

# Begründung

zur 6. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 190,

Kennwort: "Engernstraße Teil B"

- Entwurf -

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 29.04.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Räumliche Einordnung .....</b>	<b>5</b>
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.....	9
<b>III.</b>	<b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzung.....</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung .....	12
6.5	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	12
6.6	Emissionen/Immissionen.....	13
<b>7</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Kosten der Planung.....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Umsetzung und Realisierung .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten .....</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen .....</b>	<b>15</b>

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Der im Februar 1983 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort „Engernstraße“ sollte die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Straßenzüge östlich und westlich der Engernstraße, südlich des Rodder Damms und nördlich des Hemelter Bachs schaffen.

Das zu betrachtende Wohnviertel an der Engernstraße ist überwiegend in den 1950er bis 1960er Jahren entstanden. Damals wie heute bildet das Wohnviertel den östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes. Die prägende Bebauung besteht sowohl aus Ein-/ Zweifamilien- und Reihenhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern.

Erst im Jahr 1983 wurde für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß der ursprünglichen Begründung war das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bereits bestehenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung einer geeigneten Nachverdichtung der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Reihenhausbauung zu schaffen. Außerdem sollte die rückwärtige Erschließung der Grundstücke entlang des Rodder Damms und der Alemannenallee zur Nachverdichtung des Gebietes planungsrechtlich gesichert werden, was aufgrund des Widerstandes vieler Anwohner nur in Einzelfällen umgesetzt werden konnte.

Der Wortlaut der Begründung betonte, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine vertretbare bauliche Verdichtung erzielt werden sollte. Entsprechend wurden für unterschiedliche Bebauungsstrukturen charakteristische Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl getroffen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht definiert. Im Zuge der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans (Rechtswirksamkeit 2008) ist für einzelne Teilbereiche bereits eine Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude vorgenommen worden. Entsprechend sind mit diesen Änderungen bereits erste Sicherungsmaßnahmen zur Wahrung des Gebietscharakters vorgenommen worden.

Für das zu betrachtende Wohnviertel besteht, wie das aktuelle Beispiel eines abgängigen Einfamilienhauses am Teutonenweg zeigt, die Gefahr eines konfliktträchtigen Umbruchs. Auf Grundstücken mit älteren und sanierungsbedürftigen, nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäuden ist es ohne Regulierung der Wohneinheiten möglich, dass nach Abbruch dieser Häuser im Rahmen der verankerten Festsetzungen des Bebauungsplanes (zweigeschossig, großzügige überbaubare Grundstücksfläche, keine Höhenbegrenzung) Neubauten mit einer deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten bei einer maximalen Ausnutzung des Grundstückes entstehen. Dies zeigt beispielsweise auch der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten an der Alemannenallee im Jahr 2018.

Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen. Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß häufig eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. So wurde im Jahr 2015 in Rheine 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 zwar sinnvoll, 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 Mehrfamilienhäusern erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern entweder ausgebauter Dachgeschoss 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 den auf mehreren Ebenen angelegten 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 jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum verschoben wird. In 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.

Ziel der angestrebten Bebauungsplanänderung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Siedlungs- und Gebäudestrukturen (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in verschiedenen Teilbereichen des Wohngebietes, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen, andererseits sollen auch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen definiert werden. Um dies zu erreichen, werden mit der Bebauungsplanänderung, 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. Insgesamt wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die ursprüngliche Intention des Bebauungsplanes – Nachverdichtung abgestimmt mit den aktuellen Wohnbedürfnissen – geschützt und gesichert.

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilen A und B. Die oben dargelegte Problematik besteht im Wohngebiet Engernstraße lediglich im Teil B, der sich östlich der Engernstraße erstreckt, da hier überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücksflächen die Bebauungsstrukturen prägen. Der Teilbereich A westlich der Engernstraße weist eine andere städtebauliche Struktur mit nur vereinzelt Einfamilienhäusern auf. Prägend zeigen sich hier ein Bereich mit Mehrfamilienhäusern sowie dominierende Reihenhäuseranla-

gen, deren einzelne sehr schmale und kleine Grundstücke im Besitz zahlreicher Einzeleigentümer sind. Die Gefahr, dass diese Strukturen zugunsten maßstabssprengender Mehrfamilienhausbebauungen aufgebrochen werden, ist demgemäß gering. Da die Zielsetzung, die der Änderung des Teilbereichs B zugrunde gelegt wird, nicht auf den Teil A übertragen werden kann, beschränkt sich die vorliegende Änderung räumlich auf Teilbereich B.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgt der Ausweisung der Urschrift und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite des Rodder Damms zwischen der Einmündung Alemannenallee im Westen und Teutonenweg im Osten
- im Osten: durch die Westseiten der Flurstücke 335, 741, 788, 80, 79, 78, 77, durch die westliche und südliche Seite des Flurstücks 683, durch die Südseite der Flurstücke 185, 668 und die Ostseite des Flurstücks 262
- im Süden: durch die Nordseite des Hemelter Bachs
- im Westen: durch die Weststraße der Flurstücke 405, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 220, 653 und 657

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 166 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

## **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Wohngebiet an der Engernstraße 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 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4 Räumliche Einordnung**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Das Wohngebiet „Engernstraße“ liegt im östlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Eschendorf-Nord mit einer Entfernung von etwa 2,7 km Luftlinie zum Stadtzentrum.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich maßgeblich in den 1950er und 1960er Jahren entwickelt hat, während aufgrund vereinzelter Neubautätigkeiten in den letzten Jahren einzelne Gebäude (z. B. Mehrfamilienhäuser Alemannenallee 112) vergleichsweise jung sind. Insgesamt sind im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Eine Ausnahme bildet ein Kiosk im Kreuzungsbereich Engernstraße / Alemannen-

allee.

Der 1983 aufgestellte Bebauungsplan hatte nachträglich die Ordnung der städtebaulichen Bestandsstrukturen zum Ziel. Diese stellen sich hinsichtlich der Gebäudetypologien (Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser) vergleichsweise heterogen dar, räumlich sind diese jedoch geordnet entstanden.

Die Bebauungsstruktur im Teil B stellt sich wie folgt dar:

Geprägt sind die Bebauungsstrukturen im Änderungsbereich überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

- Südlich des Rodder Damms sind in den 1960er Jahren überwiegend Doppelhausstrukturen in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden. Die Gebäude entlang der Alemannenallee sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser aus den 1960er Jahren. Der gesamte Teilbereich weist größtenteils großzügige Grundstückszuschnitte auf.
- Vereinzelt sind bereits Möglichkeiten der Hinterlandbebauung ausgeschöpft worden, wenngleich eine umfassende Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer möglichen Hinterlandbebauung bislang aufgrund des Widerstandes der Bewohner nicht umgesetzt wurde.
- Im Bereich Engernstraße / Rodder Damm wurde 2008 ein rd. 4.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück des Wohnungsverein Rheine e.G. zur Nachverdichtung entwickelt. Hier wurden zwischenzeitlich acht Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet.
- Im Verlauf des Teutonenweges sind ebenfalls überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Die Wohnhäuser entlang der dort abgehenden Stichwege sind klassische freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Hier sind die Parzellierungen eher kleinteilig.
- Im Kreuzungsbereich Engernstraße / Alemannenallee / Teutonenweg wurden in den 1950er und 1960er Jahren Doppelhausstrukturen in eingeschossiger Bauweise errichtet.
- Außerdem befinden sich zwei Reihenhäuseranlagen am Teutonenweg mit je fünf Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise auf schmalen Grundstücken.
- Die Wohngebäude werden in den beschriebenen Bereichen überwiegend durch ihre Eigentümer selbst genutzt. Die Wohneinheiten liegen hier bei ein bis zwei je Gebäude.

Neben den für ein kleinteiliges Wohngebiet charakteristischen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind in drei Teilbereichen auch Mehrfamilienhäuser zur Verdichtung des Wohngebietes entstanden, die die kleinteilige Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebietes aufbrechen und zum Teil maßstabssprengend wirken. Zur Verdichtung des Wohngebietes war diese Struktur jedoch durchaus gewollt.

- Am dominantesten wirken die nördlich des Teutonenweges, in offener Bauweise entstandenen drei Zeilenbauten, die aus jeweils zwei Wohngebäuden bestehen. Jedes Gebäude weist sechs Wohneinheiten auf, insgesamt sind entsprechend 36 Wohneinheiten in den drei Zeilen vorhanden. Die Zeilenbebauung ist – wie im Bebauungsplan festgesetzt – in dreigeschossiger Bauweise errichtet worden. Zwischen den Mehrfamilienhäusern sind klassischerweise großzügige Frei- und Grünflächen vorhanden.
- In Nachbarschaft dazu sind im Jahr 2018 an der Alemannenallee ebenfalls zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten erbaut worden. Diese Wohngebäude sind in zweigeschossiger Bauweise entstanden. Hier ist die maximale Ausnutzbarkeit der Gebäude bereits erreicht.
- Im Bereich Teutonenweg / Germanenallee, im Zufahrtsbereich zum Sportpark des TV Jahn, befindet sich ebenfalls eine Zeilenbebauung bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit 5 und 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ebenfalls zwei Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden.

Insgesamt stellt sich der Gebietscharakter im Änderungsbereich (Engernstraße, Teil B) zwar hinsichtlich der Bebauungsstrukturen vergleichsweise durchmischst dar, es lässt sich jedoch aufgrund der räumlichen Konzentration der einzelnen Bebauungsstrukturen eine städtebauliche Ordnung ablesen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt werden.



*Schrägluftbildansicht (Stand 2011; Blick von Süden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190, Kennwort „Engernstraße Teil B“; Anm.: Baulücken im Bereich Engernstraße / Rodder Damm und ein Bestandsgebäude an der Alemannenallee wurden mittlerweile durch Neubauten ersetzt)*

Das Plangebiet wird durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Ebenfalls Einfluss nimmt der östlich des Plangebiets ausgeweitete Sportpark des Sportvereins TV Jahn, der ähnlich wie der dazugehörige Kindergarten „Mobile“ dort zumindest temporär ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich Teutonenweg / Germanenallee verursacht. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet südlich an den Hemelter Bach.

## 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich rd. 1.000 m westlich des Plangebietes. Im dortigen „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ im Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße / Aloysiusstraße übernimmt ein Lebensmitteldiscounter die Nahversorgungsfunktion, die durch weitere Angebotsstrukturen (u. a. Bäckerei, Apotheke, Optiker, Hörgeräteakustiker, Möbelanbieter, Schuhfachgeschäft) ergänzt wird. Das Zentrum zeichnet sich außerdem durch das Ärztehaus aus, das zahlreiche Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen beherbergt.

Mit dem Kindergarten „Mobile“ des TV Jahn an der Germanenallee findet sich ein Kindergarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die nahegelegenen Schulen (Annette-Grundschule, Peter-Pan-Förderschule) an der Osnabrücker Straße.

### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Elter Sand“. Das Gebiet weist als Bodentypen Podsol und Gley auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Siedlungsbereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Bereich um den Hemelter Bach hingegen zeigt entsprechend eine schnelle Ausbreitung von Verschmutzungen über Oberflächengewässer. Der Grundwasserleiter weist überwiegend eine geringe Mächtigkeit und mäßige bis gute Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,00 bis 5,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen-Eichenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf. Es fällt von 36,66 m über NHN im Nordosten auf 35,21 m über NHN im Südwesten.

### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet weist keine Baulücken auf und ist vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind im Gebiet überwiegend ein- bis zweigeschossige Eigenheime sowie in einigen Teilbereichen Mehrfamilienhäuser entstanden. Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzungen sind die Freiräume größtenteils geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine großzügige Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungen wie u. a. Kinder- und Jugendspielplatz, Verkehrsgrün und Parkanlage. Die Hemelter-Bach-Aue fungiert außerdem als Überschwemmungsgebiet.

### **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. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen, dem Hemelter Bach sowie dem Sportpark des TV Jahn. Von den Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die das Wohngebiet an der Engernstraße in unzulässiger Weise belasten.

### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Für das Plangebiet liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich Altlasten aufweist.

## 4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler werden ebenfalls nicht erwartet.

## III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

### 5 Städtebauliches Konzept

Der ermittelte Bestand im Plangebiet weist – wie oben dargelegt – unterschiedliche Strukturen hinsichtlich der Grundstücksgrößen und Gebäudetypologien (Ein-, Zwei-, Reihen- und Mehrfamilienhaus) und entsprechend der Bebauungsdichte hinsichtlich der vorhandenen Wohneinheiten auf. Die gewachsenen Strukturen sollen langfristig gesichert werden. Lediglich drei 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 drei Bereiche gegliedert werden, für die unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der maximalen Wohneinheiten festgesetzt wurden.

Der erste Teilbereich („G1“) wird durch die Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern, die jeweils über private Gärten und Freiflächen verfügen, gebildet. 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 Einfamilienhausbebauung 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. Mit dem Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser einher geht eine „Unruhe“ durch eine erhöhte Verkehrsfrequenz, die sich auch in einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Raum niederschlägt, da der Verkehrsraum insbesondere entlang des Teutonenweges und der Alemannenallee sehr eng bemessen ist.

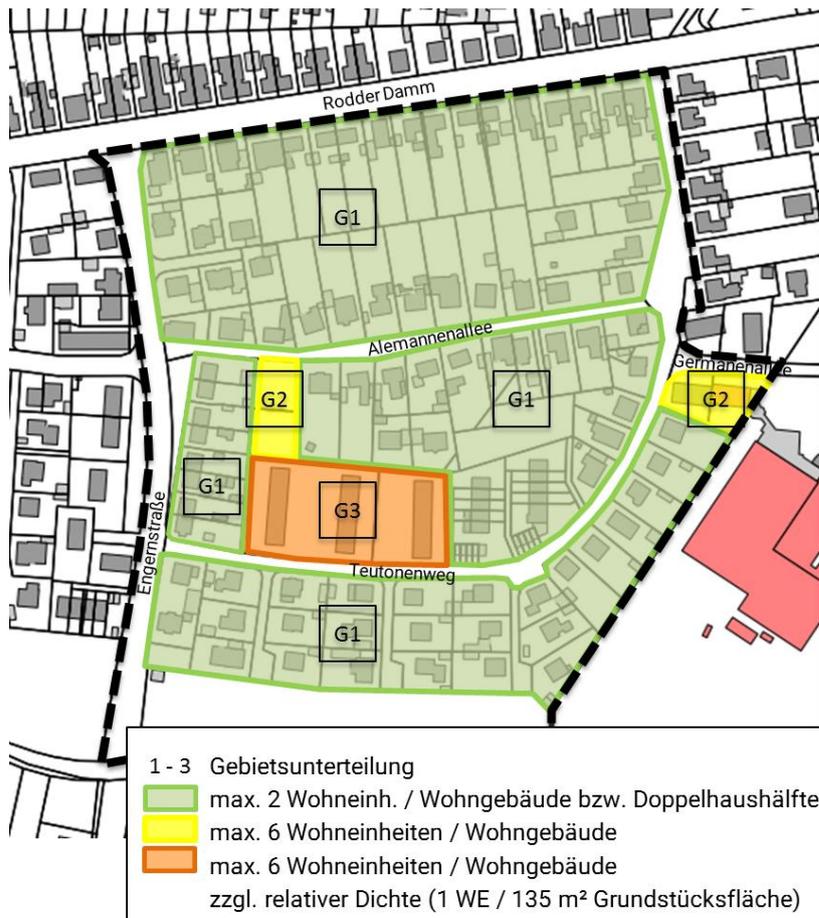
Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden.

Das Gebiet 2 („G2“) besteht aus zwei Teilflächen. Die erste Teilfläche umfasst zwei Grundstücke entlang der Alemannenallee mit zwei kürzlich errichteten Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten. Der zweite Teilbereich liegt an der Germanenallee. Dort befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit fünf bzw. drei Wohneinheiten. Beide Teilbereiche befinden sich größtenteils umgeben von kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbebauung und sind entsprechend bereits durch eine höhere Nachverdichtung und Ausnutzung der Grundstücke geprägt. Aufgrund dieser Vorprägung wird die Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal sechs festgesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln und eine deutlich über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Diese Zahl wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes und der Grundstücksgößen städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Nachverdichtung und Ausnutzung der Grundstücke angesehen.

Der Teilbereich („G3“) nördlich des Teutonenweges weist durch die Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise bereits eine für das Gebiet vergleichsweise hohe Bevölkerungs- und Wohndichte auf. Die sechs Wohngebäude weisen insgesamt 36 Wohneinheiten auf. Zur Regulie-

zung der Wohndichte und Minimierung der damit einhergehenden negativen Folgen für das Wohngebiet, u. a. hinsichtlich Versiegelung und Verkehr, wird neben der absolut zulässigen Zahl der Wohneinheiten eine relative Festsetzung für das Gebiet 3 getroffen. In Wohngebäuden darf je 135 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden. Die Zahl begründet sich aus dem Bestand, der bei den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 135 m<sup>2</sup> aufweist und wird entsprechend als gebietsverträglich angesehen. Neben der relativen wird zusätzlich eine absolute Festsetzung in Form einer maximalen Obergrenze je Wohngebäude gesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln und eine über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Insbesondere die Neubebauung auf Bestandsgrundstücken soll sich in die kleinteilige Bebauung der Umgebung einfügen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die absolute Grenze bei sechs Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Dies wird städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Ausnutzung der Grundstücke angesehen. Die Kombination der Festsetzungen aus absoluter und relativer Obergrenze soll sicherstellen, dass bei großen Flächen ein den bisherigen Charakter sprengendes Dichtemaß nicht überschritten wird.

Im Ergebnis trägt die Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude einerseits dazu bei, einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Rheine zu leisten. Für nahezu alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit zur Nachverdichtung. In diesem Sinne wird auch der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen. Andererseits wird auch dem Interesse der Anwohner Rechnung getragen, indem der kleinteilig geprägte Bereich mit seinen Qualitäten geschützt und die Nachverdichtung verträglich gesteuert wird. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es an anderen Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten zur konfliktfreien Ansiedlung von Geschosswohnungsbau gibt. Mit den Festsetzungen wird weiterhin ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung bzw. den Bestand sichergestellt.



### *Städtebauliches Konzept*

## 6 Planungsrechtliche Festsetzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ ist der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 5) und damit zur Vermeidung der einleitend genannten Probleme werden für das Plangebiet Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Diese zielen sowohl auf die Sicherung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes als auch auf eine Steuerung der städtebaulichen Dichte ab.

Die städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse – werden von den Änderungsinhalten nicht tangiert. Die Aufnahme einer Obergrenze für zulässige Wohneinheiten begrenzt lediglich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, sie greift jedoch nicht in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Bereits bestehende Gebäude mit mehr als die nach Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Wohneinheiten genießen – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – Bestandsschutz, der auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen miteinschließt. Es entsteht somit durch die Änderungsinhalte kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben. Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt ebenfalls nicht.

Im Plangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977. Nach den Vorgaben dieser BauNVO werden bei der Berechnung der Grundfläche Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten nicht berücksichtigt mit der Folge, dass ein Grundstück bis zu 100% versiegelt werden kann. Durch das Änderungsverfahren erfolgt für das Plangebiet die Umstellung auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 2017. Mit der Umstellung entsteht gem. § 19 (4) BauNVO die Pflicht, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) einzubeziehen. Die maximale Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wird entsprechend der BauNVO auf max. 50% begrenzt. Somit können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage maximal 60% des Grundstücks ( $0,4 + 50\% \text{ von } 0,4 = 0,6$ ) versiegelt werden.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde im Jahr 1983 auf Grund der damaligen Rechtslage nicht für notwendig erachtet. Auf Grund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung bezüglich der Definition von Einzelhäusern – als Einzelhaus gilt ein Gebäude, unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten, sofern es den notwendigen seitlichen Grenzabstand einhält – besteht die Möglichkeit, dass z. B. freigeäumte Grundstücke im Plangebiet mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Änderungsinhalte greifen nicht in die bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ein.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung**

Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. deren Änderungen enthaltenen Bauvorschriften.

### **6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Rodder Damm, der über die Aloysiusstraße an die Osnabrücker Straße führt. Diese Verkehrsachse bietet den Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine.

Durch die Engernstraße – westliche Grenze des Änderungsbereichs – verläuft die Buslinie C4 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „TV Jahn Sportpark“ an der Engernstraße das Plangebiet. Über diese Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

## **6.6 Emissionen/Immissionen**

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird insgesamt begrenzt, sodass eine Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude beschränkt wird.

## **7 Hinweise**

Unter Hinweisen wird auf die Umstellung der Rechtsgrundlagen bzw. auf die rechtliche Bedeutung eingegangen. Durch das Änderungsverfahren werden die für den Geltungsbereich bzw. seiner Änderungen bestehenden Festsetzungen und Hinweise nicht verändert, sondern lediglich ergänzt. Zusätzlich erfolgt durch die Änderung die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

## **8 Flächenbilanz**

Die Änderungsinhalte beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 mit einer Gesamtfläche von ca. 8,7 ha.

## **9 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher zulässigen Vorhaben (überbaubare Flächen, zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl). Es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

## **IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **10 Kosten der Planung**

Für die Änderung des Bebauungsplanes sprechen überwiegend Gründe des Allgemeinwohls sowie die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine. 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.

## 11 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung wird die Vorgabe, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude – unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes – begrenzt wird, bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Änderungsverfahrens Anträge mit mehr als die dort zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte dann den Bauantrag abzulehnen.

## 12 Verfahren

Das Verfahren zur 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ 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 Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt 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 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der 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, abgesehen.

Der Grundgedanke bzw. die ursprüngliche Intention der Planung – eine aufgelockerte und kleinteilige Gebäudestruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Eigenheimbebauung einerseits sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Mehrfamilienhausbebauung andererseits – bleibt durch die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten unverändert und wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Inhalte der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 190, Kennwort „Engernstraße“ in der Urschrift sowie den vorherigen Änderungen.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 1 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 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 Änderung 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.

### 13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.03.2019
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	Vorauss. II. Quartal 2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vorauss. II. Quartal 2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. II. Quartal 2019
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. III. Quartal 2019
Rechtskraft	Vorauss. III. Quartal 2019

### 14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

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

Rheine, 29. April 2019

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat