

# Begründung

## 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 190

Kennwort: "Engernstraße Teil A"

## Inhaltsverzeichnis

<b>I:</b>	<b>VORBEMERUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1	ANLASS DER PLANUNG.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	ÜBERGEORNDETE VORGABEN.....	4
<b>II.</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE.....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</b>	<b>8</b>
4	ERSCHLIEßUNG/INFRASTRUKTUR.....	8
5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	8
6	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	8
7	VERFAHREN.....	9
8	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	9
9	EERGEBNISSE DER OFFENLAGE UND DER BETEILIGUNGEN.....	10

## Vorbemerkungen

### 1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 1982 den Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil A“ als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 23. Februar 1983 rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet insgesamt Wohnbauflächen fest.

Der Bebauungsplan sollte die rechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes: für die bestehende Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern wurde eine vertretbare bauliche Verdichtung vorgegeben und auch für die Reihenhausbebauung wurden Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt. Zusätzlich wurde die grünordnerische Nutzung entlang der Hemelter Bach-Aue vorgezeichnet.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Wohngebäude sind von der Gebäudesubstanz sanierungsbedürftig. Insbesondere der Wärmeschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung). Gleichzeitig sind die Wohnungsgrundrisse nicht mehr zeitgemäß. Der Eigentümer hat sich deshalb entschlossen, die Altgebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Die Neubaumaßnahmen werden mit einer Nachverdichtung des Quartiers verbunden. Die Nachverdichtung ist in einer moderaten Form geplant: die bisher festgesetzte zweigeschossige Bauweise wird beibehalten; die zulässige Dachneigung wird jedoch soweit modifiziert, dass die Möglichkeit zur Nutzung der Dachgeschosse gesteigert wird.

Gegenwärtig verfügen die Bestandswohnungen nicht über eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen; im öffentlichen Straßenraum ist deshalb ein erheblicher Parkdruck zu verzeichnen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken anlegen zu können.

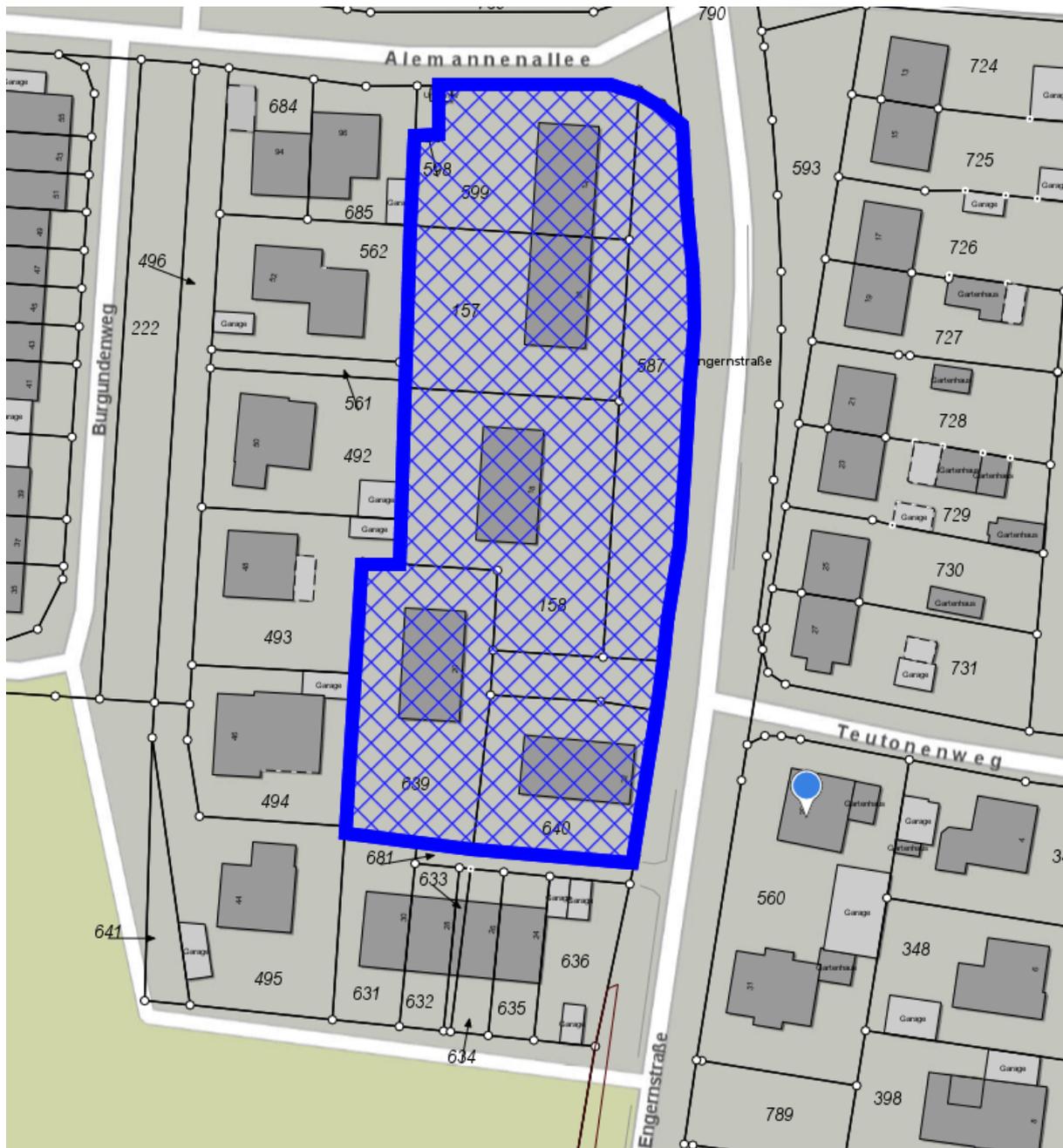
### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 7. Änderung bezieht sich auf die Flächen im östlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Plangebietes.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Alemannenallee,  
im Osten: durch die Westseite der Engernstraße,  
im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 640 und 639,  
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 639, 158, 157 und 599.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 166, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Änderungsbereich

### 3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nimmt diese Vorgaben auf, die Inhalte der Änderung stehen damit nicht in 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 gefolgt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Rheine

## II. Änderungsinhalte

Die bisher festgesetzte zweigeschossige Bauweise wird im Änderungsbereich grundsätzlich beibehalten. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung wird über die Erhöhung der zulässigen Dachneigung ermöglicht: zurzeit sind Dachausbauten nur mit einer Dachneigung zwischen  $25^\circ$  und  $35^\circ$  zulässig, dieser Wert wird auf  $0^\circ$  bis  $45^\circ$  angepasst. Die Erhöhung der Variabilität ist sinnvoll, um auch im Dachraum gut nutzbaren Wohnraum errichten zu können. Um die mögliche Erhöhung für die vorhandene Umgebungsbebauung verträglich zu gestalten, wird eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Entsprechende Vorgaben fehlten bisher im Festsetzungskanon des Bebauungsplanes Nr. 190. Mit den gewählten Werten – Traufhöhe maximal 7,00 m und Firsthöhe maximal 12,00 m – wird sichergestellt, dass sich Neubauten hinsichtlich der Kubatur auch weiterhin in die Umgebung einfügen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den Änderungsbereich Vorgaben bezüglich der Hauptfirstrichtung. Diese Vorgabe wird in den Änderungsentwurf übernommen und modifiziert: Die Hauptfirstrichtung wird so festgesetzt, dass der Hauptfirst in Nord-Süd-Richtung verläuft; Firste in West-Ost-Richtung müssen in diesen Hauptfirst eingeschiffert werden. Damit wird sichergestellt, dass die westlich angrenzende Bebauung lediglich auf traufständige Gebäude (maximale Traufhöhe 7,00 m) sieht und nicht aus maximal 12,00 m hohen Giebeln (maximale Firsthöhe) in die Wohngärten eingesehen werden kann.



Luftbild - Westrichtung

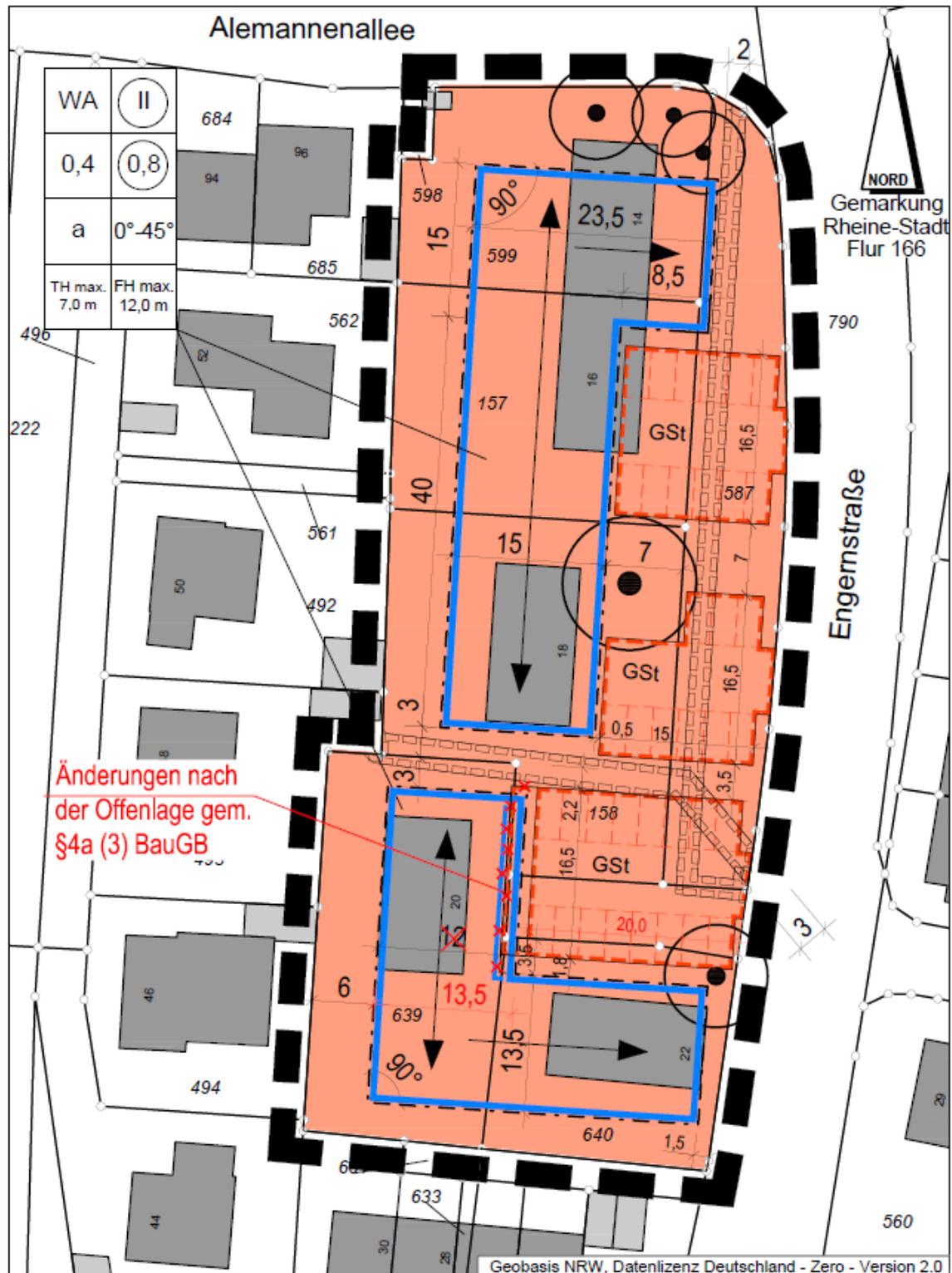
Als weitere Maßnahme zur Nachverdichtung werden die Baufelder vergrößert, wobei der maßgebliche Wert für die Versiegelung mit Baukörpern – die Grundflächenzahl – unverändert bei 0,4 verbleibt. Bisher konnte diese Vorgabe im Änderungsbereich nicht vollständig ausgenutzt werden, da die Baugrenzen z.T. eine geringere Ausnutzbarkeit als 40% der Grundstücksfläche vorgaben. Darüber hinaus ermöglicht die Vergrößerung des Baufeldes den Bau von größeren Balkonen, die den Wohnwert der künftigen Gebäude erhöhen.

Gleichzeitig mit der Vergrößerung der Baufelder wird insbesondere die Lage des südlichen Baufeldes auf dem Grundstück verändert: das Baufeld wird insgesamt um 3,00 m nach Osten verschoben, sodass zu der westlich vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Burgundenweges der zurzeit zwischen dem abgängigen Gebäude Engernstraße 20 und der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Abstand auch zukünftig gesichert wird. Der bisher planungsrechtlich gesicherte Abstand zwischen Grundstücksgrenze und einer möglichen Bebauung wird damit gegenüber den bestehenden Festsetzungen verdoppelt.

Die bisher im Änderungsbereich als „Verkehrsgrün“ dargestellte Fläche wird umgewandelt in „allgemeines Wohngebiet“. In diesem Bereich sind bisher einige wenige Abstellflächen für PKW's erstellt worden. Zukünftig soll hier der gesamte Stellplatzbedarf für die neu entstehenden Gebäude untergebracht werden, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren. Entsprechend dieser Zielvorgabe wird hier eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Auch die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt zum Gebäude Engernstraße 20 wird planungsrechtlich in die Gemeinschaftsstellplatzanlage integriert.

Im bestehenden Bebauungsplan wird für den in Frage stehenden Bereich eine offene Bauweise mit der Spezifikation „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Um größere

zusammenhängende Gebäudestrukturen zu ermöglichen, wird im Rahmen der Änderung eine spezielle Bauweise vorgegeben: die offene Bauweise wird grundsätzlich beibehalten, jedoch wird die gem. § 22 (2) BauNVO enthaltene Längenbegrenzung für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in der offenen Bauweise von maximal 50 m aufgegeben. Dadurch wird es ermöglicht das im Änderungsplan enthaltene Baufeld mit einer Längenausdehnung von ca. 56 m komplett zu nutzen.



### **III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

#### **4 Erschließung/Infrastruktur**

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits vollständig bebauten Quartier. Die technische Infrastruktur ist deshalb bereits vorhanden. Im Änderungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine Kanaltrasse der Technischen Betriebe Rheine. In Nord-Süd-Richtung verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rheine. Alle genannten Leitungstrassen werden innerhalb des Änderungsbereiches durch Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Durch die Lage innerhalb eines bebauten Wohngebietes sind auch die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden und z.T. in fußläufiger Entfernung erreichbar: Kindergarten (Mobile TV Jahn, ca. 400 m Luftlinie), Grundschule (Annettegrundschule, ca. 500 m Luftlinie), Gymnasium (Kopernikus-Gymnasium, ca. 1.500 m Luftlinie) und Einrichtungen des Altenwohnens (Marienstift, ca. 1.500 m Luftlinie). Der Mittelpunkt des Grundversorgungszentrums Eschendorf (Aldi, Gesundheitszentrum Eschendorf) liegt ca. 1.000 Luftlinie entfernt, zusätzlich sind weitere Versorgungsmöglichkeiten an der Osnabrücker Straße (z.B. Rewe) bereits in deutlich näherer Entfernung zu erreichen.

Die Anbindung an das Liniennetz des Stadtbus Systems Rheine erfolgt über eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs an der Engernstraße/Einmündung Rodder Damm. Über diese Haltestelle erfolgt der Anschluss an das in der Rheine vorhandene ÖPNV-Angebot.

Insgesamt ist sowohl die Erschließung als auch die infrastrukturelle Versorgung als gut zu bewerten.

#### **5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ist eine artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (Potentialanalyse) erarbeitet worden. Die in dieser Analyse enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind in Form von Hinweisen in den Änderungsplan übernommen worden.

#### **6. Umsetzung; Realisierung**

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine. Für die bereits mit Wohngebäuden versehenen Grundstücke hat die Stadt Rheine Erbbaurechte vergeben. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Ersatz abgängiger Wohngebäude durch Neubauten vorbereitet. Mit der Neubebauung geht eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers einher. Die Inhalte des Planes sind mit dem Erbbaurechtsnehmer abgestimmt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist eine zügige Realisierung der Neubaumaßnahmen zu erwarten, da bereits eine öffentliche Förderung durch das Land NRW in Aussicht gestellt worden ist.

## 7. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Umwandlung einer Verkehrsgrünfläche in „allgemeines Wohngebiet“ sind als Maßnahmen der Nachverdichtung einzustufen. Das Änderungsverfahren dient damit der Innenentwicklung und kann deshalb nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, da die Gesamtgröße des Änderungsbereiches nur ca. 4.000 m<sup>2</sup> umfasst, der Zugang an überbaubarer Fläche ist zusätzlich deutlich geringer. Es besteht somit keine UVP-Pflicht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Stadt Rheine sieht hier gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab. 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.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte wurden insbesondere aus der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen, die zu einer gravierenden Änderung der Planinhalte führte (Verschiebung des südlichen Baufeldes um 3,00 m nach Osten). Es wurde deshalb eine erneute Offenlage des Planes durchgeführt.

## 8 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05. 02. 2020
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	05. 02. 2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	18. 02. 2020 08. 05. 2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	18. 02. 2020 08. 05. 2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	27. 02. - 27. 03. 2020 (abgebrochen) 25. 05. – 30. 06. 2020

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	01. 09. – 22. 09. 2021
Beratung/Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	voraussichtlich 07. 12. 2021
Rechtskraft	I. Quartal 2022

## 9 Ergebnisse der Offenlagen und der Beteiligungen

Eine erste Offenlage wurde am 27. 02. 2020 gestartet. Auf Grund der Corona-Pandemie wurde dieser Verfahrensschritt jedoch gestoppt und während der Zeit vom 25. 05. – 30. 06. 2020 durchgeführt.

Während dieses Verfahrensschrittes sind aus der Öffentlichkeit von insgesamt 11 Anliegern Anregungen vorgetragen worden. Zusätzlich haben sich zwei Träger öffentlicher Belange mit Anregungen gemeldet. Den vorgetragenen Anregungen ist durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine tlw. gefolgt worden. Die entsprechenden Änderungen sind in die Plandarstellung und diese Begründung eingegangen.

Um der Öffentlichkeit und den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den geänderten Inhalten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil A“ zu ergeben, erfolgte eine erneute Offenlage. Im Rahmen dieser zweiten Offenlage sind aus der Öffentlichkeit keine weiteren Anregungen vorgetragen worden. Von den Trägern öffentlicher Belange ist ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit Kampfmitteln eingegangen. Dieser Hinweis ist in die Plandarstellung aufgenommen worden.

Rheine, den 23. September 2021

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung