

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 273

Kennwort: "Wadelheimer Chaussee-Ost"

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 15.08.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziele der Planung .....	3
2	Geltungsbereich .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>II.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
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
<b>III.</b>	<b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen.....</b>	<b>9</b>
5	Städtebauliches Konzept .....	9
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....	11
7	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	11
8	Emissionen/Immissionen .....	11
9	Flächenbilanz .....	11
10	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	12
<b>IV.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>12</b>
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 der Wadelheimer Chaussee 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). Zudem haben in den letzten Jahren vereinzelte Neubautätigkeiten stattgefunden.

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 einem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück möglichst intensiv und wirtschaftlich zu nutzen.

Mit einer Neubebauung unter dieser Prämisse 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 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 zurückspringende Obergeschosse (ehemals „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 Konflikten in verkehrlicher Hinsicht. Bei entsprechenden Baumaßnahmen ist gegenwärtig gemäß der Richtzahlen der Landesbauordnung NRW nur ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese Anzahl reicht meist jedoch nicht aus, da die reale Nachfrage nach Parkraum bei Mehrfamilienhäusern höher ist. 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.

Der Bebauungsplan dient 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. Zur Wahrung der Siedlungsstruktur 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. Ein einfacher Bebauungsplan ist ein hinreichendes Instrument, welches die Kriterien des § 34 BauGB ergänzt. Somit 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 Thiekuluse 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. Einzelne Bereiche, wie beispielsweise die Doppelhausstrukturen an der Wadelheimer Chaussee, sind jedoch bereits früher entstanden. Vereinzelt Modernisierungs- und Neubautätigkeiten sind in den letzten Jahren im Gebiet bereits durchgeführt worden. Insgesamt sind im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Es überwiegt die Gebäudetypologie der Einzelhäuser, beispielsweise als Ein- und Zweifamilienhaus oder Doppelhaus. 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, eine am Ohner Weg (2.800 m<sup>2</sup>) und eine andere an der Wadelheimer Chaussee (1.400 m<sup>2</sup>).

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 Bauungsstrukturen 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 Bauungsstrukturen mit mehreren Wohneinheiten je Gebäude.
- Die Beschaffenheit des Bereiches entlang der Litestraße und des Landersumer Weges zeichnet sich 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 Konsenses der betroffenen Eigentümer 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 nördlichen Wadelheimer Chaussee zentral im Geltungsbereich ist inzwischen 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.

Überwiegend wird das Wohngebiet durch 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 besonderer 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 zwischen Neuenkirchener Straße, Berbomstiege und Litestraße wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser wird entsprechend nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279, Kennwort „Wadelheimer Chaussee Ost“ aufgenommen, da die Gebäude- und Nutzungsstrukturen hier sehr durchmischt sind und eine Steuerung der Nachverdichtung im Bereich einer wichtigen Verkehrsachse nicht erfolgen sollte.

Für die Umgebung des Planungsgebietes liegt unterschiedliches Planungsrecht vor. 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**

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen durch Verkehrslärm der Neuenkirchener Straße und der Wadelheimer Chaussee, die jeweils als Kreis- und Sammelstraßen fungieren. Abgesehen davon ist das Plangebiet von Wohnbauflächen (Westen, Osten und Süden) und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden umgeben. Durch die Landwirtschaftsfläche sind Immissionen von Lärm und Gerüchen nicht auszuschließen, die das Plangebiet jedoch nicht unzulässig belasten.

### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten vor.

### **4.8 Denkmalpflege**

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kapelle „Thiekluse“, die als Baudenkmal anerkannt ist. Der LWL (Archäologie für Westfalen) gibt an, dass das die „Thiekluse“ umfassende Flurstück 317 sowie die unmittelbar angrenzenden Straßenflächen den Charakter eines vermuteten Bodendenkmals erfüllen. Hier sind im Falle von Bodeneingriffen archäologische Dokumentationsmaßnahmen zwingend erforderlich.

Darüber hinaus wird vom LWL das östliche Plangebiet als vermutetes Bodendenkmal aufgefasst, da bei Bauarbeiten ein Graben entdeckt wurde, der zu einer vor- und frühgeschichtlichen Befestigungsanlage gehören dürfte. Auch hier sind im Falle von Bodeneingriffen archäologische Dokumentationsmaßnahmen zwingend erforderlich. In beiden Fällen ist der LWL rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zu kontaktieren.

### III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

#### 5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 273 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 bisher 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.

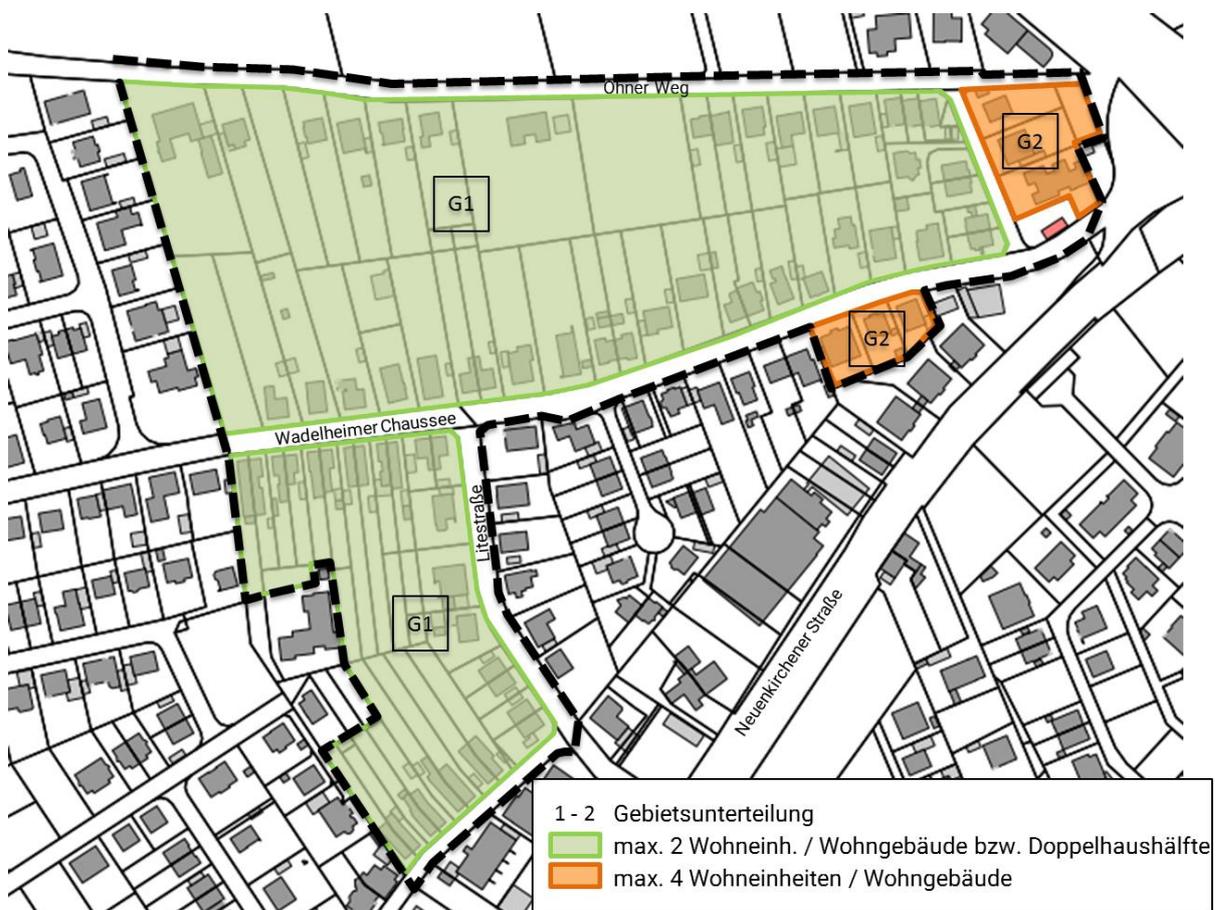
Der ermittelte Bestand im Plangebiet weist – wie oben dargelegt – unterschiedliche Strukturen hinsichtlich der Grundstückstiefen und -breiten auf. Dennoch sind die unterschiedlichen Teilbereiche durch recht einheitliche Gebäudestrukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel- bzw. Doppelhausstruktur 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 „G1“ wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Garten- und Freiflächen. Auch wenn z. T. unterschiedliche Gebäudehöhen (ein- und zweigeschossig) im Bereich vorhanden sind, 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, soll durch die getroffene Festsetzung verhindert werden. Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden.

Für die unbebauten Flächen werden ebenfalls maximal zwei bzw. vier Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Die unbebauten Grundstücke haben trotz ihrer Grundstücksgröße die gleichen Festsetzungen von maximal zwei bzw. vier Wohneinheiten je Gebäude erhalten. Dies begründet sich aus dem notwendigen Schutz der angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung, welcher eine besondere Bedeutung zugesprochen werden muss. Die Größen der unbebauten Flächen lassen z.B. durch Grundstücksteilungen eine intensivere Grundstücksausnutzung im vorgegebenen Rahmen 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 Dichte 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 der „Wadelheimer Chaussee-Ost“

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 Konflikte 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 weiterhin nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Dies ist zur Steuerung der baulichen Entwicklung ausreichend.

## **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,

Über 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“ zwei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt mit dem Bahnhof der DB zu erreichen.

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.

## **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 oder die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet auf mehr als zwei („G1“) bzw. vier („G2“) Wohneinheiten ebenfalls nicht zulässig ist.

## **9 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, 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 ist die Vorgabe bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben zu beachten. 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:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Aufstellung bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend 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 ergänzend die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert, sondern 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.

Verfahrenstechnisch 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 wurde über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde 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	27.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	27.05.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	04.06. – 05.07.2019
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	11.09.2019 / 24.09.2019
Rechtskraft	IV. Quartal 2019

## 15 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage sind aus der Öffentlichkeit drei Anregungen vorgetragen worden.

Ein Einwender hat Anregungen zur Aufnahme mehrerer Festsetzungen zur Vorgartenbegrünung, zur ökologischen Gartengestaltung sowie eines verpflichtenden maximalen Begrünungsanteils für jedes Grundstück vorgetragen. Das Plangebiet charakterisiert sich durch an der Erschließungsstraße orientierte Wohngebäude mit z. T. großen Gartenflächen. Aus der Umgebungsbebauung lassen sich die überbaubare Grundstücksfläche sowie die faktischen Baugrenzen eindeutig ablesen, die eine Vorgartenzone für das Wohngebiet definieren. In dieser Vorgartenzone sind Zuwegungen und Zufahrten zulässig, ansonsten ist dieser Bereich als Frei- und Grünfläche auszugestalten. Hinsichtlich eines maximalen Begrünungsanteils für Grundstücke ist das Planungsrecht des § 34 BauGB ausreichend, der für das Wohnquartier aufgrund der vorhandenen (großzügigen) Gartenflächen eine Vollversiegelung nicht zulässt. In Bestandsgebieten mit nahezu vollständiger Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünten Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck erarbeitet die Stadt Rheine Informationsmaterialien, die dann im Rathaus ausgelegt, auf der Homepage abgerufen oder bei Bauberatern überreicht werden können.

Den Anregungen zur Aufnahme mehrerer Festsetzungen zur Vorgartenbegrünung, zur ökologischen Gartengestaltung sowie eines verpflichtenden maximalen Begrünungsanteils für jedes Grundstück wurde nicht gefolgt.

Ein weiterer Einwender hat angeregt, Festsetzungen wie Baugrenzen oder überbaubare Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um einer Hinterlandbebauung vorzubeugen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da für das Ziel der Steuerung der Nachverdichtung ein einfacher Bebauungsplan ausreichend ist. Eine Hinterlandbebauung ist nicht zulässig, da nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) die notwendige Vorprägung zur Hinterlandbebauung in der Umgebung nicht gegeben ist und somit eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ nicht zulässig ist.

Ein Einwender hat vorgetragen, dass er als Besitzer eines großen Grundstückes durch die im Bebauungsplan definierten Festsetzungen benachteiligt sei, da er sein Grundstück nicht mehr wirtschaftlich nutzen könne. Der Eigentümer kann sein Grundstück längsteilen und somit zwei bzw. mehrere separate Grundstücke bebauen. Eine Wirtschaftlichkeit seines Eigentums bleibt dadurch gewahrt, da bei einer Teilung beide Grundstücke genügend Platz bieten, um weitere Gebäude hinsichtlich der Festsetzung „G1“ zu errichten. Eine Querteilung wäre für den Eigentümer aufgrund des geltenden § 34 BauGB und der nicht vorhandenen Hinterlandbebauung in der Umgebung allerdings nicht wirtschaftlich.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Träger ist vom Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt eine Anregung bezüglich einer Festsetzung zur ökologischen Gartengestaltung sowie zum Ausschluss von Steinvorgärten vorgetragen worden. Das Plangebiet charakterisiert sich durch an der Erschließungsstraße orientierte Wohngebäude mit z. T. großen Gartenflächen. Aus der Umgebungsbebauung lassen sich die überbaubare Grundstücksfläche sowie die faktischen Baugrenzen eindeutig ablesen, die auch eine Vorgartenzone für das Wohngebiet definieren. In dieser Vorgartenzone sind Zuwegungen und Zufahrten zulässig, ansonsten ist dieser Bereich als Frei- und Grünfläche auszugestalten. Hinsichtlich eines maximalen Begrünungsanteils für Grundstücke ist das Planungsrecht des § 34 BauGB ausrei-

chend, das für das Wohnquartier aufgrund der vorhandenen (großzügigen) Gartenflächen eine Vollversiegelung nicht zulässt.

In Bestandsgebieten mit nahezu vollständiger Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünter Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Rheine Informationsmaterialien erarbeitet, die im Rathaus ausgelegt, auf der Homepage abgerufen oder bei Bauberatern überreicht werden können.

Der Anregung, eine Festsetzung zur ökologischen Gartengestaltung sowie zum Ausschluss von Steingärten aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Darüber hinaus hat der LWL-Archäologie für Westfalen Anregungen auf mögliche Bodendenkmäler vorgetragen worden. Entsprechende Hinweise sind in den Plandokumenten aufgenommen worden.

Rheine, 15.08.2019

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen  
Leiter Stadtplanung