

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 98

Kennwort:  
"Nördliche Neuenkirchener Straße"

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 23.09.2019

## 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>4</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 / Städtebauliche Prägung .....	5
4.2	Infrastruktur und Versorgung .....	7
4.3	Naturräumliche Gliederung.....	7
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>8</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Emissionen/Immissionen .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>12</b>
<b>IV.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Kosten der Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung und Realisierung .....</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>12</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten .....</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen .....</b>	<b>14</b>

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnquartier in innenstadtnaher Lage nördlich der wichtigen Ortseinfahrtsstraße „Neuenkirchener Straße“. Das Gebiet ist zwischen den frühen 1900ern und Anfang der 2000er Jahre entstanden. Einige Gebäude, besonders entlang der Neuenkirchener Straße, sind bereits um 1890 errichtet worden. Während sich dort bis zu dreigeschossige, oftmals gemischt genutzte Gebäude befinden, sind im rückwärtigen Quartiersbereich mehrheitlich ein- bis zweigeschossige Familienheime entstanden.

Aufgrund des Alters einiger 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 beim Bau mehrgeschossiger Gebäude erhebliche Spannungen: Wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden unter maximaler Ausnutzung der Grundstücke entweder ausgebaute Dachgeschosse oder zurückspringende Obergeschosse (ehem. „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 Baumaß-

nahmen ist gegenwärtig gemäß der Stellplatzrichtzahlen der Landesbauordnung NRW nur ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Bauordnung der Stadt Rheine entsprechend pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Diese Anzahl reicht meist jedoch nicht aus, da die reale Nachfrage nach Parkraum bei Mehrfamilienhäusern höher ist. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück 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 erhebliche Konflikte 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 eine Anwohnerinitiative den Antrag auf Aufstellung eines regulierenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages (Vorlage Nr. 014/19) wurde am 30.01.2019 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Bauleitverfahren für das Wohngebiet nördlich der Neuenkirchener Straße einzuleiten.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartiers. Ziel ist 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 definiert. Für das Wohnquartier „Nördliche Neuenkirchener Straße“ werden drei verschiedene Festsetzungen getroffen, die im Städtebaulichen Konzept (s. Kapitel 5) näher erläutert werden. Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes 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 Südseite der Gronauer Straße zwischen Schwedenstraße und Oberstraße, durch die Ostseite der Oberstraße zwischen Gronauer Straße und Offlumer Straße, durch die Nordseite der Offlumer Straße (teilw.) sowie durch die Südseite des Sentkersweg,
- im Osten: durch die Westseite des Sentkersweg,
- im Süden: durch die Nordseite der Neuenkirchener Straße zwischen Sentkersweg und Schwedenstraße

im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Gronauer Straße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 119 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 „Nördliche Neuenkirchener Straße“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine überwiegend als „Wohnbaufläche“ bzw. im Bereich der Neuenkirchener Straße als „Mischgebiet“ 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 / Städtebauliche Prägung**

Die überplante Fläche liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet zentrumsnah gelegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich im letzten Jahrhundert gefestigt hat. Die Gebäude im östlichen Teil (zwischen Sentkersweg und Oberstraße) sind bereits zwischen 1890 und 1930 errichtet worden. Der westliche Bereich (zwischen Oberstraße und Schwedenstraße) hat sich seit den 1970er Jahren entwickelt. Das Plangebiet ist über einen zeitlich langen Zeitraum (Anfänge in den 1890ern, letzte Entwicklungen in den 2010ern) stufenweise entstanden. Bis auf wenige Baulücken ist das Gebiet zurzeit vollständig bebaut.

Das Gebiet lässt sich strukturell in drei Bereiche gliedern:

##### *1. Neuenkirchener Straße*

Die Gebäude entlang der Neuenkirchener Straße sind im Wesentlichen zwei- und dreigeschossig und weisen oftmals mehrere Wohneinheiten (WE) pro Gebäude auf (z. B. Hausnr. 46/48 mit 12 WE, Hausnr. 78 mit 10 WE). Die Gebäude haben oftmals spitze, ausgebaute Dachgeschosse, die ebenfalls der Wohnnutzung dienen und erreichen eine entsprechende Höhe. Häufig werden die Immobilien gemischt genutzt – sowohl soziale (Kolpinghaus) als auch gewerbliche Nutzungen (u. a. Restaurant, Autoteile-Händler oder Glaserei) sind in diesem Bereich angesiedelt.

## 2. Unter- und Hohe Straße

Entlang der Unter- und Hohe Straße befinden sich größtenteils eigentümergegenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Gebäude sind als freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet worden. Sie stehen oftmals eng beieinander auf teilweise schmalen Grundstücken. Die Wohneinheiten liegen in diesem Bereich größtenteils bei ein bis zwei pro Gebäude. Ausreißer mit drei Wohneinheiten befinden sich verteilt an der Unterstraße (Hausnr. 3 und 13), Sentkersweg (Hausnr. 25 und 27) sowie der Hohe Straße (Hausnr. 2 und 23). Mit 12 Wohneinheiten befindet sich ein Mehrfamilienhaus an der Unterstraße 4-6.

Bis auf das 12-Parteien-Haus sind die hier befindlichen Wohngebäude in einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit einem spitzen, ausgebauten Dach errichtet worden. Gewerbliche oder soziale Nutzungen sind in diesem Karree nicht vorhanden.

## 3. Ober-, Gronauer- und Wettringer Straße

Im rückwärtigen Wohnquartier entlang der Ober-, Gronauer-, Wettringer und in Teilen der Offlumer Straße ist eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausstruktur vorherrschend. Unterschiedliche Gebäudetypen wie Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser befinden sich auf z. T. großen Grundstücken in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die Gebäude werden zum Großteil von ihren Eigentümern bewohnt. Das Gebiet ist in den 1980er bis frühen 2000er Jahren entstanden. Gewerbliche Nutzungen sind nur an der Offlumer Straße anzutreffen (Maler und Trockenbau).

Aus dieser Bestandsanalyse zeigt sich, dass in den rückwärtigen Bereichen der Neuenkirchener Straße mehrheitlich Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser in variierenden Häusertypen vorliegen. Entlang der Neuenkirchener Straße selbst ist die Grundstücksauslastung weitaus intensiver – neben gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen sind hier auch hauptsächlich Mehrfamilienhäuser vorhanden.



Schrägluftbildansicht (Stand 2011; Blick von Süden auf das Plangebiet). Anm.: Die freien Baulücken nördlich der Gronauer Straße sind inzwischen bebaut.

Abgesehen von der Neuenkirchener Straße als Kreisstraße sind die Straßen im Plangebiet als Anliegerstraßen ausgebildet und dementsprechend auf ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Da viele Grundstücke sehr schmal sind (bspw. in der Unterstraße) ist dort das Parken auf dem eigenen Grundstück nur bedingt möglich. Daher wird der öffentliche Straßenraum bereits vermehrt für das Parken genutzt.

Die westlich angrenzende Umgebung des Plangebietes wird bereits bauplanungsrechtlich geregelt. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 34, Kennwort: „Gronauer Straße / Thieberg“ weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus mit ein und zwei Vollgeschossen. Für eingeschossige Gebäude setzt der Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude fest.

## **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Die Innenstadt von Rheine liegt in einer Entfernung von rd. 1 km östlich des Plangebietes. Als zentraler Versorgungsbereich bietet die Innenstadt ein umfangreiches Versorgungsspektrum. Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich die Zentralen Versorgungsbereiche „Felsenstraße“ und „Borbomstiege/Königsesch“. Die dort ansässigen Lebensmittelgeschäfte, sonstigen Einzelhändler und gesundheitlichen Einrichtungen decken die Nachfrage des täglichen Bedarfes des Plangebietes „Nördliche Neuenkirchener Straße“ ab. Im Plangebiet selbst sind keine Nahversorger ansässig.

Südlich des Plangebietes befinden sich das Krankenhaus Mathias-Spital sowie die Mathias-Hochschule, eine Akademie für Gesundheitsberufe. Beide Institutionen sind von überörtlicher Bedeutung.

Bis auf das Kolpinghaus befinden sich im Plangebiet keine sozialen Einrichtungen. Ebenso sind keine Schulen oder Kindergärten vorhanden. Nahgelegen sind die bereits erwähnte Mathias-Hochschule, das Gymnasium Dionysianum sowie das Berufskolleg Rheine.

## **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Das Gebiet weist als Bodentyp Rendzina 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 bzw. z. T. geringe Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 0,00 bis 7,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf. Es fällt von Südwest nach Nordost, im Südwesten von 58,59 m auf 45,80 m NN im Nordosten.

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

Das Plangebiet ist zurzeit nahezu vollständig bebaut. Die verbliebenen Baulücken 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**

Östlich des Plangebietes liegt die eingleisige Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück, die gelegentlich von Güterzügen befahren wird (max. 3-mal täglich). Von der Bahnstrecke gehen Verkehrslärmimmissionen aus, die jedoch aufgrund der geringen Nutzungsintensität keinen Störfaktor darstellen, welcher einer intensiveren fachlichen Begutachtung bedarf. Abgesehen davon ist das Plangebiet zu allen Richtungen von Wohnbauflächen umgeben.

#### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich.

Altlasten sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

#### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet, es ist jedoch der Hinweis des LWL im Plandokument zu berücksichtigen.

### **III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen**

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 98 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 variiert dabei je nach Lage und Vorprägung.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen (s. Kapitel 4.1) wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt. Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Prägung und der Zielsetzung in drei Bereiche gegliedert.

#### Gebiet „G1“:

Zunächst ist die heterogene Bebauung entlang der Neuenkirchener Straße („G1“; im Schaubild unten blau dargestellt) charakteristisch. Dieser Bereich ist durch unterschiedliche Gebäudetypen und Gebäudehöhen, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude und eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke geprägt. Ergänzt wird der Teilbereich „G1“ durch die ersten beiden Gebäude der östlichen Unterstraße, in denen z.T. auch bereits Mehrfamilienhäuser entstanden sind (Unterstraße 4-6). In dem mit „G1“ gekennzeichneten Bereich (im unten beigefügten Schaubild in blau dargestellt) wird von einer Begrenzung der Wohneinheiten abgesehen. Die vorliegende heterogene Prägung dieses Gebietes lässt eine einheitliche Steuerung der Nachverdichtung im Sinne einer Regulierung der Wohneinheiten zu.

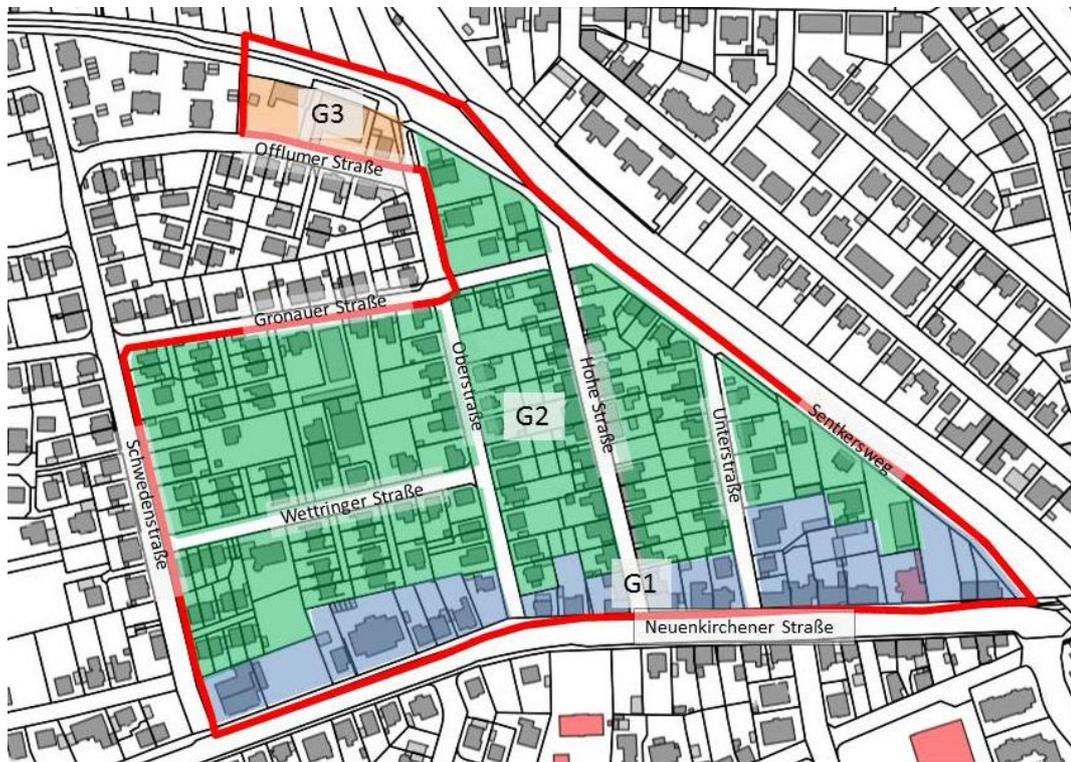
#### Gebiet „G2“:

Der zweite Teilbereich („G2“; grün) wird fast vollständig durch den rückwärtigen Bereich der Neuenkirchener Straße und den davon abgehenden Anliegerstraßen des Plangebietes gebildet. Auch wenn unterschiedliche Gebäudehöhen im Bereich vorherrschen, sind die Gebäude maximal zweigeschossig mit z. T. ausgebautem Dach. Die Grundstücksausnutzung und die vorhandenen Nutzungsstrukturen werden als weitgehend homogen angesehen. Die Gebäude werden als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt. Ausreißer sind einige wenige Gebäudemit zwischen drei bis fünf Wohneinheiten.

#### Gebiet „G3“:

Im rückwärtigen Quartiersbereich entlang der Offlumer Straße ist ein Bereich mit „G3“ (orange) gekennzeichnet. Dieser Bereich ist bereits durch höhere Nachverdichtung geprägt. Entlang der nördlichen Offlumer Straße befinden sich bereits sieben Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten, welche direkt an den nordwestlichen Geltungsbereich grenzen. Darüber hinaus sind zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück Offlumer Straße 8 in Bau (Stand September 2019). Aufgrund dieser Vorprägung sind für den Bereich „G2“ maximal sechs Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Dies begründet sich sowohl aus der städtebaulichen Prägung des Bestandes als auch der vorhande-

nen Grundstücksgrößen im Bereich „G2“, sodass mögliche Mehrfamilienhäuser keine nachbarschaftlichen Spannungen und verkehrstechnische Probleme auslösen werden.



*Das Städtebauliche Konzept weist für den blauen Bereich („G1“) keine näheren Bestimmungen zur Nachverdichtung aus. In dem grün gekennzeichneten Bereich („G2“) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude bzw. vier Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig. Der orange Bereich („G3“) werden maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.*

Das städtebauliche Konzept führt dazu, dass eine Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch rahmensprengende Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Die aufgelockerte Struktur des Gebietes wird geschützt, die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten bleibt gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Konflikte und soziale Spannungen, werden dadurch vermieden.

## 6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Detaillierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung, wie

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

sind nicht erforderlich. 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 Anliegerstraßen des Plangebietes, die auf die Neuenkirchener Straße führen. Diese Kreisstraße bildet das westliche Eingangstor der Stadt Rheine und bietet als überregionale Hauptverkehrsstraße den Anschluss an weitere lokale und regionale Destinationen.

An der Neuenkirchener Straße befinden sich zwei Haltestellen („Oberstraße“ und „Sprickmannstraße“) des Regionalverkehrs Münsterland GmbH (RVM). Darüber können die Innenstadt Rheine sowie die Orte Neuenkirchen, Wettringen und Steinfurt-Borghorst erreicht werden. Im südlich angrenzenden Wohnquartier befinden sich die Haltestellen des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Die Linien C 10 (Haltestelle „Mathias-Spital“) und C 11 (Haltestelle „Mathias-Schule“) bedienen zwei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof 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 nennenswerte Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf freien oder freiwerdenden Grundstücken verhindert wird.

## **9 Klimaschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogene Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 98 hat die Regulierung der Wohneinheiten im Wohnquartier der nördlichen Neuenkirchener Straße zum Inhalt, sodass eine übermäßige Nachverdichtung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern verhindert wird.

Einerseits werden durch das aufgestellte städtebauliche Konzept Nachverdichtungsmöglichkeiten zugunsten kurzer Wege innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges

gegeben. Andererseits wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke – u.a. der Gebäudekubatur und der Versiegelung des Grundstücks durch Stellplätze – auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine weitere Flächenversiegelung sieht der Bebauungsplan Nr. 98 nicht vor. Das Plangebiet charakterisiert sich hauptsächlich durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit gestalteten Wohngärten. Die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters wird als positiver Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

## **10 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha.

## **11 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 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**

### **12 Kosten der Planung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der 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.

### **13 Umsetzung und Realisierung**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 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.

### **14 Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 98 ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden.

§ 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. Darüber hinaus bereitet nicht die Aufstellung 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 konnte 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, wurde abgesehen.

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 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 wurden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Nördliche Neuenkirchener Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrenstechnisch wurde – entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wurde 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, wurde 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.

## 15 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 Aufstellungsbeschlusses	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	04.06.2019 – 05.07.2019
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	09.10.2019 / 03.12.2019
Rechtskraft	IV. Quartal 2019

## 16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

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

Im Rahmen der Offenlage sind aus der Öffentlichkeit zwei 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 hauptsächlich durch 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 Gartenfläche auszugestalten. Hinsichtlich eines maximalen Begrünungsanteils für Grundstücke ist das Planungsrecht des § 34 BauGB ausreichend. Das Quartier wird faktisches als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft, wonach gem. § 17 BauNVO die maximale Grundflächenzahlen bei 0,4 für das Hauptanlagen (GRZ I) 0,6 bei Nebenanlagen und Zufahrten (GRZ II) liegt. Eine Vollversiegelung der Grundstücke ist nicht zulässig.

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 hat die Stadt Rheine Informationsmaterialien erarbeitet, die im Rathaus ausliegen und auf der Homepage der Stadt Rheine abgerufen werden können.

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

Ein weiterer Einwender hat die Übernahme seines Grundstücks vom Bereich „G2“ in den Bereich „G1“ angeregt. Wie in Kapitel 5 beschrieben ist hauptsächlich die erste Gebäudereihe der Neuenkirchener Straße dem Gebiet „G1“ zugeordnet, da es sich um eine Bebauung mit direkter Zuwegung zur Neuenkirchener Straße handelt. Das Grundstück ist öffentlich über den schmalen Sentkersweg erschlossen und wäre nur über eine privatrechtliche Zuwegung über die Neuenkirchener Straße anfahrbar. Städtebaulich ist es eindeutig zum Sentkersweg orientiert und sollte sich in die kleinteilige Bebauung dort einfügen. Eine potenzielle Bebauung des Grundstücks soll sich der vorhandenen Kleinteiligkeit im Sinne eines „G2“ einfügen. Aus diesem Grund wurde der Anregung nicht gefolgt. Jedoch wurde dem Einwender der Hinweis gegeben, dass eine Grundstücksteilung möglich ist, die dann ein Doppelhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten zulässig. Bei der vorhandenen Grundstücksfläche ist das städtebaulich umsetzbar.

#### 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 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 Begründungsanteils für Grundstücke ist das Planungsrecht des § 34 BauGB ausreichend, das für das Quartier aufgrund der faktischen Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 17 BauNVO maximale Grundflächenzahlen vorgibt. Eine Vollversiegelung der Grundstücke ist nicht zulässig.

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 hat die Stadt Rheine Informationsmaterialien erarbeitet, die im Rathaus ausliegen und auf der Homepage abgerufen werden können. Der Anregung, eine Festsetzung zur ökologischen Gartengestaltung sowie zum Ausschluss von Steingärten aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Des Weiteren hat der Kreis Steinfurt eine Bauaktenrecherche hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen auf einigen Grundstücken im Plangebiet angeregt. Da der Bebauungsplan einzig die Regulierung der Wohneinheiten zum Inhalt hat, wurde auf eine Bauaktenrecherche verzichtet. Der Bebauungsplan schafft keine neuen Baurechte, sondern sichert die bauliche Struktur des Gebietes. Ein Gebäudeabriss muss bei der Stadt Rheine angezeigt werden, die dann die Abrissmeldung an die zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde weiterleitet. Diese setzt sich dann mit dem Grundstückseigentümer im Altlastenverdachtsfall in Verbindung. Der Anregung wurde entsprechend 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, 23.09.2019

S t a d t R h e i n e  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen  
Leiter Stadtplanung