

## Vorlage Nr. 016/09

Betreff: **Bebauungsplanes Nr. 310,**  
**Kennwort: "Hessenweg / Brochtruper Straße", der Stadt Rheine**

**I. Beratung der Stellungnahmen**

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB**

**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>11.03.2009</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

-
---

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein



### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Baurechte für Wohngebäude entlang des Hessenweges und der Brochtruper Straße geschaffen werden und es soll der Bestand gesichert werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bis auf eine kleine Waldfläche im Süden des Planbereiches als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Insofern ist die Mobilisierung dieser Bauflächen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27. Februar 2008 bis einschließlich 19. März 2008 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Anonym;**

Schreiben vom 14. März 2008

##### Inhalt:

hier: "Einwände gegen den Bebauungsplan Hessenweg/ Brochtruper Straße.

*Sehr geehrte Damen und Herren!*

*Mit großer Verwunderung lasen wir in der Tagespresse vom 19.2.08, dass bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Umweltprüfung in Bauland umgewandelt werden sollen. Bislang liefen dort Hühner, Enten, Gänse usw. und prägten so den dörflichen Charakter von Hauenhorst.*

*Es sind dort in unmittelbarer Nähe in früheren Jahren Urnen, Ikonen und Hünengräber entdeckt worden. Um diese Fundstellen herum ist von Denkmalamt ein weiter Schutzgürtel gezogen worden, welcher die genannten Flächen umfasst.*

*Sind Relikte aus der Vorzeit nichts mehr wert??*

*Ebenso verhält es sich an der Brochtruper Straße, Grundstückszufahrten an dieser Straße ziehen garantiert Unfälle hinter sich her.*

*Die ganze Geschichte klingt für viele Bürger sehr merkwürdig und riecht ein wenig nach Korruption. Welcher einflussreiche Bürger hat dort seine Hände im Spiel?*

*Vielleicht ein zukünftiger Käufer der Grundstücke? Die ökologisch wertvollen Waldflächen in Dorfnähe einfach abholzen?*

*Wir bitten Sie, die ganze Angelegenheit genauestens zu prüfen, es wäre sehr schade, den Wald und die Relikte aus der Vorzeit für ein paar Quadratmeter Bauland aufs Spiel zu setzen.*

*Einige Hauenhorster Bürger"*

##### Abwägungsempfehlung:

Grundsätzlich ist erst einmal festzuhalten, dass der oben geschilderte Einwand anonym eingegangen ist ohne jeglichen Hinweis auf den Absender.

Für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 310, Kennwort: „ Hessenweg / Brochtruper Straße“ der Stadt Rheine wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG durchgeführt und in Form eines Vermerkes festgehalten.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung ergab:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Die in diesem Bebauungsplangebiet zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

2. dass von den Wohnbauvorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und dass sich von daher eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung erübrigt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden beteiligt. Für die oben beschriebenen Urnen, Ikonen und Hünengräber ist das LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster zuständig. Den Anregungen und Hinweisen des LWL - Archäologie für Westfalen wurde gefolgt (s. 2.2).

Die erforderlichen Zufahrten entlang der Brochtruper Straße wurden in Absprache mit dem Kreisstraßenbauamt gebündelt.

Bei der Waldfläche handelt es sich um einen ca. 3,3 ha großen Gehölzbestand der vorwiegend aus aufgeforsteten Kiefern besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teil des Gehölzbestandes überplant, der als Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes zu beurteilen ist. Dabei handelt es sich um eine ca. 3792 m<sup>2</sup> große Teilfläche.

Das zuständige Forstamt Steinfurt hat der geplante Rodung zugestimmt und eine Ersatzaufforstung in 2-facher Flächengröße gefordert. Die Flächen für die Ersatzaufforstung stehen bereits fest und wurden vom Forstamt Steinfurt bestätigt.

Der Korruptionsvorwurf steht in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

## **1.2. Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, Planungsamt, Postfach 48563 , Steinfurt; Stellungnahme vom 18. März 2008**

#### Inhalt:

##### **Kreisstraßenbau**

*"Die Baugrenze entlang der K 77 „Brochtruper Straße soll auf ein Gesamtmaß von mindestens 5,50 m zurückgesetzt werden (vgl. östliche Straßenseite).*

*Die Ausweisung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der K 77 „Brochtruper Straße" wird von Seiten des Straßenbauamtes begrüßt. Die erforderlichen Zufahrten sind zu bündeln"*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem die Baugrenze entlang der der K 77 (Brochtruper Straße) auf ein Gesamtmaß von

5,50 m zurückgesetzt wurde. Des Weiteren wurden die Zufahrten von der Brochtruper Straße gebündelt.

## **2.2 LWL- Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, Münster; Stellungnahme vom 04. März 2008**

### Inhalt:

*"Direkt westlich des Planungsareals befindet sich das in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragene Bodendenkmal „Bronzezeitliches Gräberfeld Hauenhorst". Auch wenn im Planungsareal selbst keine Grabhügel mehr sichtbar sind, ist jedoch nicht auszuschließen, dass hier weitere Gräber, dann ohne obertätige Grabmarkierungen, liegen. Wir empfehlen daher dringend, vor Beginn von Erdarbeiten hier in einem ersten Schritt archäologische Probeuntersuchungen durchzuführen, ähnlich wie im Vorfeld des Baus des Regenrückhaltebeckens am Hilgenfeld. In jedem Fall bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL- Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster- Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL – Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten."*

### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird. Im Bereich des Bebauungsplanes, wurden am 25. November 2008 Probegrabungen durchgeführt. Bei der Untersuchung konnten keine archäologischen Funde und Befunde festgestellt werden. Gegen eine Bebauung bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Folgender Hinweis wird dennoch im Bebauungsplan mit aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfund aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

## **2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Postfach 48427, Rheine; Stellungnahme vom 18. März 2008**

Inhalt:

*"Hinweis zur Stromversorgung:*

*In Teilbereichen der ausgewiesenen Flächen zur Bebauung (entlang der Brochtruper Straße) ist noch eine Freileitung vorhanden. Diese wird im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke abgebaut und gegen ein Niederspannungskabel ersetzt.*

*Wir bitten Sie die Bauherrn hierauf hinzuweisen und rechtzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen."*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem der Hinweis zur Stromversorgung im Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

**2.4 Technische Betriebe Rheine AÖR, Straßen/Verkehrsplanung, Rheine;**

Stellungnahme vom 11. März 2008

Inhalt:

*"Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 310, Kennwort: „Hessenweg/ Brochtruper Straße", der Stadt Rheine werden aus Sicht der Verkehrsplanung folgende Änderungen/Ergänzungen anregen:*

- 1. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Brochtruper Straße ist für den Einmündungsbereich des Maiglöckchenweges zu verlängern (ähnlich der Einmündung Hessenweg). In der Legende ist das entsprechende Planzeichen darzustellen.*
- 2. Die Parzellenbreite des Hessenweges verschmälert sich im Bereich des Bebauungsplanes von 12,0 m in Höhe Brochtruper Straße auf 11,0 m in Höhe des Magnolienweges. Hier sollte eine durchgängige Breite von 12,0 m für den Abschnitt des Hessenweges zwischen Magnolienweg und Brochtruper Straße angestrebt werden.*
- 3. Im Bereich der Einmündung Magnolienweg/ Hessenweg ist eine Eckabrundung mit dem Radius  $r = 6,0$  m vorzusehen. Die Baugrenze ist an dieser Stelle entsprechend abzurücken.*
- 4. Um eine beitragsgerechtere Erhebung von Ausbaubeiträgen zu ermöglichen, wird empfohlen, im Bereich des Magnolienweges die Baugrenze zu verlängern."*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung nur teilweise gefolgt wird.

Gefolgt wird, in dem

1. das Zu- und Abfahrtsverbot im Einmündungsbereich des Maiglöckchenweges festgesetzt wird.

2. der Hessenwege zwischen Magnolienweg und Brochtruper Straße um 1,0 m auf 12,00 m erweitert wird.
3. im Bereich der Einmündung Magnolienweg/ Hessenweg die Eckabrundung mit dem Radius  $r = 6,0$  m versehen wird und die Baugrenze an dieser Stelle entsprechend angepasst wird.

Es wird festgestellt, dass der Empfehlung (Punkt 4) die Baugrenze im Bereich Magnolienweg zu verlängern, um eine beitragsgerechtere Erhebung von Ausbaubeiträgen zu ermöglichen nicht gefolgt werden kann. Eine Verlängerung der Baugrenzen im Bereich Magnolienweg würde eine weitere Rodung der Waldfläche bedeuten, also einen weiteren Eingriff in die Natur und Landschaft.

Ziel für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es den vorhandenen Siedlungsrandbereich abzurunden und die Siedlungsbereiche entlang der Brochtruper Straße und des Hessenweges zusammenzuschließen. Den Siedlungsbereich weiter in den Außenbereich zu legen sollte hier nicht weiter verfolgt werden.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310, Kennwort: "Hessenweg/ Brochtruper Straße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

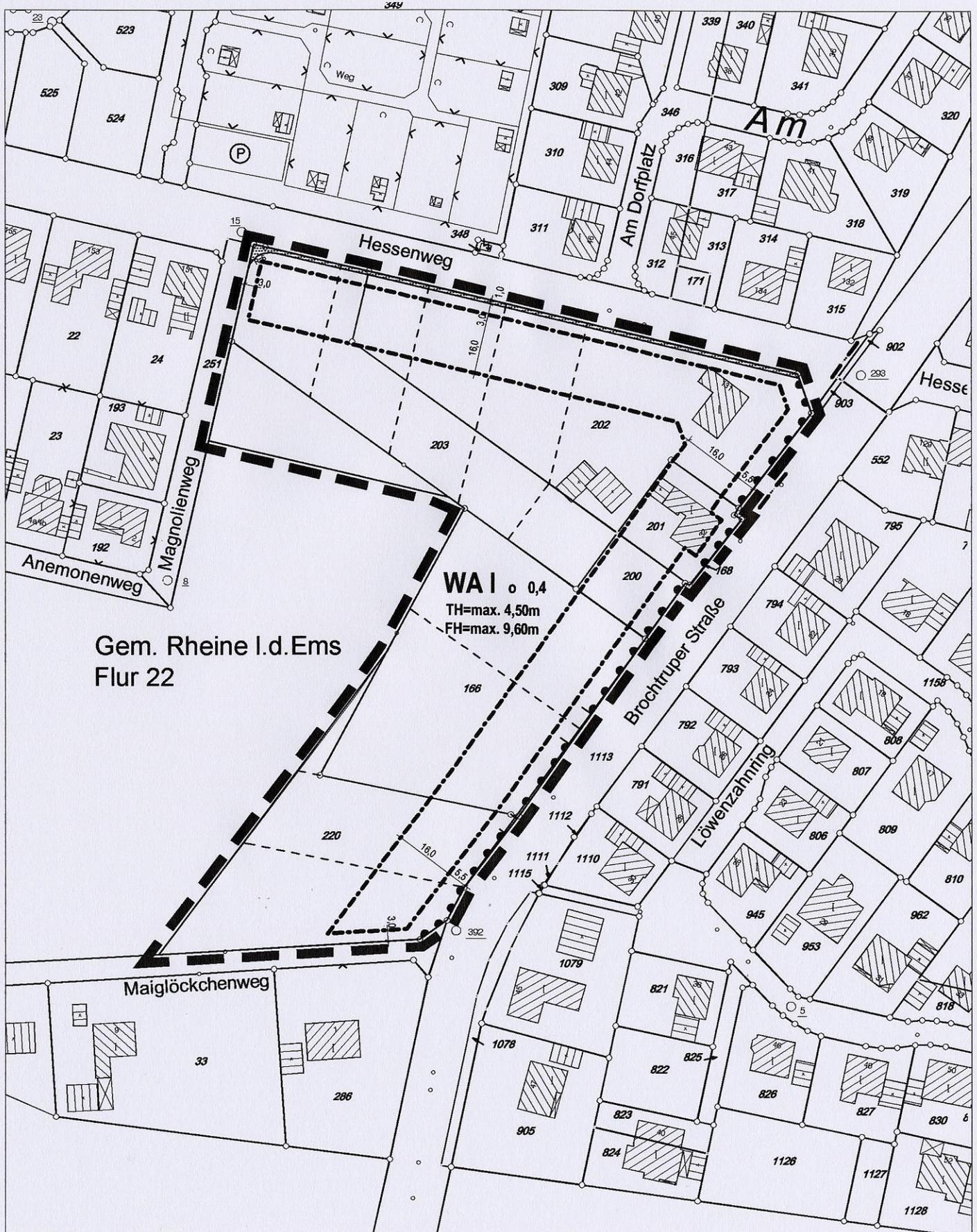
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Hessenweg,  
im Osten: durch die Brochtruper Straße,  
im Süden: durch den Maiglöckchenweg  
im Westen: durch die vorhandene Waldfläche und den Magnolienweg.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf die Flurstücke, 166, 168 und 200 bis 203 in der Flur 22, Gemarkung Rheine 22. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 310, Kennwort: " Hessenweg / Brochtruper Straße "

### **I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zu lassigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Anm.: 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

### **II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

#### **3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

- 3.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.
- 3.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 3.3 Es ist eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude ausgenommen.
- 3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
- 3.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

### **III. Hinweise**

4. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
5. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen–Außenstelle Münster – Böderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie-Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
6. In Teilbereichen der ausgewiesenen Flächen zur Bebauung (entlang der Brochtruper Straße) ist noch eine Freileitung vorhanden. Diese wird im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke abgebaut und gegen ein Niederspannungskabel ersetzt. Der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Hafenbahn 10, 48431 Rheine ist der Baubeginn rechtzeitig mitzuteilen.
7. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 310

Kennwort: "Hessenweg / Brochtruper Str. "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : März 2009



## I N H A L T S A N G A B E

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>4</b>
4.1	LAGE IM STADTGEBIET .....	4
4.2	INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG.....	4
4.3	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG .....	4
4.4	IMMISSIONEN/EMISSIONEN .....	5
4.5	ALTLASTEN .....	5
4.6	DENKMALPFLEGE .....	5
<b>5</b>	<b>PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
5.1	ERSCHLIEßUNG .....	6
5.2	ART DER NUTZUNG.....	6
5.3	MAß DER NUTZUNG/BAUWEISE .....	7
5.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	8
<b>6</b>	<b>FORSTWIRTSCHAFTLICHER AUSGLEICH .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZIERUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHER VERTRAG, NOTARIELLER VERTRAG.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG; REALISIERUNG.....</b>	<b>9</b>

## **1 Anlass der Planung**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht eines Eigentümers, den Bereich entlang des Hessenweges einer Wohnbebauung zuzuführen.

Auf Antrag des Eigentümers wird hiermit ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Dieses soll Baurechte für Wohngebäude entlang des Hessenweges und der Brochtruper Straße schaffen und den Bestand sichern.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bis auf eine kleine Waldfläche im Süden des Planbereiches als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Insofern ist die Mobilisierung dieser Bauflächen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Hessenweg,  
im Osten: durch die Brochtruper Straße,  
im Süden: durch den Maiglöckchenweg  
im Westen: durch die vorhandene Waldfläche und den Magnolienweg.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf die Flurstücke, 166, 168 und 200 bis 203 in der Flur 22, Gemarkung Rheine 22. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3 Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich eine kleine Waldfläche im Süden des Planbereiches ist als Fläche für Wald dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst bzw. berichtigt. Die bisherige Waldfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschrei-

ten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungsflchtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Des Weiteren entfällt im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

## **4 Bestandsaufnahme**

### *4.1 Lage im Stadtgebiet*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.472 m<sup>2</sup> und liegt südlich-westlich von Rheine im Stadtteil Hauenhorst.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Hessenweg mit direkt anschließender Kleingartenanlage und Wohnbebauung begrenzt. Östlich grenzt die Brochtruper Straße und südlich grenzen der Maiglöckchenweg und die Waldfläche an das Plangebiet. Im Westen wird das Gebiet durch den Magnolienweg begrenzt. An die Brochtruper Straße, den Maiglöckchenweg und den Magnolienweg schließt direkt vorhandene Wohnbebauung an.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes bzw. das angrenzende Wohngebiet wird durch eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

### *4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung*

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das südlich im Stadtteil Hauenhorst liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergarten zu erreichen.

Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Ortszentrum von Hauenhorst ca. 320 m entfernt und kann daher auch fußläufig erreicht werden. Hier werden Angebote des täglichen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist insgesamt als gut zu bewerten.

### *4.3 Naturräumliche Gliederung*

Der Planbereich gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Westmünsterlandes und hier zur Untereinheit "Hollischer Feld". In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Dort wo Grundmoräneninseln mit lehmigem Geschiebe im Untergrund auftreten, stellen sich trockene Eichen-/Buchenwälder ein. Daneben traten eng begrenzt in den Bachauen und

Niederungen nasse Eichen-/Hainbuchenwälder und Erlenbrüche auf. Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.

#### *4.4 Immissionen/Emissionen*

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV) gehen – dem derzeitigen nutzungsabhängigen Schutzstatus entsprechend – keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung vorgeschlagen.

#### *4.5 Altlasten*

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

#### *4.6 Denkmalpflege*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Direkt westlich des Planungsareals befindet sich das in der Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragene Bodendenkmal „Bronzezeitliches Gräberfeld Hauenhorst“. Auch wenn im Plangebiet selbst keine Grabhügel mehr sichtbar sind, konnte nicht ganz ausgeschlossen werden, dass hier weitere Gräber, dann ohne obertägige Grabmakierungen, liegen könnten.

Daher wurden im November 2008, durch die LWL-Archäologie für Westfalen, Probegrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Bei der Untersuchung konnten keine archäologischen Funde und Befunde festgestellt werden. Gegen eine Bebauung besteht daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)

In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist ein weiteres Denkmal vorhanden.

Bei diesem Denkmal handelt es sich um eine Prozessionsstation der "Brochtruper", und wurde 1901 als Ersatz für einen Bildstock errichtet. Dieses Denkmal befindet sich an der Brochtruper Straße / Hessenweg und liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht tangiert.

## **5 Planung**

### *5.1 Erschließung*

Das Plangebiet wird über den Hessenweg, Brochtruper Straße und den Maiglöckchenweg an das Verkehrsnetz des Stadtteiles Hauenhorst angeschlossen. Über die Brochtruper Straße (K77) erfolgt die Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Entlang der Brochtruper Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, lediglich für drei Zufahrtmöglichkeiten, wird das Zu- und Abfahrtsverbot unterbrochen.

Über eine Haltestelle an der Mesumer Straße (Hauenhorst Dorfplatz) ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils in einem halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und auf die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine.

### *5.2 Art der Nutzung*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartieres planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet“ weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen.

Zur Unterstützung dieses Ziels sind zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit der Größe und der Frequenzierung durch Kunden entsprechender Nutzungen und des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

### 5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung – festgesetzt.

Für den Planbereich wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Bauform nimmt die in der Umgebung vorhandene Gebäudeausprägung auf und sichert ein Einfügen der noch entstehenden Gebäude in das Quartier. Die Baugrenzen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Bautiefe von max. 16,00 m festgesetzt. Ergänzt wird die Festsetzung durch die Begrenzung der maximal zulässigen Traufe von 4,50 m und der Höhe des Firstes von 9,60 m.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Die Differenzierung wird fortgesetzt indem die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt wird.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW werden auf wenige raumbildende Vorgaben beschränkt. Damit wird einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, andererseits verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum für individuelle Akzente. Die Dachneigung wird auf 15 – 45° festgesetzt. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ihre Dimensionierung wird jedoch begrenzt: Sie sollen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Die Längenbeschränkung im Verhältnis zur Traulänge gilt auch für Dachflächenfenster. Sogenannte Fledermausgauben sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Traulänge zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Es wird z.B. die Verwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster empfohlen. Im Falle der Verwendung dieser Materialien für Stellplätze oder Zufahrten zu Carports/Garagen kann im Einzelfall davon abgesehen werden, diese Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Künftig wird die Versorgung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

In der Brochtruper Straße liegt bereits ein Mischwasserkanal. Die Ableitung des Abwassers kann also über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt werden. Dieses entspricht auch den Planungsvorgaben des Zentralabwasserplanes.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

## 6 Forstwirtschaftlicher Ausgleich

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Gehölzbestand überplant, der als Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes zu beurteilen ist. Dabei handelt es sich um eine ca. 3792 m<sup>2</sup> große Teilfläche, vorwiegend aus aufgeforsteten Kiefern, des im Südwesten liegenden, insgesamt etwa 3,3 ha umfassenden Feldgehölzbestandes.

Diese Fläche bedarf der Rodung, weil zwischen der forstwirtschaftlichen Fläche und der geplanten überbaubaren Fläche, entsprechend der Abstandsregelung 30 - 35 m Abstand eingehalten werden muss.

Nach den Bestimmungen des Landesforstgesetzes bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform der Genehmigung durch die Forstbehörde. Das Forstamt Steinfurt erteilte eine Waldumwandlungsgenehmigung für die überplante Fläche. Um den Waldverlust zu kompensieren, werden nach den Angaben des Forstamtes Steinfurt Ersatzaufforstungen in 2-facher Flächengröße durchzuführen sein. Somit ist vorliegend von einer erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche von insgesamt 7584,00 m<sup>2</sup> (3792 x 2) auszugehen.

Die erforderliche Ersatzaufforstung von insgesamt 7584,00 m<sup>2</sup> wird im Stadtgebiet von Rheine, auf den folgenden Flächen umgesetzt:

Flurstücke 58 und 45, in der Flur 33, Gemarkung links der Ems und auf den Flurstücken 121 und 122, in der Flur 30, Gemarkung Links der Ems (s. Anhang)

## 7 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Planungsbereiches	15.673,37 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	5.030,00 m <sup>2</sup>

## **8 Städtebaulicher Vertrag, Notarieller Vertrag**

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (Baulandkonzept der Stadt Rheine) zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Außerdem wird die unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Verkehrsfläche („Flächenbeitrag“) in einem gesonderten notariellen Vertrag vereinbart.

## **9 Umsetzung; Realisierung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen, z.B. ein Umlegungsverfahren, sind zur Realisierung der geplanten Gebäude nicht notwendig. Die Grundstücke können neu gebildet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

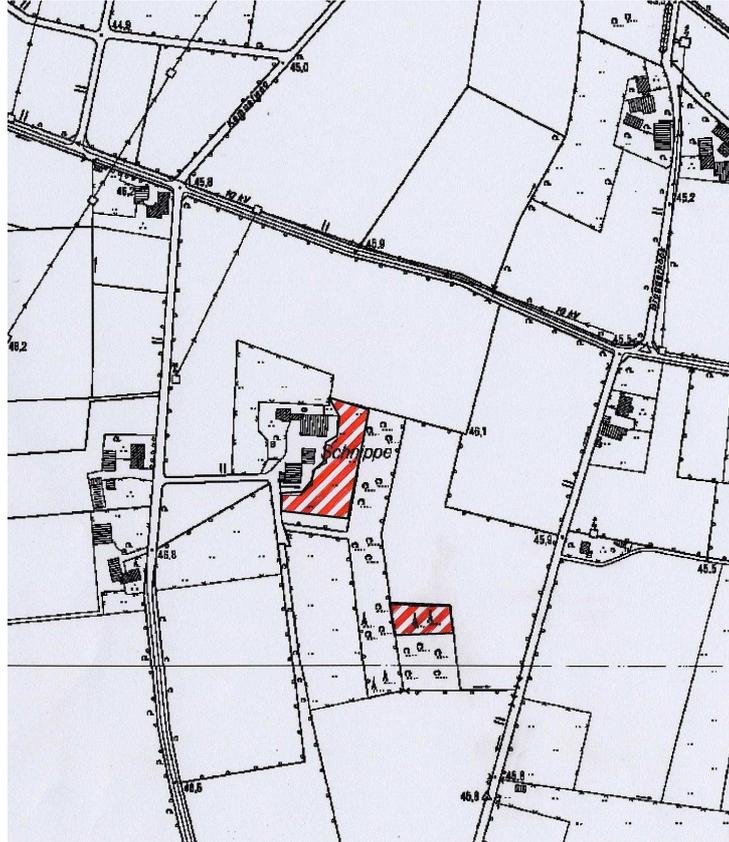
Rheine, 17.06.2009

S t a d t R h e i n e  
Die Bürgermeisterin

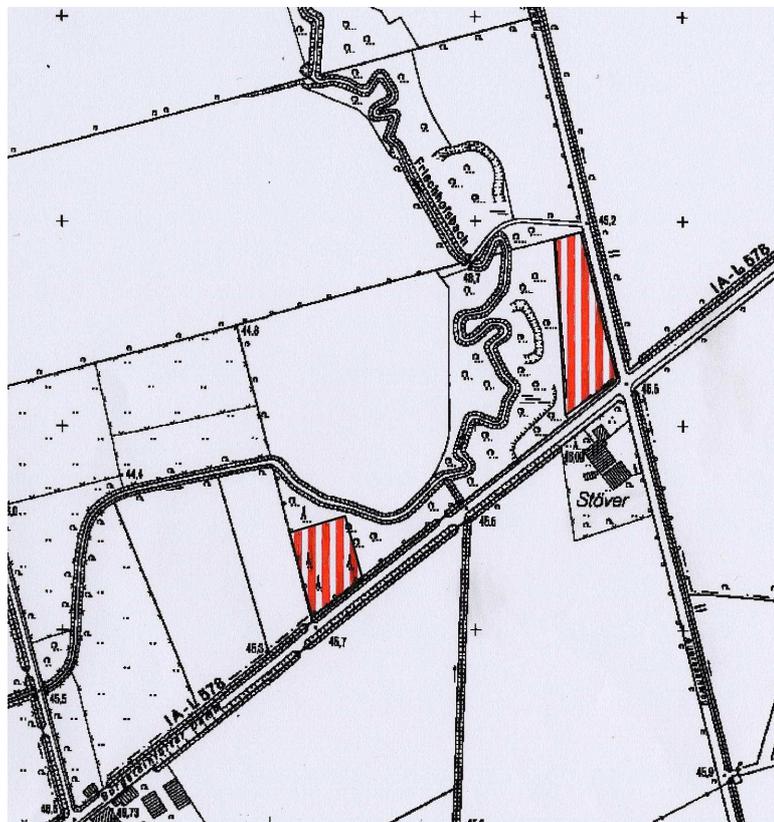
im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin

## Anhang: Ersatzaufforstung



Flurstücke 58 und 45, in der Flur 33, Gemarkung links der Ems



Flurstücke 121 und 122, in der Flur 30, Gemarkung Links der Ems