

Begründung

Bebauungsplan Nr. 315

Kennwort: "Flemingstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 23.01.2020

Inhaltsverzeichnis

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

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet „Flemingstraße“ handelt es sich um ein Wohnquartier im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Dutum, welches in einer ein- und zweigeschossigen Bauweise errichtet worden ist. Es liegen zum Teil unterschiedliche Bauformen vor. Mehrheitlich sind die Gebäude jedoch als Ein- und Zweifamilienhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken gebaut. Das Quartier ist im Wesentlichen nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges entstanden. Aufgrund des Alters der Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück möglichst intensiv und wirtschaftlich zu nutzen.

Mit einer Neubebauung ist 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 (ehemalig „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 Baumaßnahmen ist gegenwärtig gemäß der Stellplatzrichtzahlen der Landesbauordnung NRW nur ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Anzahl reicht jedoch meist nicht aus, da die reale Nachfrage nach Parkraum bei Mehrfamilienhäusern höher ist. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei Mehrfamilienhäusern 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 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.

Um den Erhalt der Gebietsstruktur im Plangebiet „Flemingstraße“ zu schützen, hat eine Anwohnerinitiative aus diesem Gebiet im Dezember 2019 einen Antrag auf Aufstellung eines regulierenden Bebauungsplans gestellt. Anlass für diesen Antrag sind die vorherrschenden Bestandsstrukturen innerhalb des Plangebiets aber auch die in der unmittelbaren Umgebung. Begründet durch die große Baulücke an der Mergelstraße und der bestehenden Höhen im Plangebiet, sowie Mehrfamilienhäuser in den direkt angrenzenden Gebieten (mit bis zu 11 Wohneinheiten), kann auch in diesem Gebiet eine Ausnutzung der Umgebung die Folge für Geschosswohnungsbau sein. Ziel ist es, durch eine Regulierung der Wohneinheiten, eine Ausnutzung zu verhindern und die vorhandenen Strukturen dieses Gebiets, welches sich in Stadtrandlage befindet, zu schützen.

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

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Südseite der Bebauung der Breiten Straße
Im Osten: durch die Westseite der Bebauung der Hessenschanze
Im Süden: durch die Nordseite der Bebauung der Ludwig-Dürr-Straße
im Westen: durch die Ostseite der Bebauung der Felsenstraße

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 12 und 13 der Gemarkung Rheine links der Ems.

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

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Flemingstraße“ 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 südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, etwa 2000 m Luftlinie vom Marktplatz entfernt.



Luftbild Plangebiet (Stand 2017) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet „Flemingstraße“ handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer homogenen städtebaulichen Struktur, welches sich in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gefestigt hat. Bis auf eine größere verbliebene Baulücke ist das Gebiet vollständig mit ausschließlich eigentümergenutzten Wohnhäusern bebaut. Ursprünglich sind auf den großzügigen Grundstücken Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstanden. In den vergangenen Jahren ist diese Gebäudestruktur in Teilen der unmittelbaren Umgebung aufgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser mit ausgedehnter Kubatur und einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten (WE) ersetzt worden. Die vorhandene Baulücke mittig der Mergelstraße (Flurstück 154) ließe auf Grund der derzeitigen Umgebungssituation und Prägung des Gebiets mit maximal zwei Vollgeschossen, einer hohen Bebauungstiefe und einer großen Grundstücksfläche eine größere Bebauung zu, die als Mehrfamilienhaus genutzt werden könnte.



Bestandserhebung städtebauliche Prägung/Nutzungsstruktur

Die Straßen im Gebiet wurden aufgrund des ursprünglich geringen Verkaufsaufkommens (Ein- und Zweifamilienhausstruktur) im Allgemeinen als schmale Anliegerstraßen angelegt. Daher besteht im öffentlichen Straßenraum nur teilweise die Möglichkeit Fahrzeuge abzustellen. Im südlichen Bereich an der Ludwig-Dürr-Straße befindet sich zusätzlich noch eine Buslinie, die die Kardinal-von-Galen-Schule (Grundschule) anfährt und sich über die Hessenschanze Richtung Norden fortsetzt.

Planungsrechtlich wird die Umgebung des Plangebiets unterschiedlich geregelt. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 95, Kennwort „Am Waldhof“ an das Planungsgebiet. Dieser weist ein Wohngebiet mit den Festsetzungen von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude aus. Mit den gleichen Festsetzungen grenzt im südlichen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 33, Kennwort „Fliederweg“ an. Dieses Wohngebiet grenzt westlich an den Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort „Wellenbrink“, welcher ein Wohngebiet mit den Festsetzungen von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude aufweist, vereinzelt jedoch auch einen Teilbereich von vier Wohneinheiten je Wohngebäude vorgibt. Im Westen grenzt ein kleines Wohngebiet ohne Bebauungsplan mit heterogener Bebauung an. Diese Bebauung unterscheidet sich in Anzahl der Wohneinheiten (von 1 WE bis 11 WE), Höhe, Geschossigkeit und Form. Unmittelbar daran angrenzend liegen Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet wird durch angrenzende Nutzungen und Gebäude beeinflusst. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich rund 750 m nördlich des Planungsgebiets. 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), Dienst-

leistungsbetriebe (u. a. Friseur, Fahrschule), Arztpraxen und gastronomische Angebote ergänzt werden. Die Grundversorgung der Bewohner des Plangebiets ist damit gesichert.

Mit der Kardinal-von-Galen-Schule an der Ludwig-Dürr-Straße findet sich eine Grundschule im Plangebiet. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die naheliegenden Kindergärten Hofzwerge Dutum an der Dutumer Straße und der Jakobi-Kindergarten an der Mittelstraße, das Schulzentrum mit den Schulen Emsland-Gymnasium, Elisabethschule (Abendschule) und Güterschule (Förderschule) an der Mittelstraße/Bühnertstraße sowie das Seniorenheim St. Josefshaus.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Der Großteil des Gebiets weist den Bodentyp Braunerde auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich zumeist eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist größtenteils eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserbestand beträgt zwischen 1,00 und 5,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist geringe topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd nach Nord, im Süden von 52,06 m über NHN auf 48,42 m über NHN im Norden.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bis auf zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung eine Baulücke vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als Wohnbaufläche ist das Gebiet überwiegend mit eigengenutzten ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern beplant. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und 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. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist teilweise umgeben von weiteren Wohnbauflächen sowie der Kardinal-von-Galen-Grundschule. Von beiden Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die das Wohngebiet „Flemingstraße“ in unzulässiger Weise belasten. Durch die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs- und/oder Staubemissionen gerechnet werden.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich.

Bei der Stadt Rheine liegen aktuell keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten vor.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Boddendenkmäler sind nicht bekannt.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 315 dient dem Ziel, die vorhandenen Strukturen des nahezu vollständig bebauten Plangebiets zu sichern und die städtebauliche Dichte zu steuern. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung wird weiterhin angestrebt, jedoch soll sie in geordnete und verträgliche Bahnen gelenkt werden.

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

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt. Das Gebiet kann entsprechend der städtebaulichen Prägung und der Zielsetzung gegliedert werden. Die Grundstücke sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und weisen relativ große Gartenflächen auf. Die Gebäude sind vereinzelt mit zwei Vollgeschossen, jedoch überwiegend mit einer Wohneinheit ausgestattet.



Grafische Darstellung des städtebaulichen Konzepts

Das städtebauliche Konzept formuliert die Zielsetzung für die „Flemingstraße“ wie folgt. Im gesamten Gebiet soll die vorliegende homogene Bebauung durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gesichert werden. Hier zielt das Konzept auf die

Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität, sowie die Dichte der Bebauung ab. Eine Doppelhauslösung – um beispielsweise ein Vierparteiengebäude zu errichten – wird in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen, da die Bestandsstruktur weitestgehend von freistehenden Einzelhäusern geprägt ist. Diese Struktur soll auch in Zukunft erhalten bleiben

Das städtebauliche Konzept führt dazu, dass eine weitere Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Die aufgelockerte Struktur des Gebietes wird gesichert, die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bleibt gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Probleme 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 nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

7 Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

Aus der Bebauung von Baulücken oder „Abbruchgrundstücken“ in klassischen Einfamilienhausgebieten resultieren insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele zeigen, entstehen bei zweigeschossigen Gebäuden entweder ausgebauter Dachgeschoss oder Staffelgeschosse. Im Ergebnis werden i.d.R. drei Ebenen mit separaten Wohnungen gebaut. Im Gegensatz zum ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus sind beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen/Loggien üblich. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, diese jedoch aufgrund von erdgeschossig angelegten Terrassen nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude in „Baulücken“ entstehen, oder auf Grundstücken, die vorher mit einem Einfamilienhaus bebaut waren.

Ein weiteres Problem von Nachverdichtung in bestehenden Ein-/Zweifamilienhausgebieten ist der Verkehr, da die KFZ-Belastung und der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum steigen. Auf Grundstücken von Ein-/Zweifamilienhäusern wird i.d.R. mehr als ein Stellplatz angelegt (z.B. Stellplatz vor der Garage). Die Straßen von Einfamilienhausgebieten sind entsprechend nicht für einen größeren Parkraumbedarf ausgelegt. Bei Mehrfamilienhausgrundstücken wird hingegen zumeist nur der unbedingt notwendige Stellplatznachweis erfüllt – aktuell ein Stellplatz je Wohneinheit. Dies entspricht jedoch nicht dem realen Stellplatzbedarf. Der zusätzliche Bedarf wird in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Die beschriebenen, mit einer Nachverdichtung einhergehenden Probleme haben sich in den letzten fünf Jahren auf dem Gebiet der Stadt Rheine deutlich verschärft. Ein Grund hierfür ist die niedrige Zinslage, durch welche die Wohnbaulandnachfrage stark gestiegen ist. Das bestehende Bauplatzangebot kann die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken nicht befriedi-

gen. Im Ergebnis werden Grundstücke rar und teurer. Investoren versuchen daher verstärkt, Grundstücke im Bestand aufzukaufen und diese bestmöglich auszunutzen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 5) und damit zur Vermeidung der zuvor 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.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 deckt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neben einer absoluten auch eine relative Festsetzung durch eine Verhältniszahl (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97). Anders als durch eine absolute Zahl, die auf die Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur abzielt, kann durch eine relative Zahl die Wohn- und Bevölkerungsdichte eines Gebietes gesteuert werden. Im Ergebnis kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Schluss, dass die Festsetzung *„vielmehr so bestimmt werden [muss], dass für jeden Bauwilligen mit der Festsetzung feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf“* (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97 – juris Rn. 18).

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

Im Gebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Der städtebauliche Charakter des Gebietes wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend großen Garten- und Freiflächen. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, diesen Charakter zu bewahren und die vorhandene homogene städtebauliche Struktur als Qualität zu erhalten. Ein weiteres „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. Zudem werden bei Mehrfamilienhäusern üblicherweise nahezu sämtliche Frei- und Grünflächen für Stellplätze und Garagen beansprucht, mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird somit auch die Wohn- und Wohnumfeldqualität gesichert. Positiv auf diese wirkt sich auch die angestrebte Bewohnerstruktur aus. Die Einfamilienhäuser werden überwiegend von den Eigentümern bewohnt, mit positiven Auswirkungen auf die Pflege und Gestaltung des Umfelds. Durch die Festsetzung wird somit nicht nur die Gebäude-, sondern auch die Bewohnerstruktur gesichert.

Das unbebaute Grundstück zwischen der Mergelstraße 5 und 11 hat trotz seiner Grundstücksgröße die gleichen Festsetzungen von maximal zwei je Gebäude erhalten. Dies begründet sich durch den notwendigen Schutz der angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung, welcher eine besondere Bedeutung zugesprochen werden muss.

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 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.

8 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines vollerschlossenen Wohnquartiers. Über die westlich gelegene Felsenstraße erhält das Plangebiet Anschluss an die Neuenkirchener Straße. Dieser Verkehrsweg ist gemäß Flächennutzungsplan als übergeordnete Verkehrsstraße eingestuft. Über diese Achse ist das Plangebiet in das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch die Ludwig-Dürr-Straße – südliche Grenze des Plangebiets – verläuft die Buslinie C9 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Kardinal-von-Galen-Schule“ an der Ludwig-Dürr-Straße das Plangebiet. Über die Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Bahnhof der Deutschen Bahn.

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

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

9 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 Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet auf mehr als zwei Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

10 Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogene Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 315 hat die Regulierung der Wohneinheiten im Plangebiet „Flemingstraße“ 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 Siedlungszusammenhangs 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. 315 nicht vor. Das Plangebiet charakterisiert sich hauptsächlich durch Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit gestalteten Wohngärten. Die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters wird als positiver Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

12 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Verände-

rungen 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

13 Kosten der Planung

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

14 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.

15 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 315 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 bzw. begründet, dass 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 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 „Flemingstraße“ 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 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.

16 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.03.2020
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	11.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	I. 2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	I. 2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	II. 2020
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	II. bzw. III. 2020
Rechtskraft	II. bzw. III. 2020

17 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

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

Rheine, 23.01.2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung