

Vorlage Nr. 296/10

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 326,**
Kennwort: "Görresstraße", 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**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			23.06.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein ☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan Erträge Aufwendungen	Investitionsplan Einzahlungen Auszahlungen
Finanzierung gesichert ☐ Ja ☐ Nein durch ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt ☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt ☐ sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Den Anstoß für diese städtebauliche Planung im Bereich Hauenhorster Straße / Görresstraße (Stadtteil Dorenkamp) gab ein Antrag der Eigentümer zur Nachverdichtung. Es wird beabsichtigt, ein zur Zeit unbewohntes Mehrfamilienhaus zu ersetzen. In diesem Zusammenhang soll der bisher nicht baulich genutzte Blockinnenbereich durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude besser ausgenutzt werden. Der o. g. verbindliche Bauleitplan muss mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann demzufolge im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 4. März 2010 bis einschließlich 25. März 2010 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 1).

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

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

2.1 Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg;

Stellungnahme vom 13. April 2010

Inhalt:

„Der Antrag wurde auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen geprüft. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3): starkes Bombenabwurfgebiet, 4 Blindgängerverdachtspunkte.

Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:

- *Bearbeitung der vermuteten Blindgängereinschlagstellen*
- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben*
- *Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.*
- *Bei Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe*

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331-6927-3898 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionen durch den KBD-WL berücksichtigt.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vor Ort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331-6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten durch Bauwerke und Vegetation, sowie die teilw. schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche weitere Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24.3.1945 ausgewertet werden.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden oder die Polizei zu verständigen."

Abwägungsempfehlung:

Der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird gefolgt. Die Passagen in der Begründung werden entsprechend der eingegangenen Stellungnahme geändert und auch als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 326, Kennwort: "Görresstraße", 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 die Catenhorner Straße
- Im Osten und Südosten: durch die Hauenhorster Straße
- Im Westen und Südwesten: durch die Görresstraße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 108, Gemarkung Rheine-Stadt.



Begründung - ENTWURF -

Bebauungsplan Nr. 326

Kennwort: "Görresstraße"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Mai 2010

Gliederung

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnete Planung	3
4. Bestandsaufnahme	4
4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung	4
4.2 Infrastruktur / Versorgung	5
4.3 Naturräumliche Gliederung	6
4.4 Zustand von Natur und Landschaft	6
4.5 Ver- / Entsorgung	7
4.6 Immissionen / Emissionen	7
4.7 Altlasten	7
4.8 Kampfmittelbeseitigung	8
4.9 Denkmalpflege	8
5. Städtebauliches Konzept	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung	10
6.5 Erschließung und Verkehr	11
6.6 Grünfestsetzungen	11
7. Hinweise	12
7.1 Bodendenkmäler	12
7.2 Kampfmittelbeseitigung	12
7.3 Datengrundlage	13
8. Flächenbilanz	13
9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	13
10. Kosten der Planung	13
11. Umsetzung und Realisierung	14
12. Verfahren	14
13. Rechtsgrundlagen	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Den Anstoß für diese städtebauliche Planung im Bereich Hauenhorster Straße / Görresstraße (Stadtteil Dorenkamp) gab ein Antrag der Eigentümer zur Nachverdichtung. Es wird beabsichtigt, ein zur Zeit unbewohntes Mehrfamilienhaus zu ersetzen. In diesem Zusammenhang soll der bisher nicht baulich genutzte Blockinnenbereich durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude besser ausgenutzt werden. Der o. g. verbindliche Bauleitplan muss mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann demzufolge im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist also die bessere Ausnutzung von Grund und Boden, durch den die Beanspruchung bisher nicht baulich genutzter Flächen an anderer Stelle verhindert werden kann. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die darin getroffenen Festsetzungen soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass die intensivere Nutzung des Gebietes keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die bereits vorhandenen Nutzungen hat.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Catenhorner Straße
- Im Osten und Südosten: durch die Hauenhorster Straße
- Im Westen und Südwesten: durch die Görresstraße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 108, Gemarkung Rheine-Stadt.

3. Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LEPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei dem durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen

auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der Baulandbereitstellung, ermöglicht durch Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt als Siedlungsfläche dargestellt.

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 damit entsprochen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Randbereich zur Catenhorner Straße ist das vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt. Bezogen auf die Wohnbauflächen werden diese Vorgaben durch den Bebauungsplan aufgenommen und planungsrechtlich gefestigt. Die Fläche, die zu einem Teil von dem genannten Regenrückhaltebecken unterbaut ist, wird als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, um so die tatsächliche Bodennutzung fest zu setzen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genügt es, den Flächennutzungsplan in diesem Punkt zu berichtigen und auf diesem Wege an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung

Das zu überplanende Areal liegt im Stadtteil Dorenkamp etwa 1,2 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Im Plangebiet finden sich vier eingeschossige Einfamilienhäuser (Görresstraße 11, 13, 15, 25) sowie Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen, die sich auf recht großen Grundstücken befinden.

Die Mehrfamilienhäuser sind vermietet, die Einfamilienhäuser überwiegend selbst genutzt. Mit einer Ausnahme dienen alle Gebäude im Plangebiet ausschließlich Wohnzwecken. Im Kreuzungsbereich Hauenhorster Straße / Görresstraße befindet sich ein Gebäude (Hauenhorster Straße 46), das von einem Steuerberatungsbüro genutzt wird.

Das Mehrfamilienhaus Görresstraße 5-7 steht bereits leer und soll im Zuge der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen abgerissen und durch ein zeitgemäßeres Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Im Umfeld dieses Bebauungsplanes liegen direkt westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 214 A und südöstlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 290.

Bebauungsplan Nr. 214 A, Kennwort „Märchenviertel“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise und bis zu zwei Vollgeschossen in dem Bereich fest, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 326 zugewandt ist. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 290, Kennwort „Staelskottenweg“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise sowie – im unmittelbaren Grenzbereich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 326 – zwingend zwei Vollgeschosse fest. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes dient überwiegend dem Wohnen. Auf der westlichen Seite der Görresstraße schließen sich Mehrfamilienhäuser mit giebelständiger (nördlicher Abschnitt) bzw. traufständiger Orientierung an, die zwei Vollgeschosse haben und mit einem Satteldach versehen sind. Der südöstlich angrenzende Bereich (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 290) ist geprägt durch ein- oder zweigeschossige Wohngebäude, deren Bandbreite vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus reicht. Die östliche Seite der Hauenhorster Straße ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die traufständig orientiert sind und zwei Vollgeschosse haben. Entlang der Catenhorner Straße sind in einigen der Gebäude kleinere Einzelhandelsnutzung wie ein Friseur, ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt und mehrere gastronomische Einrichtungen zu finden. Im Bereich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend stehen zudem mehrere Ladenlokale derzeit leer. Insgesamt vermittelt das Gebiet den Eindruck eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, § 4 BauNVO); dies wird durch die Festsetzungen in den umliegenden Bebauungsplänen, soweit vorhanden, bestätigt.

4.2 Infrastruktur / Versorgung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das im Randbereich des Stadtteiles Dorenkamp liegt, sind viele Infrastruktureinrichtungen gut zu erreichen. Im Kreuzungsbereich Görresstraße / Catenhorner Straße befinden sich mehrere Einzelhandels-Nutzungen, darunter Friseur, Drogeriemarkt und Getränkemarkt, sowie Gastronomie. Im Nahversorgungszentrum Dorenkamp, welches sich ca. 800 m entfernt im Bereich Darbrookstraße / Breite Straße befindet, werden Angebote des täglichen Bedarfs in ausreichender Angebotsbreite vorgehalten. Die Versorgungssituation ist daher insgesamt als gut zu bewerten.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind für das Umfeld des Plangebietes folgende Einrichtungen zu nennen:

- Edith-Stein-Schule (Grundschule), Bühnertstraße ca. 400 m
- Kindergärten Sankt Michael, Bühnertstraße ca. 400 m und Sankt Elisabeth, Darbrookstraße ca. 700 m
- Schulzentrum Dorenkamp mit Emsland-Gymnasium, Elisabethschule (Hauptschule) sowie Grüterschule (Förderschule) ca. 800 m
- Jugendheime Sankt Michael, Bühnertstraße ca. 400 m und Sankt Elisabeth, Darbrookstraße ca. 700 m

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von Straßen umgeben und dadurch an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen. Die direkt angrenzenden Straßen Catenhorner Straße (K 69) und Görresstraße (K 77) stellen außerdem den Anschluss an das überörtliche Straßennetz sicher.

Über die Haltestelle „Melkeplatz“ ist das Plangebiet an das StadtBus-Netz angeschlossen. Die Haltestelle wird von der Linie C7 in einem halbstündlichen Takt bedient, der auf das ganze StadtBus-System abgestimmt ist und dadurch verschiedene Umsteigeoptionen am Busbahnhof („BusTreff“) in der Innenstadt ermöglicht.

Der Bahnhof liegt in etwa 1,1 km Entfernung und ist über das vorhandene Busangebot erreichbar. Dadurch ist ein Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz gesichert.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet liegt im Bereich des Rheiner Höhen südlich der Innenstadt. Geomorphologisch ist der Geltungsbereich Teil des pleistozänen linksseitigen Uferwalls der Ems. Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und liegt bei ca. 41 m über NN. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch, südlich und westlich grenzen Bereiche mit Gleyböden an.

Der Grundwasserflurabstand liegt im gesamten Plangebiet zwischen 3 und 4 m. Hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion weisen die Böden eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund der beschriebenen Voraussetzungen hinsichtlich der Bodenfunktionen und des Grundwasserflurabstands möglich.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur (Wohnnutzung) geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen. Die potentielle natürliche Vegetation ist durch die anthropogene Nutzung weitgehend zurückgedrängt. Auch die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet, deren Bebauung durch diesen Bebauungsplan ermöglicht wird, werden derzeit in der beschriebenen Form als Gärten genutzt.

Die öffentliche Grünfläche an der Catenhorner Straße, die ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, besitzt insbesondere durch die teilweise Unterbauung mit einem Regenrückhaltebecken keine besonders hohe ökologische Bedeutung. Dort sind Rasenflächen, eine Reihe kleinerer Bäume sowie mehrere Pflanzbereiche und Buschgruppen zu finden, die im Gesamteindruck den oben beschriebenen Hausgärten ähneln.

4.5 Ver- / Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die durch die Inhalte dieses Bebauungsplans projektierte Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können im Umkreis von 300 m 96 m³ / h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) zur Verfügung gestellt werden.

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 somit gewährleistet.

4.6 Immissionen / Emissionen

Auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wirken Lärmimmissionen durch die das Plangebiet abgrenzenden überörtlichen Straßen Catenhorner Straße (K 69) und Görresstraße (K 77) sowie durch die ca. 50 m östlich außerhalb des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke Rheine – Münster ein. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden jedoch gem. Schallimmissionsplan der Stadt Rheine eingehalten.

Die projektierte Nutzung des Plangebiets – allgemeines Wohngebiet – stimmt mit der Nutzung der Umgebung überein. Dadurch ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Emissionen von der Neubebauung hervorgerufen werden.

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

4.7 Altlasten

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

4.8 Kampfmittelbeseitigung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem es nach der Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastung gibt. Es handelt sich um ein starkes Bombenabwurfgebiet mit vier vermuteten Blindgängereinschlagstellen.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich weder Bau- noch Baudendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile gem. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (§§ 22 und 23 LG NW) weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist von drei vorhandenen Straßen umgeben: Görresstraße, Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße dienen als Erschließungsstraßen für die Bestandsbebauung. Alle vorhandenen Grundstücke liegen in ausreichender Breite an einer dieser drei Straßen und sind hierdurch erschlossen. Die neue Bebauung liegt zum Teil im Innenbereich des Blocks. Die Stellplätze sind zur Görresstraße hin orientiert, der Zugang zu den Gebäuden erfolgt durch private Fußwege.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten gliedert sich das Plangebiet in drei Teile. Im nördlichen Teil unmittelbar an der Catenhorner Straße befindet sich eine Grünanlage unter der ein bestehendes unterirdisches Regenrückhaltebecken liegt. An dieser Situation sieht das Konzept keine Änderung vor. Der mittlere Teil des Plangebiets wird aus mehreren Mehrfamilienhäusern gebildet. Eines dieser Gebäude steht bereits leer und soll ersetzt werden. Zusammen mit der eher heterogenen Bebauungsstruktur im südlichen Teil des Plangebiets orientiert sich diese bestehende Bebauung in einer Ringstruktur entlang der Straßenzüge. Im Inneren ergeben sich durch die Tiefe der Grundstücke Nachverdichtungspotentiale, die durch die angestoßene Planung genutzt werden sollen. Die neue Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Gebäudeausrichtung und Dimensionierung am Bestand.

Neben der bereits erwähnten Grünanlage über dem Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil des Plangebietes sind die Grünstrukturen geprägt durch Hausgärten. Diese sind bisher nicht zugänglich, im Bereich der Mehrfamilienhäuser zum Teil wenig genutzt und in einem entsprechend schlechten Zustand. Das Konzept sieht für den Bereich der Nachverdichtungsmaßnahme eine Aufwertung der Freiflächen und eine bessere Nutzbarkeit für die Bewohner vor. Zu dieser Aufwertung

gehört dabei auch, vorhandene Bäume und Grünstrukturen zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Diese Festsetzung greift das vorhandene Erscheinungsbild sowohl innerhalb des Plangebietes wie auch in der näheren Umgebung auf und festigt dieses.

Zur Entwicklung eines ungestörten Wohnquartiers sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen eines zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell nicht zulässig.

Zur Unterstützung dieses Ziels sind zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt das im Planbereich ansässige Steuerberatungsbüro. Die Fortführung dieses Betriebs ist innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

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

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamtgrundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung und wird daher für den Bestand wie auch die Neubebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, soll die geplante Bebauung im Blockinnenbereich die Ausmaße der sie umgebenden Bebauung entlang der Straßen nicht übersteigen. Aus diesem Grund wird für das

gesamte Plangebiet eine Firsthöhe von 11,20 m und eine Traufhöhe von 6,50 m über Gelände festgesetzt.

Die Werte für Trauf- und Firsthöhe ergeben sich aus folgenden Annahmewerten für Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen: Die Geschosshöhe beträgt 2,75 m zzgl. 0,3 m Sockel- und 0,4 m Drenpelhöhe; die Gebäudetiefe wird mit 11 m angenommen. Um die Festsetzungen möglichst praxis- / bzw. umsetzungsorientiert zu halten, erfolgt ein Aufschlag von 5 % auf die abgeleiteten Werte.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die mit WA 2 gekennzeichneten Bereiche wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei diesem Bereich handelt es sich um die projektierte Nachverdichtung. Wegen der Lage im Blockinnenbereich sollen sich die geplanten neuen Gebäude dem vorhandenen Bestand unterordnen. Aus diesem Grund dürfen die Gebäude eine Länge von maximal 20 m einnehmen. Die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend einer offenen Bauweise einzuhalten. Im übrigen Plangebiet gilt mit Bezug auf die vorhandene Bebauung die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist es völlig ausreichend, Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, sodass auf die Verwendung der deutlich restriktiveren Baulinie verzichtet werden kann.

Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt die Tiefe der Baufelder die Vorgaben durch den Bestand und mögliche Um- bzw. Anbauten wie etwa Balkone. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf die Festsetzung einer hinteren Baugrenze verzichtet. Dies ermöglicht ggf. eine Nachverdichtung zu einem späteren Zeitpunkt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Für das gesamte Plangebiet wird das Satteldach als Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung das Satteldach die vorherrschende Dachform ist. Schwach geneigte Dächer sowie Flachdächer würden das städtebauliche Erscheinungsbild stören und werden daher ausgeschlossen.

Die Firstrichtung wird entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wird der vorhandene Zustand für den Bestand übernommen. Die Festsetzungen für die geplanten Neubauten orientieren sich an den Vorgaben der umliegenden Bestandsgebäude um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Der große Teil der Bestandsgebäude im Stadtteil Dorenkamp ist durch Dachausbauten von nur geringem Umfang geprägt. Aus diesem Grund wird der Umfang von Dachgauben und anderen Dachausbauten beschränkt. Diese dürfen höchstens ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Auch diese Festsetzung soll dazu beitragen, ein harmonisches Stadtbild zu erzeugen.

Mit diesen Festsetzungen soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung sowie die Verträglichkeit der Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit dem Gebäudebestand hergestellt und gesichert werden.

6.5 Erschließung und Verkehr

Die im Blockinnenbereich projektierten Baugrundstücke werden über private Fußwege erschlossen. Die Grundstücke mit Bestandsbebauung grenzen in ausreichender Breite an öffentliche Verkehrsflächen, sodass die Erschließung gesichert ist.

Der vorhandene Erschließungsweg für die Gebäude Catenhorner Straße 1-9 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. So soll dem bisherigen Charakter des Erschließungswegs entsprochen werden.

Die Stellplätze für die mit A, B und C gekennzeichneten Baufelder sind im Bebauungsplan mit GSt gekennzeichnet. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist auf diesen Flächen ausgeschlossen. Außerhalb dieser mit GSt gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen auf den zu den Baufeldern A-C zugehörigen Grundstücken generell unzulässig. Im restlichen Baugebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sowohl die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen wie auch der Ausschluss von Garagen und Carports erfolgt, um den Blockinnenbereich vor über die neuen Wohngebäude hinausgehender Bebauung freizuhalten, und so dem gestalterischen und ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden.

Die mit GSt gekennzeichneten Bereiche sind gleichzeitig die Standorte für gemeinsame Abfall- und Wertstoffbehälter für die Baufelder A-C. Außerhalb der GSt-Flächen sind Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den zu den Baufeldern A-C zugehörigen Grundstücken unzulässig.

6.6 Grünfestsetzungen

Zur Sicherung eines attraktiven Erscheinungsbildes und um die Versiegelung und damit die Einschränkung der Bodenfunktion auf ein Minimum zu reduzieren, sind die mit GSt gekennzeichneten Stellplatzanlagen für die Baufelder A-C mit heimischen Laubbäumen folgender Arten zu bepflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Eine Festlegung auf bestimmte Arten erfolgt, da an Bäume auf Stellplätzen besondere Anforderungen gerichtet sind. So dürften die Baumarten nicht zu empfindlich hinsichtlich Pflanzfläche und Immissionen sein. Außerdem dürfen die

Bäume die Nutzung des Parkplatzes nicht stören, sodass sich Anforderungen hinsichtlich Wurzeln, Wuchshöhe usw. ergeben.

Die Anzahl wird mit einem Baum je angefangenen vier Stellplätzen festgesetzt. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches an der Catenhorner Straße befindet sich derzeit eine öffentliche Grünfläche, die in einem Teilbereich mit einem unterirdischen Regenrückhaltebecken unterbaut ist. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als Grünanlage fest und nimmt auch das Regenrückhaltebecken auf, sodass sich an der derzeitigen Situation nichts ändert.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.

7.2 Kampfmittelbeseitigung

Wie bereits beschrieben liegt der Bereich des Bebauungsplanes nach Einschätzung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg in einem starken Bombenabwurfgebiet mit vier vermuteten Blindgängereinschlagstellen.

Es wird daher als erforderlich angesehen und empfohlen, die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen und die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – „Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ – anzuwenden. Vor Ramm- und Bohrarbeiten sowie dem Einsatz von schwerem Gerät sollen Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden oder Polizei zu verständigen.

Durch einen entsprechenden textlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan wird auf die Notwendigkeit der Absuche nach Kampfmitteln bei Baumaßnahmen hingewiesen.

7.3 Datengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

8. Flächenbilanz

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches:

- | | | |
|------------------|-----------------------|--------|
| - Wohnbaufläche | 13.576 m ² | 88,5 % |
| - Verkehrsfläche | 397 m ² | 2,6 % |
| - Grünfläche | 1.366 m ² | 8,9 % |

9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichts und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Im Folgenden sollen daher die auch ohne Umweltbericht bekannten Umweltauswirkungen, die von dieser Planung ausgehen, beschrieben werden.

Wie bereits dargestellt, besitzen die derzeitig als Hausgärten genutzten Freiflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur eine geringe ökologische Bedeutung. Darüber hinaus erfolgt nur eine geringe Ausweitung der Baurechte. Die damit zusammenhängende Zunahme an versiegelten Flächen wird durch zusätzliche Festsetzungen wie Bäume auf den GSt-Flächen weiter minimiert. Auch sind keine Beeinträchtigung der Klimafunktion, der Immissionssituation, des Wasserhaushalts sowie von Flora, Fauna oder geschützten Arten zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass von der Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen.

10. Kosten der Planung

Alle den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 umgebenden Straßen sind soweit ausgebaut, dass die Erschließung der im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnenden Nachverdichtung gesichert ist. Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Inhalte dieses Bebauungsplanes somit keine zusätzlichen Kosten.

11. Umsetzung und Realisierung

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Eigentümer der von der projektierten Neubebauung betroffenen Grundstücken und der Stadt Rheine. Der Städtebauliche Vertrag dient den Regelungen zur Übernahme von Planungskosten.

Besondere bodenordnende Maßnahmen wie insb. ein Umlegungsverfahren sind für die Umsetzung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich. Die Grundstücke können neu gebildet werden, sodass sich nach Lage, Form und Größe zweckmäßige und für eine Bebauung geeignete Einheiten ergeben.

12. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 326 bezieht sich auf eine Fläche, die überwiegend nach § 34 BauGB bebaut ist. Die weitere Entwicklung der Fläche, insb. die Nachverdichtung im Blockinnenbereich, erfordert allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Maßstab auf. Das Aufstellungsverfahren erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. So liegt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit 8.486 m² unter der im Gesetz genannte Grenze von 20.000 m².

Mit den oben beschriebenen Inhalten des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte gesichert sowie zusätzliche in geringem Umfang geschaffen. Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, diese Erweiterung dient jedoch nur dazu, die bereits bebauten Flächen besser ausnutzen zu können. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichts und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt am 18. November 2009 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 4. März 2010 bis einschließlich 25. März 2010 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben; jedoch sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. In die vorliegende Entwurfsfassung ist die in diesem Zusammenhang eingegangene Eingabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingearbeitet. Das Kapitel mit den Hinweisen zur Kampfmittelbeseitigung wurde entsprechend angepasst.

Der nächste formale Schritt ist nun die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 und 4 BauGB.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 11.06.2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann,
Städt. Oberbaurat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 326, Kennwort: "Görresstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzten Standorte für die Anlage von Gemeinschafts-Stellplätzen werden den Baufeldern A, B und C zugeordnet. Insofern sind weitere Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Errichtung von Garagen und Carports auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze ist ausgeschlossen.
- 2.3 Die Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze sind zusätzlich die Standorte für gemeinsame Abfall- und Wertstoffbehälter für die Baufelder A, B und C. Insofern sind weitere Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Gebäude dürfen maximal eine Länge von 20 m einnehmen; die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend einer offenen Bauweise einzuhalten.

4. Begrünung / Bepflanzung

Als gliederndes Element ist auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze je angefangene 4 Kfz-Stellplätze ein heimischer Laubbaum der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Spitz-Ahorn (acer platanoides), Vogel-Kirsche (prunus avium). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 5.1 Die Höhe des Firstes darf höchstens 11,20 m betragen.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken). Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

- 5.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,50 m betragen.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 5.3 Als Dachform des Hauptgebäudes ist im gesamten Plangebiet nur das Satteldach zulässig.
- 5.4 Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
- 5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

III. Hinweise

- 6.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.
- 6.2 Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit eindeutigen Hinweisen auf Kampfmittelbelastung (starkes Bombenabwurfgebiet mit 4 vermuteten Blindgängereinschlagstellen). Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind abzusuchen. Vor Ramm- und Bohrarbeiten sowie dem Einsatz von schwerem Gerät sollen Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 68099 Hagen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden oder Polizei zu verständigen.
- 6.3 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.