

Begründung

Bebauungsplan Nr. 82

Kennwort:
"St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst"

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich / Bestand	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.3	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung	8
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen.....	13
6.4	Nebenanlagen.....	13
6.5	Fläche für den Gemeinbedarf	13
6.6	Verkehrsflächen / Erschließung.....	14
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6.9	Stellplätze für die Abfallentsorgung	15
7	Städtebauliche Daten	15
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	16
9	Technische Erschließung	16
9.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung.....	16
9.2	Vorbeugender Brandschutz.....	16
9.3	Oberflächenentwässerung.....	16
9.4	Schmutzwasserentsorgung	16
9.5	Abfallbeseitigung.....	17
10	Immissionsschutz	17
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	17
12	Klimaschutz / Klimawandel	18
13	Abschließende Erläuterungen	18
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

ANLAGEN

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes, IPW Feb. 2020
- Artenschutzbeitrag Stufe 1, IPW Feb. 2020
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW *in Bearbeitung*
- Wasserwirtschaftliche Entwurfsplanung mit Überflutungsnachweis, IPW *in Bearbeitung*

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-02-13

Proj.-Nr.: 218105

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Hauenhorst, Stadtteil der Stadt Rheine, zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. In den bestehenden Baugebieten bzw. im Innenbereich von Hauenhorst stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Daher sollen weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er inmitten des Siedlungsbereiches von Hauenhorst liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. In den angrenzenden Bereichen befinden sich bestehende Wohngebiete sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Schule).

Soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in Hauenhorst bzw. Rheine in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine im Stadtteil Hauenhorst gesichert werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 82 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen sowie von innerörtlichen Freibereichen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat daher in seiner Sitzung am _____. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) verzichtet.

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich auszulegen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. Im gleichen Zeitraum wird auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 1,5 ha große Geltungsbereich befindet sich inmitten des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine. Er umfasst das Flurstück 445 und Teile des Flurstücks 106 der Flur 21 in der Gemarkung Rheine i. d. Ems im Bereich zwischen der „Hauptstraße“, der Straße „Auf der Hüchte“ und der „Kirchstraße“.



Luftbild mit Geltungsbereich (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Teile des Geltungsbereiches unterliegen bereits einer baulichen Nutzung. Hierbei handelt es sich um das Grundstück des Kindergartens mit Außenbereich sowie den Bereich des ehemaligen Pfarrhauses mit Zuwegung von der „Kirchstraße“ aus. Daran schließen sich nördlich und südlich intensiv gepflegte innerörtliche Freiflächen an. Insbesondere der Bereich des Kindergartens, des ehem. Pfarrhauses sowie die Übergangsbereiche zu der angrenzenden Schule und Kirche sind durch einen hohen Baumbestand gekennzeichnet.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der nördlich verlaufenden Gemeindestraße „Auf der Hüchte“, der westlich verlaufenden „Kirchstraße“ sowie der südlich verlaufenden „Hauptstraße“ (K 77). Das Gelände weist eine kaum bewegte Struktur auf.

Die Umgebung ist durch überwiegend wohnbauliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (wie Kirche und Schule) geprägt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumigen ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Hauenhorst als Siedlungsraum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

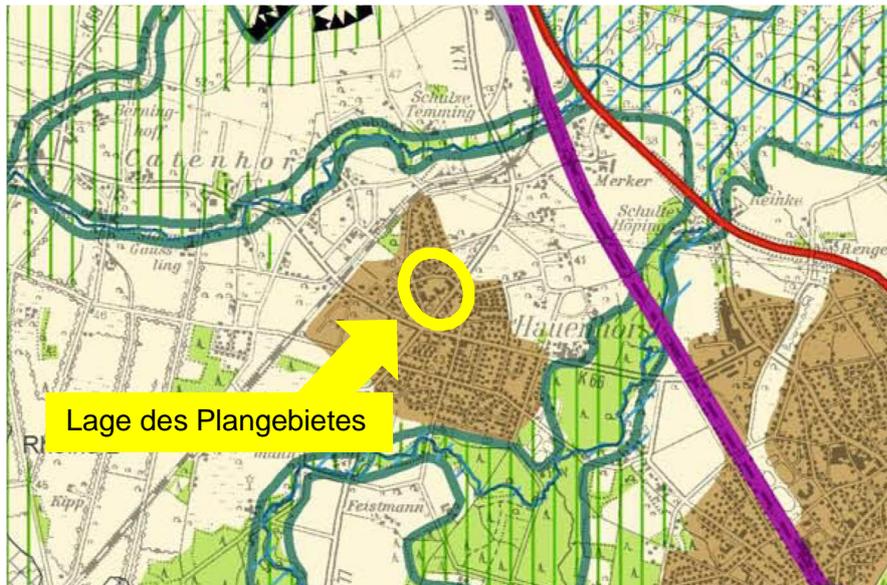
Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II. 1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III. 1 118 RP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III. 1 121 - 123 RP).



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014
mit Lage des Geltungsbereiches*

Fazit

Im Rahmen der Bauleitplanung „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“ werden z. T. bereits bebaute Flächen sowie intensiv gepflegte innerörtliche Freiflächen überplant. Diese Flächen sind erforderlich, um den Siedlungsbereich von Hauenhorst bedarfsgerecht zu erweitern und neue Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können.

Das Plangebiet liegt inmitten des allgemeinen Siedlungsbereiches von Hauenhorst. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

In Hauenhorst besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Es ist daher die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Inanspruchnahme von innerörtlichen intensiv gepflegten Freiflächen erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich von Hauenhorst. Er grenzt allseits an den bereits bebauten Siedlungsbereich von Hauenhorst bzw. an vorhandene Verkehrsinfrastruktur an. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, das der Nachverdichtung dient. Die Flächen können über bereits bestehende Straßen erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden bei der Planung berücksichtigt. Hauenhorst wird als Ort mit Lebensqualität erhalten und die optimale Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Da es sich um eine Planung der Innenentwicklung handelt, wird auch kein Freiraum in Anspruch genommen.

Die vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Damit werden vorrangig vorhandene Flächenreserven entwickelt.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (s. Anlage).

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird teilweise von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass für Teilbereiche Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Norden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 05.07.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 Kennwort: „Violinenweg“ an.

Im Südosten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 21.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ mit 6. Änderung (04.12.2018) an.

5 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Städtebauliches Planungsziel ist es, inmitten des bebauten Siedlungsbereiches von Hauenhorst bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten auf noch un bebauten Flächen zu nutzen und diese optimal auszunutzen. Es soll ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet entwickelt werden, dass sich in die bestehenden Strukturen im Umfeld einfügt.

Die Planung orientiert sich dabei an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind in einem Teilbereich freistehende Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind auch Mehrfamilienhäuser geplant. Insgesamt kann damit der bestehende Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen gedeckt werden. Innerhalb des Plangebiets können abzüglich des bestehenden Kindergarten- und Pfarrhausgrundstücks ca. 8 Einzelhausgrundstücke und 2 Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden und/oder Westen ist überwiegend möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die nördlich und westlich verlaufenden Gemeindestraßen „Auf der Hüchte“ und „Kirchstraße“ sowie die südöstlich verlaufende Kreisstraße 77 „Hauptstraße“.

Zur Erschließung einzelner Grundstücke sind innerhalb des Plangebietes Stichwege vorgesehen.

Die Telekommunikations-, Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Gemäß Versickerungsnachweis (IPW 2018) lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu.

Der entstehende Mehrabfluss von Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Grundstücken ist in die bestehende und teilweise noch auszubauende öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzbeitrag Stufe 1 erarbeitet.

Auf Grundlage der vorgenannten Planungsziele wurden im Vorfeld alternative Bebauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet. Die Alternativüberlegungen beziehen sich insbesondere auf die innere Erschließung und die sich daraus ergebenden Parzellierungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen. Darüber hinaus lag ein besonderes Augenmerk auf das Einfügen insbesondere der Mehrfamilienhausbebauung in die durch die Kirche und die Schule geprägte Umgebung zum Plangebiet. Auch der Erhalt des Baumbestandes wurde bei der Parzellierung berücksichtigt.

Die Planungsalternativen zeigen die Gestaltungsmöglichkeiten für das Gebiet beispielhaft auf und bilden die Grundlage für weitere Verfahrensschritte.

Vorschlag G:

Die aufgezeigten städtebaulichen Bebauungs- und Erschließungsvorschläge machen deutlich, dass hier ein qualitätsvolles Wohnquartier zur Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Hauenhorst entwickelt werden kann, welches die örtlichen Gegebenheiten aufgreift.

Nach eingehender Prüfung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Umweltschutz der Stadt Rheine beschlossen, auf Grundlage des Vorschlags G den Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen. Insbesondere die sparsame Erschließungsform und das harmonische Einfügen der Mehrfamilienhausbebauung sprachen für den Bebauungs- und Erschließungsvorschlag G.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll*“.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs von Hauenhorst zwischen „Hauptstraße“ und „Auf der Hüchte“ ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Hauenhorst nachkommen zu können und eine effektive Nachverdichtung zu erreichen wird für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bis auf die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind alle gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen im Umfeld zum Plangebiet zulässig und z. T. bereits vorhanden. Darüber hinaus soll innerhalb des Plangebietes hauptsächlich familiengerechter Wohnraum ermöglicht werden.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, an der Straße „Auf der Hüchte“, soll mit einer Einzelhausbebauung entwickelt werden. Im südlichen Teil, an der „Hauptstraße“, ist dagegen auch eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 6 bzw. 8 Wohnungen pro Einzelhaus möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

Für das WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) zu 60 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Hauenhorst zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der Plangebietsfläche realisieren zu können. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (40 % der Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung der Wohngebiete sichergestellt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit entspricht der Ausnutzungsgrad der Grundstücksfläche (60 % Versiegelung) dem der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete sowie dem vorhandenen Bestand auf dem Grundstück. Darüber hinaus werden zukünftig ggf. erforderliche bauliche Erweiterungen ermöglicht.

Um zu gewährleisten, dass sich im nördlichen Plangebiet (WA 1) ein Siedlungsbereich mit ausschließlich Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise entwickelt, ist als Höhenmaß für diesen Bereich eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet (WA 2) soll auch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Daher ist hier eine mögliche aber nicht zwingende 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich ist die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für das WA 2 festgesetzt. Die Höhen im Plangebiet liegen im Mittel bei rund 47,0 m ü. NHN (über Normalhöhennull). Das Gelände ist weitgehend eben. Im WA 2 können sich danach Trauf- und Firsthöhen von bis zu ca. 11,0 m bzw. 13,5 m ergeben. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete, technisch bedingte Bauteile, wie z. B. Schornsteine, etc. überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Gebäude regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete sind die Baufenster so festgesetzt, dass sich die Lage der Bebauung in die Umgebung einfügt. Zudem wurde der zu erhaltende Baumbestand dabei berücksichtigt.

6.4 Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Garagen und Nebenanlagen so zu errichten, dass sie einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass für parkende Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist und nicht die öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden müssen.

6.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Kath. Kindertagesstätte St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst. Um die bestehende Nutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB müssen nicht zwingend weitere Festsetzungen getroffen werden. Es ist ausreichend die exakte Zweckbestimmung (z. B. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), wie im Bebauungsplan erfolgt, zu definieren. Gemäß Kommentar zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) „*genügt die Festsetzung nach Nr.*

5 den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Art der baulichen Nutzung iSd § 30 (1)“.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden daher zusätzlich lediglich die GRZ und die Dachneigung vorgegeben, damit sich die Dachgestaltung und der Überbauungsgrad in die Umgebung einfügen.

6.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Straßenverkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig über die Gemeindestraßen „Auf der Hüchte“ und „Kirchstraße“ sowie die „Hauptstraße“ (K 77).

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Kindertagesstätte sowie der Grundstücksbereich des ehem. Pfarrhauses sind direkt über die „Kirchstraße“ erschlossen. Zur Erschließung einzelner Grundstücke im nördlichen Plangebiet sind in diesem Bereich zwei Stichwege in einer Ausbaubreite von 4 m mit Anschluss an die Straße „Auf der Hüchte“ als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird direkt über die „Hauptstraße“ erschlossen. Die Zufahrt ist entsprechend als Ein-/Ausfahrt-Bereich gekennzeichnet.

Über die vorgesehene Ein-/Ausfahrt zum Plangebiet hinaus sind keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße zulässig. Auch im Bereich „Auf der Hüchte“ sollen über die festgesetzten Stichwege hinaus keine weiteren Zufahrten entstehen. Daher werden die Abschnitte zwischen den festgesetzten Zufahrten/Stichwegen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird insbesondere auch eine Behinderung des fließenden Verkehrs, unter Berücksichtigung des Schulweges/der Bringverkehre zur Grundschule Hauenhorst, auf der Kreisstraße vermieden.

Haltestelle

An der „Hauptstraße“ (K 77) befindet sich im Bereich des Plangebietes eine Haltestelle. Entsprechend des Bestands wird dieser Bereich daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Haltestelle“ festgesetzt.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Garten- und Grünflächen

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Stein-, Schotter- und/oder Kiesgärten ist nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Damit soll einer Verarmung des Bodenhaushalts und einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna entgegengewirkt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Fledermäuse und europäischen Vogelarten wird der Zeitraum für Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse begrenzt. Darüber hinaus sind vor Entfernung von Gehölzen (>30 cm Stammdurchmesser) und vor Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand diese auf Fledermausbesatz oder -quartier zu überprüfen.

Damit wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

6.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Gehölzbestand vorhanden. Dieser soll weitgehend erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan entsprechend als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der erforderliche Schutz der Gehölze/Bäume sichergestellt und eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

6.9 Stellplätze für die Abfallentsorgung

Im Bereich der neugeplanten Stichwege zur Straße „Auf der Hüchte“ im Norden sowie an der Ein-/Ausfahrt zur „Hauptstraße“ im Südosten sind jeweils Standorte für die Abfallentsorgung festgesetzt. Die Standorte befinden sich alle an den Haupterschließungsstraßen des Plangebietes, so dass eine reibungslose Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Die Standorte sollen den Eigentümern einzelner rückwärtiger Grundstücke die Möglichkeit geben, ihre Abfallbehälter o. ä. im Bereich der Haupterschließungsstraßen abstellen zu können, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der jeweiligen Straße im fraglichen Zeitraum zu behindern. Es handelt sich dabei lediglich um eine zeitlich begrenzte Nutzung des Grundstücksbereiches/Straßenraumes im Rahmen der ortsüblichen Abfuhrzeiten.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA 1+2), davon	9.237
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	5.542
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	3.695
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(394)
• Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, davon	5.898
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 = 60 % des Nettobaulands)	3.539
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.359
• private Verkehrsflächen	315
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Haltestelle	33
Summe	15.483

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen die Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen geregelt.

9 Technische Erschließung

9.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

9.2 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden angelegt.

9.3 Oberflächenentwässerung

Für den Bebauungsplan Nr. 82 wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis sowie eine wasserwirtschaftliche Entwurfsplanung mit Überflutungsnachweis erarbeitet (*Detailplanung bis zur Offenlage des Bebauungsplanes*).

Auf Grundlage des Bodengutachtens wird eine Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet ausgeschlossen, die Entwässerung wird durch eine technische Lösung ohne Flächenbedarf (bspw. in Form eines Regenrückhaltebeckens) im Planungsgebiet realisiert.

9.4 Schmutzwasserentsorgung

Für den Bebauungsplan Nr. 82 wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (IPW *in Bearbeitung*).

Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

9.5 Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

10 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 82 ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der näheren Umgebung zum Plangebiet lebenden Menschen. Im Plangebiet befindet sich eine grundsätzlich auch in einem Wohngebiet zulässige Kindertagesstätte. In der näheren Umgebung sind überwiegend Wohnnutzungen bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen vorhanden. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sowie Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entspricht somit den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld. Es wird keine grundsätzliche neue Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Aus Sicht des Immissionsschutzes können daher mit der geplanten Nachverdichtungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches von Hauenhorst erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 82 werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass zusätzliche Flächenversiegelungen innerhalb des Siedlungsbereiches von Hauenhorst ermöglicht werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um teilweise bereits einer baulichen Nutzung unterliegende Grundstücke (Kindertagesstätte, ehem. Pfarrhaus). Daran schließen sich nördlich und südlich intensiv gepflegte innerörtliche Freiflächen an. Die Umgebung ist geprägt durch die Kirche, die Schule und weiträumige Wohnnutzungen.

Insbesondere der Bereich der Kindertagesstätte, des ehem. Pfarrhauses sowie die Übergangsbereiche zu der angrenzenden Schule und Kirche sind durch einen hohen Baumbestand gekennzeichnet. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (s. Anlage, IPW Feb. 2020) erforderlich.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Betroffenheit von Arten mit besonderer Planungsrelevanz (Fledermäuse, Brutvögel) durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Tötungsvermeidung von Brutvogel- und Fledermausarten sind Baumfällarbeiten und das Entfernen von Vegetation außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März durchzuführen. Weiterhin sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30

cm und vor Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse und/oder eine Quartiersnutzung zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz oder -quartieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Hauenhorst.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der katholischen Pfarrkirche St. Mariä Heimsuchung. Die Kirche ist seit 1984 in die Liste der Baudenkmäler in Rheine eingetragen. Diese enthält die denkmalgeschützten Bauwerke auf dem Gebiet der Stadt Rheine auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz