

Begründung

Bebauungsplan Nr. 273

Kennwort: "Wadelheimer Chaussee-Ost"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 11.04.2019

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungen	5
II.	Bestandsaufnahme	5
4	Räumliche Einordnung	5
4.1	Lage im Stadtgebiet/Prägung	5
4.2	Infrastruktur und Versorgung	7
4.3	Naturräumliche Gliederung.....	8
4.4	Zustand von Natur und Landschaft	8
4.5	Ver- und Entsorgung.....	8
4.6	Immissionen/Emissionen	8
4.7	Bodenkontamination/Altlasten	8
4.8	Denkmalpflege.....	8
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen.....	9
5	Städtebauliches Konzept	9
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
7	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
8	Emissionen/Immissionen	11
9	Flächenbilanz	12
10	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	12
11	Kosten der Planung	12
12	Umsetzung und Realisierung	12
13	Verfahren.....	12
14	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten	13
15	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen	14

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnquartier im westlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Rheine. Es liegen unterschiedliche Bauformen in ein- und zweigeschossiger Bauweise vor; mehrheitlich sind die Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser auf zum Teil großzügigen Grundstücken gebaut. Das Quartier ist im Wesentlichen in den 1960er Jahren entstanden, einige Gebäude sind jedoch älter (Bau nach dem Zweiten Weltkrieg) oder aufgrund vereinzelter Neubautätigkeiten in den letzten Jahren entsprechend jünger.

Aufgrund des Alters der Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen.

Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß sehr oft eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. In Rheine wurde im Jahr 2015 im statistischen Mittel jede abgebrochene Wohneinheit bei einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks durch fast zwei Wohnungen ersetzt. Die Bedeutung dieser Form der Nachverdichtung lässt sich ebenfalls durch eine verwaltungsinterne Statistik aus dem Jahr 2015 belegen, wonach ca. 30% der Wohneinheiten auf ursprünglich bereits bebauten Grundstücken errichtet worden sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen wünschenswert, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange und die ursprüngliche Planungskonzeption bzw. gewachsenen Strukturen ausreichend berücksichtigt werden. Bei der Bebauung von Baulücken bzw. freigeräumten Grundstücken in klassischen Ein-/Zweifamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele für neue Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden unter maximaler Ausnutzung der Grundstücke entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum zweigeschossigen Einfamilienhaus werden beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder Loggien gebaut. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem mehrgeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, die jedoch nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden, da hier erdgeschossig Terrassen angelegt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude auf Baulücken in einem klassischen Einfamilienhausgebiet mit weitgehend eingeschossigen Häusern entstehen.

Die Nachverdichtung bestehender Ein-/Zweifamilienhausgebiete mit Mehrfamilienhäusern führt zumeist auch zu Problemen in verkehrlicher Hinsicht: bei entsprechenden Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Bauordnung der Stadt Rheine pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. In der Realität reicht diese Anzahl jedoch meist nicht aus. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei Mehrfamilienhäusern bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem jeweiligen Baugrundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum verschoben wird. In den meisten Ein- und Zweifamilienhausgebieten sind die vorhandenen Verkehrswege reine Anliegerstraßen, die nur

bedingt die Möglichkeit bieten, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung“ hat daher bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Raum häufig ein erhebliches Konfliktpotential zur Folge. Mangels einer ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen führt dies auch dazu, dass Fahrzeuge auf nicht dafür vorgesehene Flächen – Rangierflächen, Fußgängerflächen, Grünflächen – abgestellt werden und diese sich dann vielfach als Verkehrshindernis darstellen.

Die dargestellten Gründe haben dazu geführt, dass Anwohner im Plangebiet einen Antrag auf Aufstellung eines regulierenden Bebauungsplans gestellt haben. Nach Beratung des Antrages (Vorlage Nr. 016/19) wurde am 30.01.2019 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Bauleitverfahren für das Wohngebiet rund um die östliche Wadelheimer Chaussee einzuleiten.

Entsprechend dient der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres. Das Ziel ist es einerseits, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen, andererseits sollen auch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen definiert werden. Um dies zu erreichen, werden im einfachen Bebauungsplan, ausgehend vom Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung, städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gegeben. Hierdurch wird ein Rahmen für die Bebauung geschaffen, der auch langfristig städtebaulich für das Gebiet vertretbar ist.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nordseite des Ohner Wegs (Flur 117) zwischen dem Flurstück 239 im Westen und 456 im Osten,
- im Osten: durch die Ostseite der Flurstücke 94 und 398 (Flur 117),
- im Süden: durch die Südseite der Wadelheimer Chaussee zwischen der Kapelle Thiek-luse im Osten und der Litestraße im Westen unter Einbezug der Flurstücke 292, 283 und 317 auf der südlichen Seite der Wadelheimer Chaussee, durch die östliche Seite der Litestraße zwischen Wadelheimer Chaussee im Norden und des Landersumer Wegs im Süden und durch die südliche Seite des Landersumer Wegs zwischen Litestraße im Osten und Flurstück 286 im Westen,
- im Westen: durch die westliche Seite der Flurstücke 171, 36 und 303, durch die nördliche Seite des Flurstücks 304 und dessen östliche Verlängerung (Flurstück 287 teilweise) bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 287, durch die östliche Grenze des Flurstücks 315 und dessen westliche Verlängerung bis zur Westseite des Flurstücks 273.

Die Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in Flur 116 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Wadelheimer Chaussee-Ost“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die projektierte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Aufstellung gefolgt.

II. Bestandsaufnahme

4 Räumliche Einordnung

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Die überplante Fläche liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, etwa 3 km Luftlinie vom Marktplatz entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich maßgeblich in den 1960er Jahren entwickelt hat, während einzelne Teilbereiche früher entstanden sind (z. B. Doppelhausstrukturen an der südlichen Wadelheimer Chaussee). Aufgrund vereinzelter Neubautätigkeiten in den letzten Jahren sind einige Gebäude allerdings auch recht jung. Insgesamt sind im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Es überwiegen hier deutlich Einzelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser. Außerdem ist eine einzelne dreiteilige Reihenhausbauung vorhanden. In den zumeist ein- und teilweise zweigeschossigen Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten vorhanden. Die Wohngebäude werden überwiegend durch ihre Eigentümer selbst genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes sind strukturelle Umformungen festzustellen. Zum einen sind in einer ehemaligen, umgebauten Gastwirtschaft mehrere Wohneinheiten entstanden. Zum anderen wurde auf einer Baulücke ein Vier-Parteien-Wohnhaus errichtet. Im Plangebiet befinden sich aktuell zwei Baulücken am Ohner Weg (2.800 m²) und an der Wadelheimer Chaussee (1.400 m²).

Die heute bestehende städtebauliche Struktur des überplanten Gebiets lässt sich wie folgt gliedern:

- Im *westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches zwischen Wadelheimer Chaussee und Ohner Weg* sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend einem Vollgeschoss, vereinzelt zwei Vollgeschossen, errichtet worden. Die Grundstücke sind in diesem Bereich sowohl sehr tief als auch sehr breit geschnitten. Die Wohneinheiten liegen hier bei ein bis zwei je Gebäude. Hier befinden sich ebenfalls die zwei großzügigen Baulücken.
- Im *östlichen Teilbereich zwischen Wadelheimer Chaussee und Ohner Weg* liegen im Vergleich zu den großzügigen Grundstücken im Westen eher kleinteilige Parzellierungen vor, wenngleich die Grundstücksgrößen immer noch recht groß sind. Hier sind ebenfalls lediglich Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- und vereinzelt zweigeschossiger Bauweise vorzufinden.
- Die großzügige Eingangssituation in die Wadelheimer Chaussee aus Richtung Neuenkirchener Straße / Berbomstiege Bereich ist um den Straßenzug *An der Thiekluse* im Westen durch Doppelhäuser und eine Reihenhauskombination mit zwei Vollgeschossen auf kleinen Grundstücken und im Osten durch größere Grundstücke geprägt. Hier wurde die Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebietes durch den Umbau einer ehemaligen

Gaststätte in ein Mehrfamilienhaus aufgebrochen. Da das Gebäude jedoch auf einer großen Grundfläche errichtet wurde und lediglich ein Vollgeschoss aufweist, wirkt es nicht maßstabssprengend.

- Die *südliche Wadelheimer Chaussee* wird größtenteils bereits durch einen Bebauungsplan abgedeckt. Drei Grundstücke werden derzeit nicht vom Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans abgedeckt, sollen jedoch aufgrund gleichartiger Bebauungsstrukturen dem Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans zugeordnet werden. Eines der Grundstücke ist mit einem Vier-Parteien-Haus bebaut, das die maximale Ausnutzung der Grundstücke nahezu erreicht. Dahinter liegend befinden sich entlang der Neuenkirchener Straße ähnliche Bebauungsstrukturen mit mehreren Wohneinheiten je Gebäude.
- Die Beschaffenheit des Karrees *westlich der Litestraße* zeichnet sich entlang der Litestraße und des Landersumer Weges durch vergleichsweise tiefe, jedoch sehr schmale Grundstücke aus, auf denen entsprechend der geringen baulichen Ausnutzbarkeit Doppelhaushälften errichtet worden sind. Entlang der Litestraße sind durchschnittlich große Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.
- Sowohl im Bereich nördlich der Wadelheimer Chaussee sowie im Karree östlich der Litestraße wurden vor einigen Jahren aufgrund der tiefen Grundstücke bereits von einzelnen Eigentümern der Wunsch nach einer Hinterlandbebauung in den rückwärtig gelegenen großen Wohngärten geäußert. Dahingehend ausgearbeitete städtebauliche Konzepte konnten letztlich mangels eines einheitlichen Konsenses lediglich in einem Fall umgesetzt werden.
- Die beiden freien Baugrundstücke am Ohner Weg und der Wadelheimer Chaussee würden aufgrund der Größe gem. § 34 BauGB eine ähnliche Mehrfamilienhausbebauung, wie sie bereits an der Wadelheimer Chaussee vorhanden ist, zulassen.



Schrägluftbildansicht (Stand 2011, Blick von Süden auf das Plangebiet), Anm. die Baulücke an der Wadelheimer Chaussee mittig im Geltungsbereich ist inzwischen neu bebaut.

Die Wadelheimer Chaussee ist als Kreisstraße kategorisiert und führt von der Neuenkirchener Straße über die B 70 stadtauswärts, wenngleich sie keine tragende Funktion als Hauptverkehrsstraße innehat. Vielmehr dient die Wadelheimer Chaussee als Sammelstraße für das Wohngebiet, wodurch trotz des eher geringen Verkaufsaufkommens (Ein- und Zweifamilienhausstruktur) etwas mehr Verkehr über diese Achse strömt. Es besteht die Möglichkeit, Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

Das Plangebiet wird durch angrenzende Nutzungen und Gebäude beeinflusst. Überwiegend wird das Wohngebiet durch ebenfalls angrenzende Wohngebietsbereiche, die insbesondere östlich und südlich angrenzen, geprägt. Nördlich des Ohner Weges grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an. Südlich des Plangebiets befindet sich mit der Neuenkirchener Straße eine vielbefahrene Ortseinfahrtsstraße von überörtlicher Bedeutung. Diese bildet eine wichtige überörtliche West-Ost-Verbindung in die Innenstadt und übernimmt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, an der sich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen (u. a. Tankstelle, Einzelhandel, Wohnmobilhändler) befinden. Der Bereich an der Neuenkirchener Straße wird im Bereich zwischen Berbomstiege und Litestraße planungsrechtlich nicht von einem Bebauungsplan abgedeckt und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach den in diesem Rahmen zu prüfenden Kriterien Gebäudehöhe, Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche beeinflusst die dortige Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser) die Bebauung in der näheren Umgebung. Dieser wird jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279, Kennwort „Wadelheimer Chaussee Ost“ mitaufgenommen, da die Gebäudestrukturen hier sehr durchmischt sind und eine Steuerung der Nachverdichtung im Bereich einer wichtigen Verkehrsachse nicht erfolgen sollte.

Planungsrechtlich wird die Umgebung des Planungsgebietes unterschiedlich geregelt. Im Westen grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan Nr. L13, Kennwort: „An der Steinburg“, welcher das Gebiet als reines Wohngebiet ausweist. Im Südwesten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 159, Kennwort: „Landersumer Weg Nord“ an, der eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 238, Kennwort: „Litestraße-Ost“, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet deklariert. Der im Osten anliegende Bebauungsplan Nr. 271, Kennwort: „Berbomstiege“ setzt eine Straßennutzung fest. Mit der 2. und 3. Änderung dieses Bebauungsplans wird zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist kein Bebauungsplan vorhanden.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich rd. 500 m südlich des Plangebietes. Im dortigen „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ im Kreuzungsbereich Felsenstraße / Neuenkirchener Straße übernehmen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmittel-discounter sowie ein Drogeriemarkt die Nahversorgungsfunktion, die durch kleinteilige Angebotsstrukturen (u. a. Bekleidungsfachmarkt, Bäckerei, Apotheke, Hörgeräteakustiker), Dienstleistungsbetriebe (u. a. Friseur, Fahrschule), Arztpraxen und gastronomische Angebote ergänzt werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich „Berbomstiege / Königseschstraße“. Dort sind ein Supermarkt, kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel und gesundheitliche Einrichtungen ansässig. Die Grundversorgung der Bewohner des Plangebietes ist damit gesichert. Im Plangebiet selbst sind keine Nahversorger ansässig.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen. Nahe gelegen sind die Michael-Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten (u. a. Kinderland Isselstraße, Kita Thieberg). Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Kapelle Thiekluse.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Das Gebiet weist als Bodentypen überwiegend Rendzina sowie vereinzelt Braunerde auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige und zum Teil geringer Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 0,00 und 7,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist topographische Bewegungen auf. Es fällt von ca. 63 - 65 m auf 56,23 m in Richtung Nordwesten leicht ab.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut; die unbebauten Flächen werden überwiegend als Wohngärten genutzt. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und/oder Bäumen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind; die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

4.6 Immissionen/Emissionen

Südlich des Plangebietes liegt die vielbefahrene Neuenkirchener Straße. Hinzu kommt, die im Plangebiet liegende Straße Wadelheimer Chaussee, die als Kreis- und Sammelstraße ebenfalls ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist. Von diesen Verkehrswegen wirken Lärmemissionen auf das Plangebiet. Abgesehen davon ist das Plangebiet von Wohnbauflächen (Westen, Osten und Süden) und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden umgeben. Durch die Fläche im Norden sind Immissionen von Lärm und Gerüchen nicht auszuschließen.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich Altlasten aufweist.

4.8 Denkmalpflege

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kapelle Thiekluse, die als Baudenkmal anerkannt ist.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient dem Ziel, die vorhandenen Strukturen des nahezu vollständig bebauten Plangebiets zu sichern und die städtebauliche Dichte zu steuern. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung wird weiterhin angestrebt, jedoch soll sie in geordnete und verträgliche Bahnen gelenkt werden.

Gegenwärtig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich nach § 34 BauGB. Die sich aus dieser Rechtsvorschrift ergebenden Vorgaben bezüglich der Lage von Vorhaben auf den Grundstücken, der Gebäudehöhen, der Grundfläche der Gebäude und der Geschossigkeit sind ausreichend und haben bislang kein Planungserfordernis nach sich gezogen. Vor dem Hintergrund der nunmehr erkennbaren Konfliktrichtigkeit von Vorhaben bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten soll im Sinne der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans geregelt werden, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheit je Wohngebäude wird dabei je nach Lage und Vorprägung abgestuft.

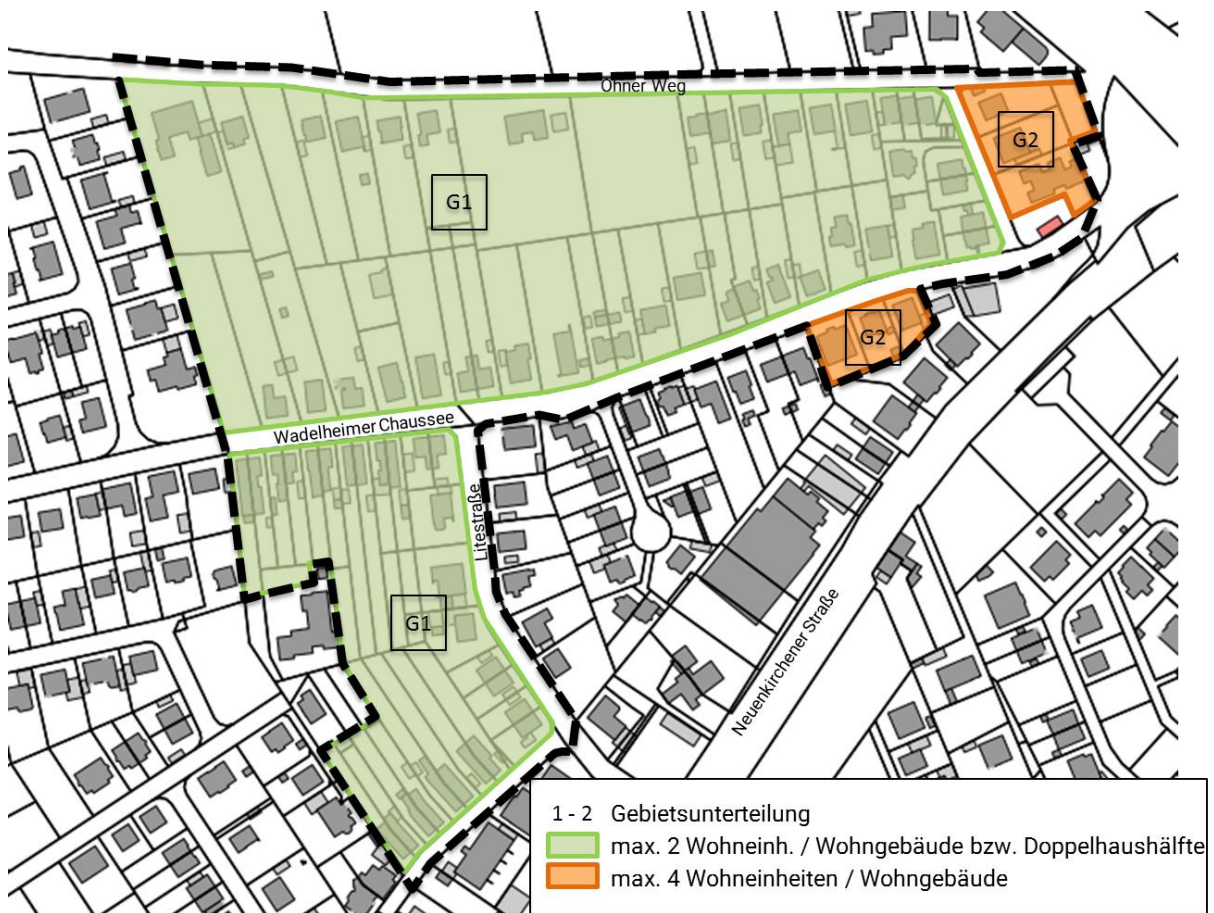
Der ermittelte Bestand im Plangebiet weist – wie oben dargelegt – unterschiedliche Strukturen hinsichtlich der Grundstückstiefen und -breiten auf. Dennoch sind die unterschiedlichen Teilbereiche durch recht einheitliche Gebäudestrukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel- bzw. Doppelhausstruktur geprägt, die langfristig gesichert werden sollen. Lediglich zwei kleinteilige Teilbereiche weisen Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten auf.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt. Das Plangebiet kann entsprechend der städtebaulichen Prägung in zwei Bereiche gegliedert werden, für die unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der maximalen Wohneinheiten festgesetzt wurden.

Der erste Teilbereich („G1“) wird durch das Wohngebiet zwischen Ohner Weg, An der Thiekluse, Wadelheimer Chaussee sowie das Gebiet zwischen Litestraße, Landersumer Weg und Wadelheimer Chaussee gebildet. Der städtebauliche Charakter des Gebietes 1 wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Garten- und Freiflächen. Auch wenn z. T. unterschiedliche Gebäudehöhen (ein- und zweigeschossig) im Bereich vorherrschen, sind die Nutzungsstrukturen vergleichsweise homogen. Dieser Charakter des Wohngebietes soll durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus bewahrt werden. Hier zielt das Konzept auf die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität der Bebauung ab. Ein „Hineindrängen“ von den Maßstab der Bebauung sprengenden Mehrfamilienhäusern, die die kleinteilige Prägung des Gebietes mit seinen charakteristischen Strukturen gefährden würden, soll durch die getroffene Festsetzung verhindert werden. Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden.

Die unbebauten Grundstücke haben trotz ihrer Grundstücksgröße die gleichen Festsetzungen von maximal zwei bzw. vier Wohneinheiten je Gebäude erhalten. Dies begründet sich durch den notwendigen Schutz der angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung, welcher eine besondere Bedeutung zugesprochen werden muss. Die Größen der unbebauten Grundstücke lassen durch Grundstücksteilungen eine intensivere Grundstücksausnutzung zu.

Die zwei Teilbereiche („G2“) im Eingangsbereich zur Wadelheimer Chaussee sind bereits durch höhere Nachverdichtung geprägt, da innerhalb des Geltungsbereiches sowie rückwärtig entlang der Neuenkirchener Straße bereits Mehrparteienhäuser mit vier Wohneinheiten errichtet wurden. Aufgrund dieser Vorprägung wird die Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus auf maximal vier festgesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu begrenzen und eine deutlich über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Diese Zahl wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes und der Grundstücksgrößen städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Nachverdichtung und Ausnutzung der Grundstücke angesehen. Zudem soll der städtebauliche Charakter dieses nur mäßig verdichteten Plangebiets gewahrt werden. Insbesondere die Neubebauung auf Bestandsgrundstücken soll sich in die kleinteilige Bebauung der Umgebung einfügen.



Städtebauliches Konzept

Die Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts führt dazu, dass eine Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Dadurch wird die aufgelockerte Struktur des Gebietes geschützt und die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Probleme und soziale Spannungen, sollen dadurch vermieden werden. Gleichzeitig bleibt für die Baugrundstücke im Eingangsbereich der Wadelheimer Chaussee die Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung bestehen.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Auf detaillierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung, wie

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung
- und sonstige Hinweise

wird verzichtet.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

7 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Neuenkirchener Straße, die Wadelheimer Chaussee, die Litestraße und den Ohner Weg. Der Kardinal-Galen-Ring, welcher ebenfalls Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine bietet, liegt östlich des Plangebietes,

Durch die angrenzende Neuenkirchener Straße südlich des Plangebietes verläuft die Buslinie C10 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit den Haltestellen „Frankenburg“ und „Meyscheperstraße“ drei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof der Deutschen DB zu erreichen.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

8 Emissionen/Immissionen

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet auf mehr als zwei (G1) bzw. vier (G2) Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

9 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

10 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben (insbesondere überbaubare Flächen); es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

11 Kosten der Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen. Die Planungskosten werden deshalb von der Stadt Rheine übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Realisierung der Planung.

12 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Vorgaben bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens entgegenstehende Anträge gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten.

13 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 273 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach

§ 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden.

Durch die Inhalte des vereinfachten Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiter nach den Vorgaben, die sich aus der Gebäudestruktur des Plangebietes ergibt. Das Einfügen bezieht sich dabei insbesondere auf die Art der Nutzung, die Geschossigkeit, die Grundfläche von Gebäuden und die Lage von Vorhaben auf dem Grundstück. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium bei der Überprüfung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Inhalt des einfachen Bebauungsplanes – Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten – ist bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, kein Prüfkriterium. Mit dieser Vorgabe wird jedoch die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert, sondern die vorhandene Bauform gesichert. Damit wird insgesamt der Beurteilungsmaßstab entsprechend der gesetzlichen Vorgabe nicht wesentlich geändert.

Mit den o.g. Inhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Wadelheimer Chaussee-Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Aufstellung des Bauleitplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

14 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.05.2019
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	vorauss. Quartal II
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	vorauss. Quartal II

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vorauss. Quartal III
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	vorauss. Quartal III
Rechtskraft	vorauss. Quartal III

15 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Der entsprechende Verfahrensschritt ist noch nicht durchgeführt worden. Es können deshalb noch keine Ergebnisse dargestellt werden.

Rheine, 11. April 2019

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat