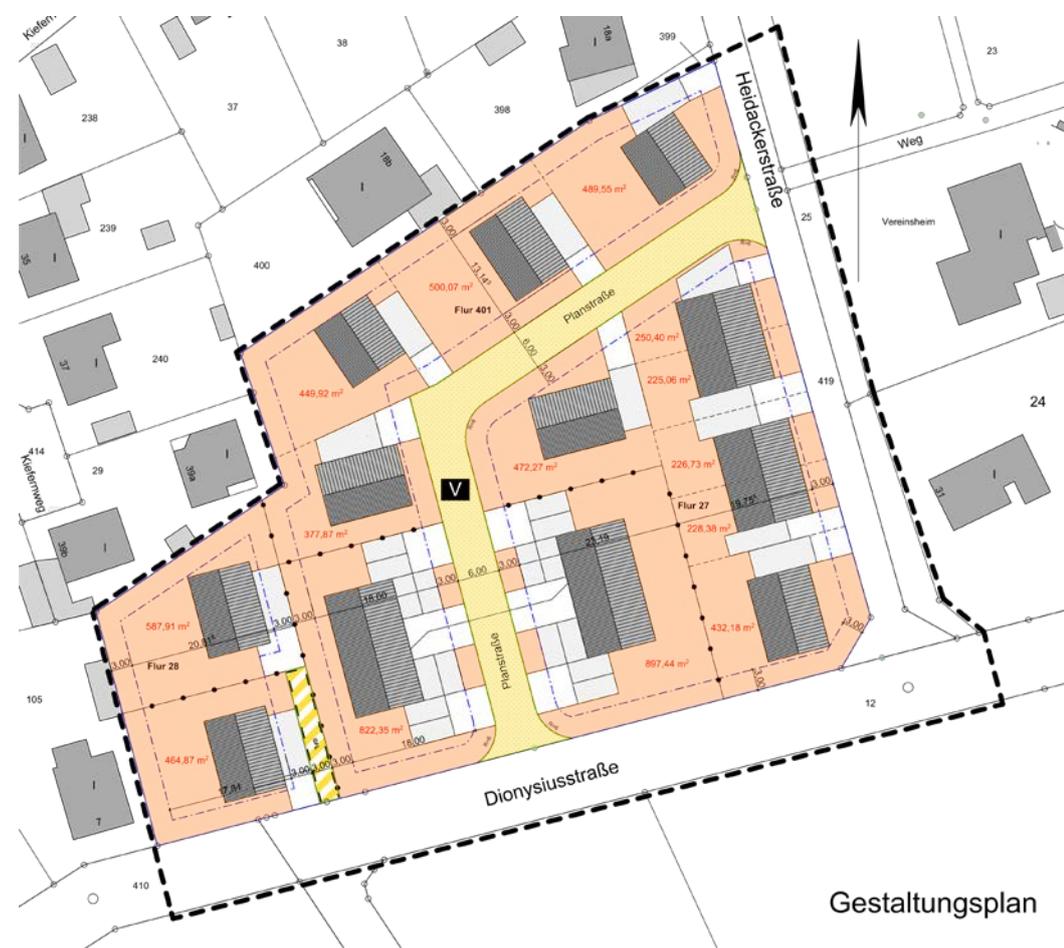
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine.

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). Dieser wird aktuell von der Kleingartenanlage mitgenutzt, befindet sich jedoch in städtischem Eigentum und könnte somit perspektivisch in Abstimmung mit den Kleingärtnern für einen Ausbau der Heidackerstraße, welcher dann jedoch mit den Kleingärtnern abzustimmen wäre, in Anspruch genommen werden. 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. Die umliegenden Grünstrukturen bieten zudem ein attraktives Wohnumfeld.

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 auf verkehrsberuhigten Anliegerverkehr 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 Dachaufkantungen 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 die beabsichtigten Wohnformen werden für das Plangebiet Trauf- bzw. Firsthöhen differenziert nach Nutzung, aber in grundsätzlich bis zu zwei geschossiger Bauweise festgesetzt, um eine gute Ausnutzbarkeit der Wohngebäude zu ermöglichen. Dem Umstand, dass zuvor auch bereits eine z.T. 2-geschossige Bebauung am Standort vorlag, wird dabei 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 und hier ohne Bedenken verträglich. Als ortsübliche und hinreichenden Spielraum liefernde Maße werden hier 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 höhenmäßige Überleitung in den Bestand maximale Traufhöhen von 6,50m bzw. Firsthöhen von 9,75 m vorweisen.

Bei Einhaltung eines ruhigen straßenräumlichen Gesamtbildes bleibt mit den Festsetzungen 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.

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 ergibt 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 zu den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

3.4 Bauweise

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden hohen Nachfrage überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und/oder 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 an eine 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 eingeengt, 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 festgesetzt. 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

ße erfolgt die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche verbreitert um die städtische 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. Im Zuge der Planung erfolgt die Sicherung einer perspektivischen Aufweitungsmöglichkeit der Heidackerstraße.

Die im vorliegenden Bebauungsplan ergänzend hinzu genommene Breite (Flurstück 25) wird in einem kleinen Teilbereich aktuell von der Kleingartenanlage genutzt (s. orangene Flächendarstellung 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 der Heidackerstraße in Anspruch genommen werden, auch wenn ein Bedarf derzeit nicht vorliegt.



Luftbildauszug, Quelle: Geodatenserver der Stadt Rheine

Die Bedenken eines Anwohners zur Erschließung werden nicht geteilt. Auf die vorhandenen und funktionierenden Erschließungsstraßen Dionysiusstraße und Heidackerstraße kann bei der Planung problemlos zurückgegriffen werden. Auch Begegnungsverkehr ist mit den vorhandenen Breiten möglich.

Für beide Erschließungsstränge, Dionysiusstraße und Heidackerstraße, sind keine besonderen Verkehrsprobleme bekannt oder zu erwarten. Nur eine beschränkte Zahl an Anliegern wird hierüber erschlossen.

Da im Bebauungsplan bereits Wohneinheitenbeschränkungen die Wohndichte regulieren (vgl. Textliche Festsetzung I.4 und Planzeichnung), ist im Höchstfall - bei voller Ausnutzung der Baugrundstücke - von vierzehn Wohneinheiten auszugehen, die künftig im Plangebiet direkt von der Heidackerstraße erschlossen werden. Von diesen ist nach verkehrsfachlicher Einschätzung der Technischen Betriebe der Stadt Rheine

nur ein Mehrverkehr von etwa 10 Kfz in der Spitzenstunde zu erwarten. Der entsprechend mit der Planung zu erwartende sehr geringfügige Mehrverkehr kann ohne besondere Probleme mit der vorhandenen Erschließung zu den übergeordneten Straßen abgeleitet werden.

Dies gilt ebenso für die verkehrsberuhigt festgesetzte, neu geplante innere Erschließungsstraße. Die hierüber erschlossenen Anlieger können effektiv und ohne Wendeerfordernis angebunden werden. Eine anderweitige Erschließung dieser Grundstücke anhand einer Stichstraße mit Wendeanlage, würde allein für die Wendeanlage zur Befahrbarkeit von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen gemäß berufsgenossenschaftlicher Anforderungen einen Wendepplatz von ca. 22 x 22 m erfordern, so dass keine Flächensparnis oder sonstige Gründe gegenüber der gewählten, verkehrsfachlich an dieser Stelle zu bevorzugenden Lösung geltend gemacht werden können.

Mit Bezug auf die in der Offenlage von einem Anwohner geäußerten Bedenken zur Verkehrsauslastung durch die Kleingartenanlage („lebhaft frequentierte Zufahrt“ zum Parkplatz der Kleingartenanlage) sowie bezugnehmend auf die angeführte „akute Parkplatznot“, wie sie vom Stellungennehmer bei Feiern und Veranstaltungen zukünftig befürchtet werden, wird festgestellt, dass nur gelegentlich im Jahresverlauf vereinsbezogenen Termine und Festlichkeiten stattfinden. Die in der Stellungnahme angeführte lebhaft frequentierte Zufahrt und die akute Parkplatznot sind damit kein Regelfall und es sind derzeit und auch nach Realisierung der Planung vielfach umliegend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden.

Nicht zuletzt bestehen mit dem Bebauungsplan aufgrund der vorgenommenen Ausweisung der Verkehrsfläche an der Heidackerstraße erforderlichenfalls Möglichkeiten einer Ausweitung des Straßenraums. Ein Ausbau der Straße ist jedoch zunächst nicht geplant und ist derzeit auch unter der Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnbebauung nicht erforderlich. Sollte ein Bedarf zukünftig erkennbar werden, könnte perspektivisch anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausbau der Heidackerstraße herbeigeführt werden. Dann selbstverständlich mit besonderer Beteiligung des Kleingartenvereins.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

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.

In die Planzeichnung wird nach Mitteilung durch den Flächeneigentümer noch ein Hinweis auf ein für das Flurstück 487 des Plangebietes bestehendes, per Grunddienstbarkeit gesichertes Durchleitungsrecht eines an das Plangebiet angrenzenden Nachbar aufgenommen. Dieses Recht gilt es bei der Bebauung der grundbuchlich belasteten Fläche zu beachten und hierauf wird vorsorglich verwiesen.

5.3 Abfallentsorgung

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

6. Umweltbelange

6.1 Grünfestsetzungen

Aufgrund der Ortsrandlage mit direkt angrenzenden großräumigen Grünflächen (Waldareal im Süden, benachbarte Kleingartenanlage im Osten) 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.

In der Offenlage von einem Anwohner kritisiert, beinhaltet die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorsorglich festgesetzte und für die Zukunft als mögliche Verkehrsfläche gesicherte Fläche an der Heidackerstraße (Flurstück 25) eine etwa 10 Meter lange Zier-Buchenhecke. Diese und die an der Hecke angegliederte einfache Beetbegrünung zur Umrandung des Kleingartenstellplatzes, lösen jedoch weder aus ökologischen Gründen, noch aus ästhetischer Sicht besonderen Schutzbedarf aus. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Hecken und auch keine Gartenhäuser im Plangebiet. Gartenhäuser und Geländekanten sind lediglich im Norden, außerhalb des Plangebietes zu finden. Sie sind damit nicht von der Planung betroffen.

Bezogen auf die angesprochene, im Zuge der Planung vorgesehene und mögliche Fällung der beiden Eichen im südöstlichen Teil des Plangebietes wird festgehalten, dass die Vitalität nach Prüfung durch die Technischen Betriebe – Abteilung Grün im März 2016 nur bedingt gegeben ist. Die Prüfung ergab folgendes:

„Die mächtige Alteiche (Stammdurchmesser ca. 100 cm, Höhe ca. 30 m, Kronendurchmesser ca. 22-25 m) in der Nähe der Dionysiusstraße weist leider etliche starke Bruchäste und starkes Totholz in der Krone auf. Der Stammfuß zeigt eine auffällige Schwellung und Rindenabplatzungen auf der Nordseite des Stammfußes. Dies deutet auf einen fortgeschrittenen Fäuleschaden im Stammfußbereich hin.“ Als Fazit ist der Baum „nach augenscheinlicher Beurteilung derzeit als nicht ausreichend verkehrssicher“ eingeschätzt und wird eine Erhaltung nur empfohlen, „wenn der Standort großräumig von einer Bebauung und von Bodeneingriffen oder Veränderungen frei gehalten würde (d.h. der gesamte Kronentraufbereich plus mind. 5 m zu jeder Seite, als eine Fläche von mind. ca. 35 m). Auch dann müssten zunächst umfangreiche Kronen-

pflegemaßnahmen an dem Altbaum durchgeführt werden, um Tot- und Bruchholz zu entfernen und das Kronenvolumen zu reduzieren. Der Baum wird auch in der Folge einen regelmäßigen erhöhten Kontroll- und Pflegeaufwand erfordern. Ob eine langfristige Erhaltung damit tatsächlich möglich sein wird, hängt aber davon ab, wie stark insbesondere die Schädigungen im Wurzelbereich tatsächlich sind und wie diese sich weiter entwickeln werden.“

Weiter heißt es, beziehend auf die zweite Eiche:

„Im Kronentraufbereich der Alteiche befindet sich übrigens noch eine weitere, deutlich schwächer entwickelte und unter dem Kronenschirm stehende Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm. Dieser Baum ist infolge des Unterstandes insgesamt nur mäßig bis schlecht entwickelt und hat eine einseitige Wuchsform entwickelt. Eine Erhaltung dieser Eiche macht eigentlich nur Sinn, wenn auch der großkronige Altbaum erhalten und sein Kronentraufbereich freigehalten werden.“

Wie hier ausgeführt und zum Bebauungsplanentwurf bereits begründet, wird für die Umsetzbarkeit der Zielplanung kein Erhaltungsgebot gesehen und es sollen die nur eingeschränkt vitalen und nur unter hohem erwartbaren Aufwand erhaltbaren Bäume bei Leistung von ausgleichenden Ersatzanpflanzungen gefällt werden dürfen.

Es sind dabei entsprechend der Baumschutzsatzung angemessene Ersatzanpflanzungen vorzusehen. Hierfür wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung, auf welche der Bebauungsplan hinweist, 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. Ausweichhabitate 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 Artenschutzrechts 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 Plangbietsfläche 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 Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan 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	06.08.2018 - 06.09.2018 (einschl.)
Vorberatung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Geplant 30.01.2019
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine	Geplant 26.03.2019
Rechtskraft	Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

11. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort: „Dionysiusstraße / Heidackerstraße“ wurde ausgearbeitet von:

Neuenkirchen, __.__.____

Ernsting Architekten & Generalplaner

Bergweg 1
48485 Neuenkirchen

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Dionysiusstraße / Heidackerstraße“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Rheine, __.__.____
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe 1 v. 28.09.2018, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren
- Baugrunduntersuchung v. 04.07.2016, Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Altenberge