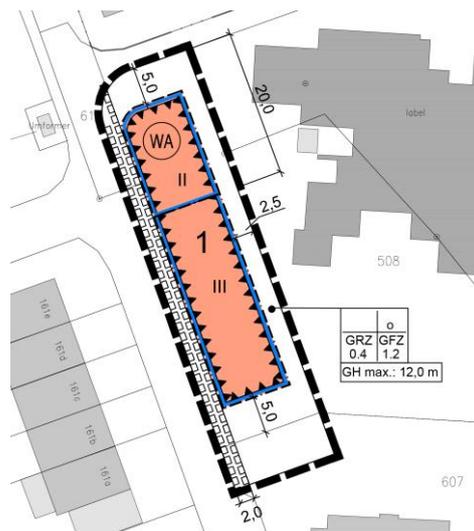


Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr.112,
13. Änderung**

„Johannesschule“



Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 214401
Datum: 2015-02-25

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandssituation	6
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	7
5.1	Landesplanung.....	7
5.2	Regionalplanung	8
5.3	Flächennutzungsplan	9
5.4	Bebauungspläne	10
5.5	Masterplan Einzelhandel	12
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	13
7	Innenentwicklung	13
8	Klimaschutz / Klimawandel.....	14
9	Städtebauliche Planungsziele	15
10	Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes.....	15
11	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	17
12	Erschließung	17
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
12.2	Technische Erschließung	17
13	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	18
13.1	Eingriff / Ausgleich	19
13.2	Artenschutz	19
13.3	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	19
14	Immissionsschutz	19
15	Abschließende Erläuterungen.....	20
15.1	Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze.....	20
15.2	Denkmalschutz.....	20
15.3	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	20
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	21

ANLAGE:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IPW, 2014-10-16)

HINWEIS

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Rheine, Fachbereich Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine während der Dienststunden eingesehen bzw. angefordert werden.

QUELLEN:

Geobasisdaten und Luftbilder mit Erlaubnis der Stadt Rheine

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2015-02-25

Proj.-Nr.: 214401

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass sind konkrete Absichten eines privaten Bauherrn, eine von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossene Brachfläche im Stadtteil Eschendorf-Nord, Stadt Rheine, für Wohnbauzwecke mit Büroeinheit zu nutzen. Das Baugrundstück wird durch einen privaten Träger erschlossen und bebaut.

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.700 m nordöstlich des Stadtzentrums von Rheine an der Gemeindestraße „Bevergerner Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 825 m². Die Plangebietsfläche liegt derzeit als mit Gras bewachsene Brachfläche vor. Nennenswerte topografische Höhenunterschiede oder Geländeversprünge existieren nicht. Östlich grenzt eine Evangelische Kindertagesstätte an, ansonsten schließen sich zweigeschossige Wohngebäude an.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112 „Bevergerner Straße“ in der 7. Änderung vor (Ursprungsplan).¹ Die angrenzenden Flächen wurden ebenfalls mit der 7. Änderung überplant.²

Die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 wird aufgestellt, um eine innerörtliche Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Die räumlichen Voraussetzungen für eine Bebauung sind aufgrund der Größe und Tiefe des Baugrundstücks gegeben. Das bestehende Wohngebiet zwischen „Bevergerner Straße“ und der Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“ weist bereits unterschiedliche Wohnformen mit variierenden Verdichtungsgraden auf den jeweiligen Grundstücken auf (Doppelhäuser, Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser, großflächige Solitäre), wodurch sich auch eine weitere Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Bevergerner Straße“, 13. Änderung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Auch die Notwendigkeit des städtebaulichen Einfügens in das Umfeld erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Bevergerner Straße“ in der Fassung der 7. Änderung.

Die konkreten Festsetzungen zu Ausnutzungsziffern und Geschossigkeit werden gegenüber den Festsetzungen aus der 7. Änderungsplanung für die benachbarten Baugrundstücke im Westen und Norden leicht erhöht, um im Plangebiet trotz beengter Grundstücksverhältnisse eine adäquate Nachverdichtung mit möglichst variablen Gebäudetypen und -grundrissen zu ermöglichen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat am 26.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufzustellen.

¹ Der Ursprungsplan ist im Jahr 1994 rechtskräftig geworden.

² Die südwestlich gelegenen Wohnbauflächen wurden mit der 10. Änderung teilweise wieder überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 112, 13. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung im Stadtteil Eschendorf-Nord dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Aufbauend auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom 26.11.2014 bestand in der Zeit vom 10.12.2014 bis einschließlich 29.12.2014 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat am 26.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.12.2014 bis einschließlich 02.02.2015.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Eine von den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern angegebene Ferngasleitung, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Den vorgetragenen Anregungen der Technischen Betriebe Rheine, Fachbereich Grün wird gefolgt. Die textliche Festsetzungen Nr. 4 und der Hinweis Nr. 2 werden entsprechenden geändert und die Begründung angepasst.

Da durch die Umformulierung und redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung und der nachrichtlichen Übernahme/sonstige Hinweise die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird und der betroffene Grundstückseigentümer den Änderungsinhalten zugestimmt hat sowie die Änderung von einem Träger öffentlicher Belange angeregt worden ist und die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden, wird dem Rat der Stadt Rheine empfohlen, am 14.04.2015

die Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 825 m², liegt in der Gemeinde Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 173 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 507 in westlicher Richtung die Flurstücke 653 und 616 durchschneidend;
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 507 und 508, durch eine ca. 6,00 m lange Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 508 in südlicher Richtung;
- im Süden: durch eine im Abstand von ca. 6,00 m verlaufende Parallele zur südlichen Grenze des Flurstücks 653 das Flurstück 607 durchschneidend
- im Westen: durch eine im Abstand von 6,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze der Flurstücke 618, 619, 620, 621 und 622 das Flurstück 653 durchschneidend; durch eine im Abstand von 5,50 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze der Flurstücke 652 und 613 die Flurstücke 653 und 616 durchschneidend.



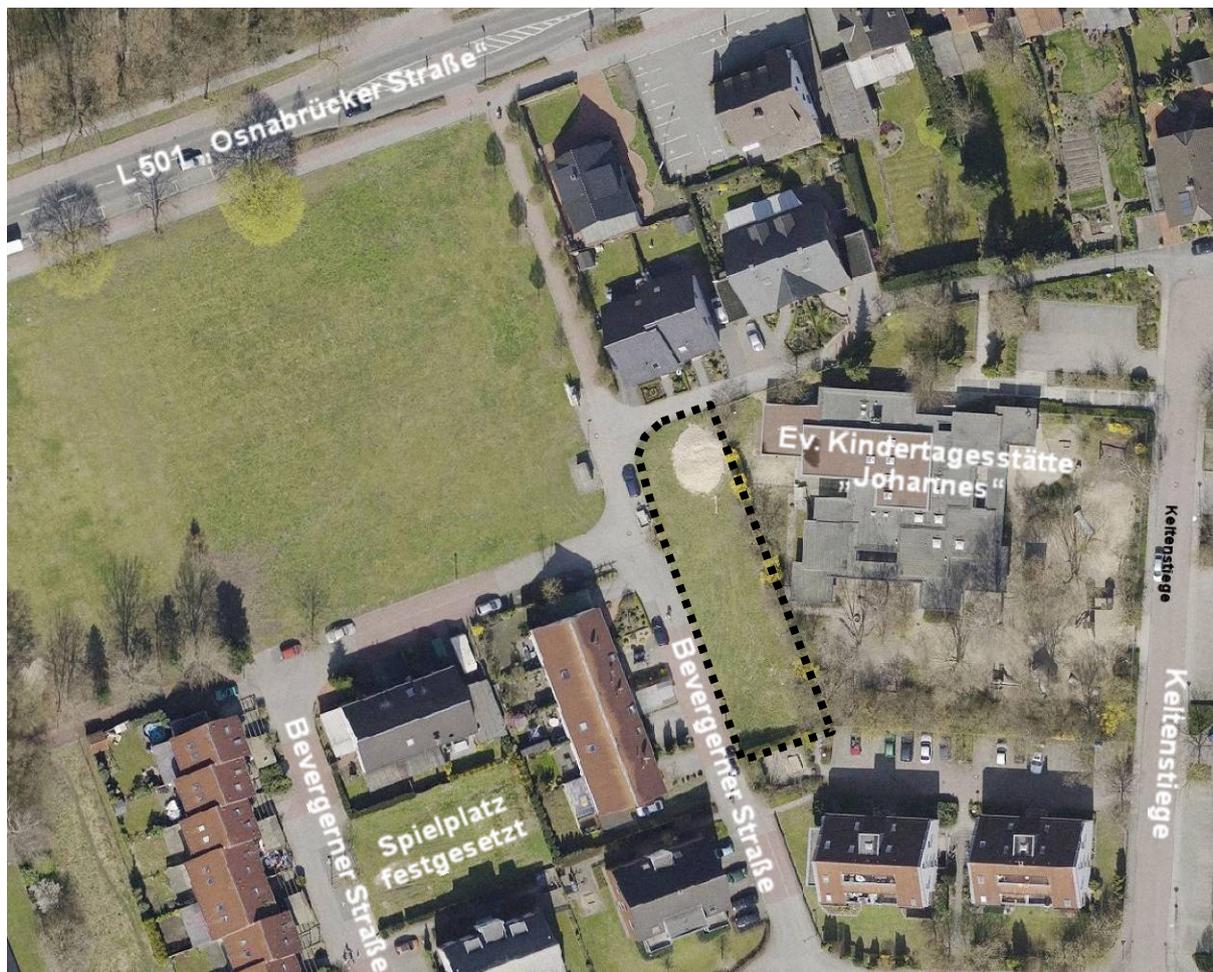
Geltungsbereich

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Lage im Stadtgebiet ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der „Bevergerner Straße“ im Stadtteil Eschendorf-Nord. Die westlich angrenzende Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Das Baugrundstück an der „Bevergerner Straße“ ist derzeit nicht bebaut und liegt brach. Die Fläche weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf und stellte sich weitgehend vegetationsfrei ohne nennenswerte Höhenunterschiede dar.



Luftbild

Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen und grenzt unmittelbar an die folgenden Nutzungsformen:

- | | |
|------------|--|
| Im Osten: | Außengelände der Evangelische Kindertagesstätte „Johannes“; |
| im Süden: | Außenbereich der Wohngebäude „Keltenstiege“ Nr. 3; |
| im Westen: | „Bevergerner Straße“ mit einer Reihenhausbebauung an der „Bevergerner Straße“ Nr. 161 a-e; |
| im Norden: | Verbindungsweg zwischen „Bevergerner Straße“ und Straße „Keltenstiege“ mit Doppelhausbebauung. |

Das bauliche Umfeld ist geprägt von zweigeschossigen Wohngebäuden (Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser) an der „Bevergerner Straße“ und der Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Ferngasleitung in der öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht überbaut werden darf.

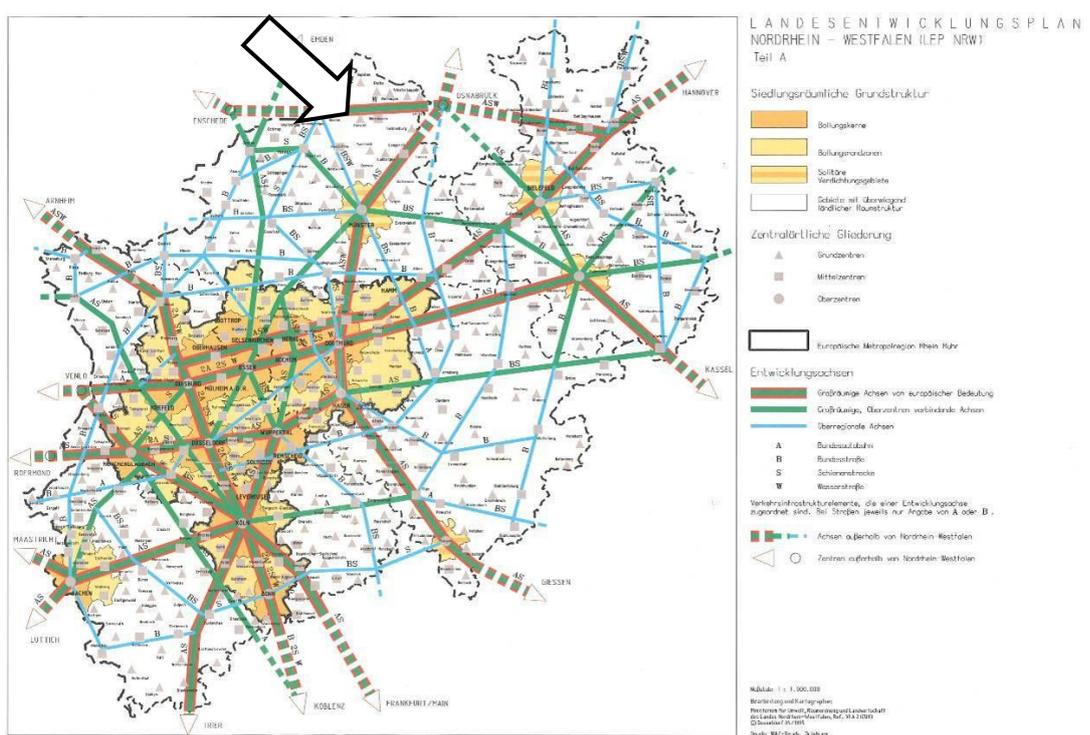
In kurzer Entfernung liegt an der Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“ der zentrale Versorgungsbereich Eschendorf (Grundversorgungszentrum) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. An der Kreuzung „Osnabrücker Straße“ / „Windmühlenstraße“ befindet sich z.B. ein Lebensmitteldiscountmarkt. Zusätzlich sind einige soziale Infrastruktur- sowie Bildungseinrichtungen fußläufig erreichbar: ca. 100 m westlich liegt die „Johannesschule“ (Städtische Gemeinschaftsgrundschule mit offenem Ganztagsangebot).

Etwa 100 m südlich des Plangebiets fließt der „Hemelter Bach“ als Zufluss der Ems, entlang dessen allerdings kein öffentlicher Fuß- und Radweg verläuft.

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist der Stadt Rheine die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.



Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Als großes Mittelzentrum in der Randlage des Regierungsbezirks Münster besitzt Rheine eine „hohe, historisch gewachsene Zentralität“ (Regionalplan, S. 2) und stellt „aus raumstruktureller Sicht wichtige, die Funktion des Oberzentrums ergänzende Schwerpunkte im Plangebiet dar“.

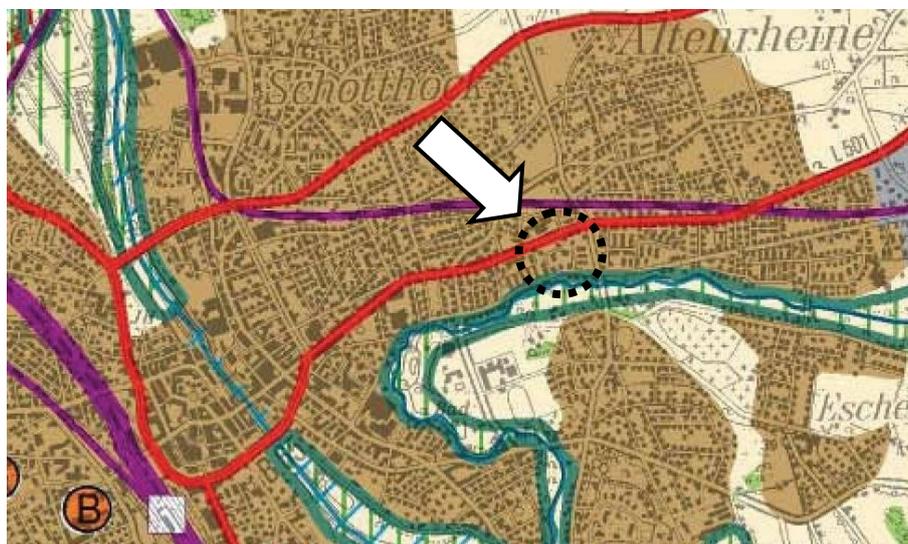
Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten. In diesem sollen künftig alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt werden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Aufstellung des neuen LEP NRW beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 konnten sie - ebenso wie öffentliche Stellen - zum Entwurf des neuen LEP NRW, zur Planbegründung und zum Umweltbericht Stellung nehmen. Eine beschlossene Neufassung des LEP NRW liegt somit derzeit noch nicht vor.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalrat Münster hat am 16. Dezember 2013 in seiner letzten Sitzung dieses Jahres den neuen Regionalplan für das Münsterland aufgestellt. Der geltende Regionalplan Münsterland ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt. Flächendeckend umfasst der Regionalplan Münsterland die kreisfreie Stadt Münster sowie die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf.

Er stellt die regionalen "Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" für die Entwicklung des Münsterlandes dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.



Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Darstellung als ASB ist eine wesentliche Voraussetzung für die bauleitplanerische Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Damit steht der Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

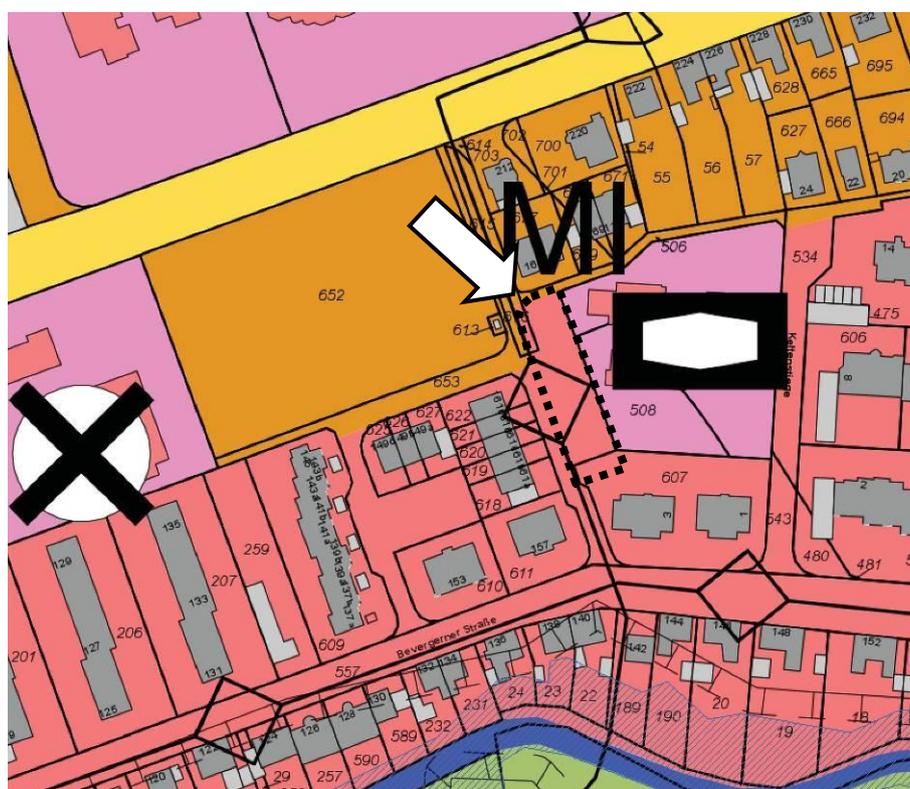
Die Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“ ist als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der nahe „Hemelter Bach“ ist als Fließgewässer mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

Nächstgelegenes Oberzentrum ist Münster (ca. 40 km).

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet vollständig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet grenzt im wirksamen Flächennutzungsplan an die folgenden Darstellungen:

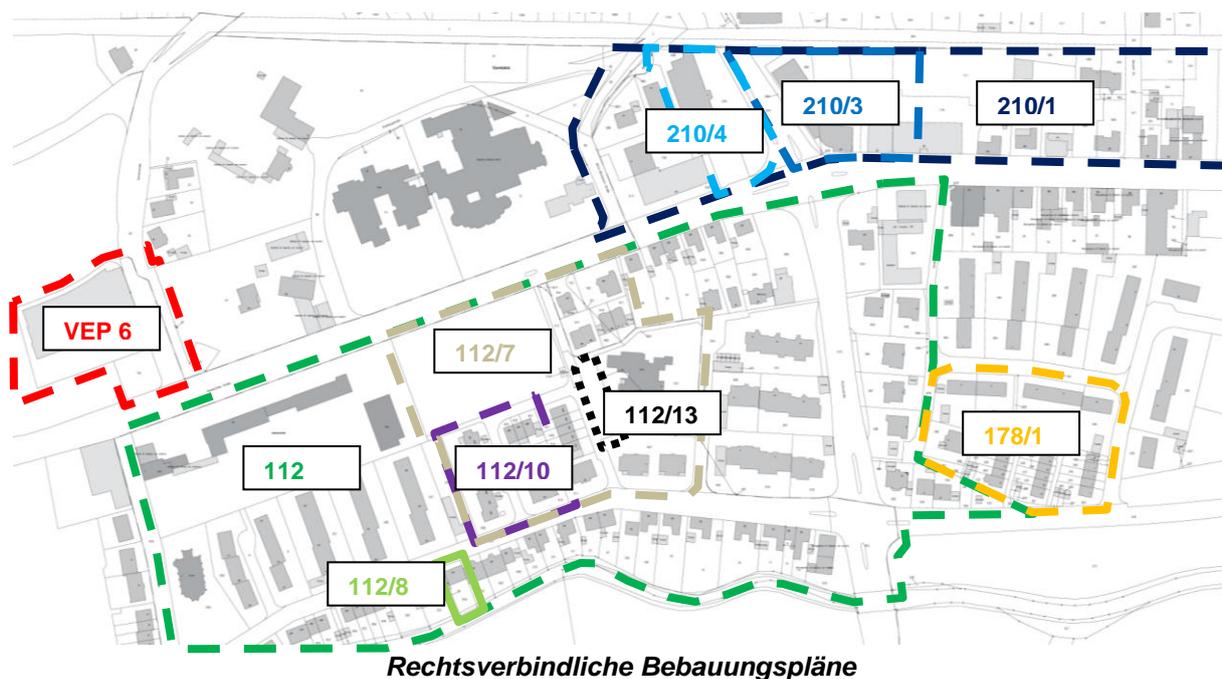
- im Südwesten: Wohnbauflächen an der „Beverger Straße“
- im Nordwesten: Gemischte Bauflächen zwischen L 501 „Osnabrücker Straße“ und „Beverger Straße“
- im Osten: Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Evangelische Kindertagesstätte Johannes)
- im Süden Wohnbauflächen an der „Beverger Straße“

Entlang des Plangebietes verläuft im Straßenraum der „Beverger Straße“ eine unterirdische Hauptversorgungsleitung zur Landesstraße L 501.

5.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan Nr. 112 in der 7. Änderung vor (Ursprungsplan).

In der folgenden Abbildung werden die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen sowie angrenzender Bebauungspläne dargestellt:



Legende:

112	Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“,
112/7	Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 7. Änderung
112/8	Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 8. Änderung
112/10	Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 10. Änderung
112/13	<u>Plangebiet:</u> Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung
178/1	Bebauungsplan Nr. 178 „Gordenkamp“, 1. Änderung
210/1	Bebauungsplan Nr. 210 „Osnabrücker Str. / Windmühlen Str.“, 1. Änderung und Ergänzung
210/3	Bebauungsplan Nr. 210 „Osnabrücker Str. / Windmühlen Str.“, 3. Änderung
210/4	Bebauungsplan Nr. 210 „Osnabrücker Str. / Windmühlen Str.“, 4. Änderung
VEP 6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Sonnenstraße“

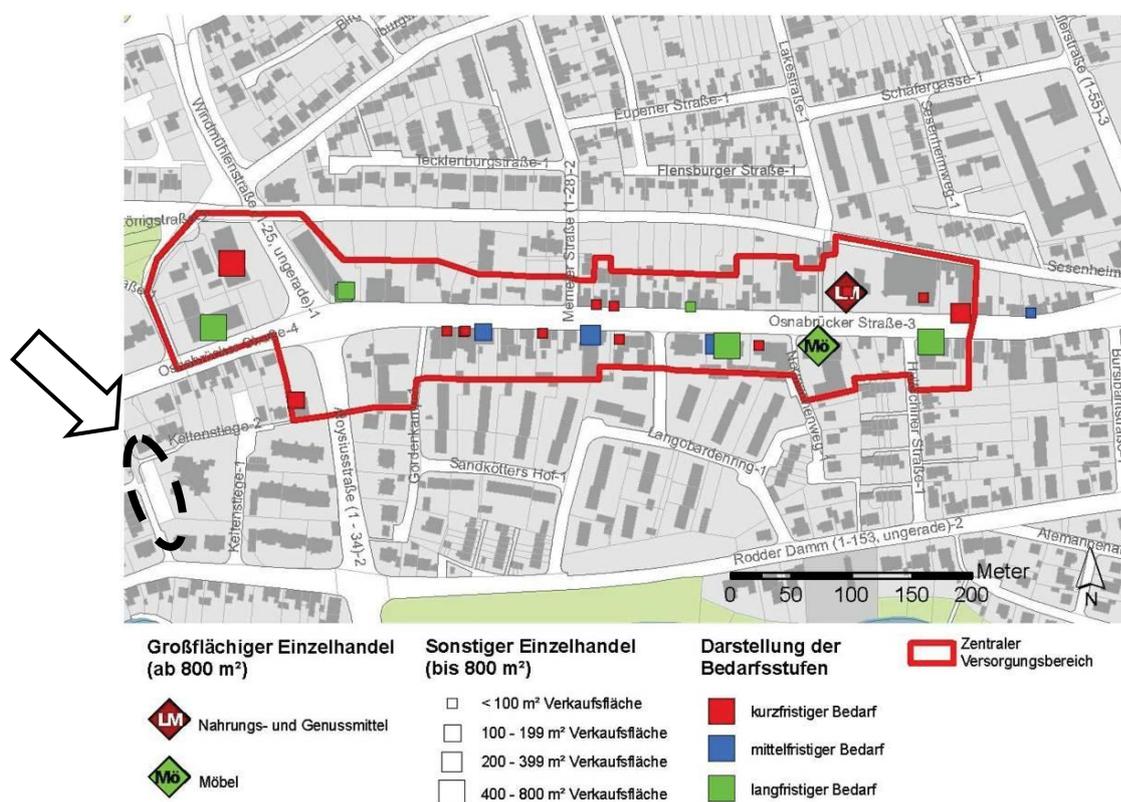
Zulässig sind Wohngebäude in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem Neigungswinkel des Daches von 40°. Diese Flächen wurden mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 teilweise überplant.

Sämtliche im Rahmen der 7. Änderung festgesetzten Baugrundstücke einschließlich des Gebäudes der Evangelischen Kindertagesstätte sind als Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Mit der 7. Änderung (Ursprungsplan) wurde für die Fläche nördlich des Grundstücks „Bevergerner Straße“ Nr. 153 ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der bislang von der Stadt nicht realisiert worden ist.

5.5 Masterplan Einzelhandel

Im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine werden, aufbauend auf eine umfangreiche Bestandsanalyse, zentrale Versorgungsbereiche entwickelt.



Zentraler Versorgungsbereich Eschendorf (Quelle: Stadt Rheine)

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Eschendorf-Nord entlang der L 501 Osnabrücker Straße“ liegt wenige Meter vom Plangebiet entfernt. Aufgrund seiner Struktur wird es als Grundversorgungszentrum ausgewiesen. Das Grundversorgungszentrum gewährleistet die Versorgung der Stadtteile Eschendorf Nord und -Süd sowie angrenzende Bereiche (rund 12.000 Einwohner) und wird als „perspektivisch wichtiges Versorgungszentrum im östlichen Stadtgebiet“ herausgestellt“ (Masterplan Einzelhandel).

Als „frequenzerzeugende Magnetbetriebe“ finden sich ein Lebensmittelmarkt sowie ein Lebensmitteldiscountmarkt. Daneben finden sich überwiegend „*kleinteilige, ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besitz in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung*“.

Perspektivisch soll im Weiteren das Angebot im Grundversorgungszentrum arrondiert und qualitativ durch kleinteilige Angebote optimiert werden.

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Der Bebauungsplan wird für die Entwicklung einer Wohnbaufläche durch einen privaten Bauherrn aufgestellt, der Eigentümer der Flächen im Plangebiet ist. Ziel der Gemeinde ist es, dieses brachliegende Grundstück möglichst umgehend einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Damit soll das flächen- und kostensparende Bauen sowie die Innenentwicklung gefördert werden.

Da sich derzeit in Rheine nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke befinden, besteht das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen.

In Rheine besteht die entsprechende Nachfrage nach zentrumsnahen, barrierefreien Geschosswohnungen. Insbesondere für ältere Menschen und Singles ist das Wohnen in einer Geschosswohnung an einer solch zentralen Stelle im Ort attraktiv. Gleichzeitig ist die Stadt Rheine bemüht, durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.ä. sicher zu stellen.

Aufgrund seiner zentralen innerörtlichen Lage weist dieser Bereich ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf; die in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“ festgesetzten Garagen wurden nicht errichtet und sind insoweit nicht mehr erforderlich. Alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind von hier aus auf kurzem Wege zu erreichen.

Ziel der Stadt Rheine ist es, diese Brachfläche möglichst umgehend einer, der städtebaulichen Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen und zusätzlichen Wohnraum in günstiger Zuordnung zu infrastrukturellen Einrichtungen im Gemeindegebiet zu schaffen. Damit soll das flächen- und kostensparende Bauen sowie die Innenentwicklung gefördert werden.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.*“

Die Reaktivierung der brachliegenden Grundstücksfläche an der „Beverger Straße“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a Abs. 1 BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen.

Die Bebauung des knapp 850 m² großen Grundstücks ist unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu beurteilen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung bzw. Optimierung und Anpassung der derzeit brachliegenden Flächen für innerörtliches Wohnen mit Büroeinheiten sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen des Natur und Landschaftsraumes an den Siedlungsrandbereichen vermieden werden kann.

Zudem trägt die Nachverdichtung dazu bei, einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken, da vorwiegend junge Familien die Altsiedlungsbereiche beziehen.

Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann. Sofern zusätzliche Grundstücke über private Zuwegungen auf Vorderliegergrundstücken erschlossen werden, kann die Nachverdichtung relativ kurzfristig erfolgen.

Entsprechend den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches hat für die Stadt Rheine die Innenentwicklung oberste Priorität. Die Stadt Rheine hat während der letzten Jahre im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Siedlungsbestand gefördert.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Klimaschutz / Klimawandel

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

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Wohnbauflächenentwicklung an dieser zentral gelegenen Stelle im Stadtteil Eschendorf-Nord greift die Stadt Rheine hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Alle notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur sind von diesem Standort aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solch geringfügigen Wohnbauflächenentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

9 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, den vorhandenen Siedlungsbestand an der „Beverger Straße“ im Stadtteil Eschendorf-Nord um einen qualitativ hochwertigen Gebäudekomplex zu ergänzen. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage wird eine leichte Verdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses angestrebt. Hier können zentrumsnahe barrierefreie Geschosswohnungen z.B. für Singles, Ältere oder das Mehrgenerationen-Wohnen sowie eine separate Büroeinheit realisiert werden. Das Plangebiet ist vor allem aufgrund der kurzen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Eschendorf (Grundversorgungszentrum) mit einem Schwerpunkt an kleinteiligen, ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in aufgelockertem Besatz gut für diese Wohnformen geeignet (Masterplan Einzelhandel).

Der hier in Rede stehende Siedlungsbereich ist bereits durch unterschiedliche Formen der wohnbaulichen Verdichtung vorgeprägt, wobei der Charakter eines mäßig verdichteten Wohnquartiers mit entsprechender Durchgrünung überwiegt. Charakter und Siedlungsstruktur sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Gleichwohl ist es Planungsziel der Stadt, auf geeigneten, d.h. ausreichend bemessenen Grundstücksflächen, Nachverdichtungen zuzulassen, um zusätzliches Bauland wirtschaftlich erschließen zu können. Mit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete folgt die Stadt konsequent dem Gebot des sparsamen Umganges mit den Ressourcen gemäß § 1 a Abs. 2, da für die Baulandbedarfsdeckung weder Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch genommen, noch wertvollen Landschaftsbestandteile beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen eine städtebaulich geordnete und möglichst konfliktarme Entwicklung im Nachbarschaftsgefüge sicherstellen. Der gegenwärtig mäßig verdichtete und durchgrünte Siedlungscharakter soll weitestgehend erhalten bleiben, während Art und Umfang der baulichen Nutzung sich am Siedlungsbestand orientieren müssen. Die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung vorhandener Siedlungsbereiche folgt zusammengefasst folgenden Planungsleitlinien:

10 Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes

An der Festsetzung des Ursprungsplans zur Art der baulichen Nutzung wird festgehalten. Insofern wird für das Plangebiet unverändert ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Die o.g. Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen des Stadtteils ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber der Ursprungsplanung dahingehend angepasst, dass im Plangebiet eine leicht erhöhte Nachverdichtung mög-

lich wird. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, im südlichen Bereich mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die beiden Bereiche sind durch eine Baugrenze voneinander getrennt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,00 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass sich ein künftiges Gebäude, trotz in Teilen zulässiger dreigeschossiger Bauweise, nicht unverhältnismäßig gegenüber den umliegenden Gebäuden herausragt und sich somit in den vorhandenen Siedlungsbestand städtebaulich einfügt.

Die offene Bauweise wird mit der Ausnutzungsziffer 0,4 (Grundflächenzahl) unverändert festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird vor dem Hintergrund der maximal dreigeschossigen Bauweise auf 1,2 festgesetzt, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit im Plangebiet zu ermöglichen.

Außerdem müssen die nach der aktuell gültigen nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW) vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in die städtebaulichen Vorstellungen der 7. Änderungsplanung ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu. Die hintere Baugrenze ist um 2,50 Meter von der Flurstücksgrenze eingerückt, um trotz der geringen Grundstückstiefe weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Baugrundstücken zu garantieren. Der notwendige Grenzabstand von 3,00 m wird durch eine Baulast gesichert. Die vordere Baugrenze entlang der „Bevergerner Straße“ wird um 2 m eingerückt, da in der Erschließungsstraße eine unterirdische Ferngasleitung verläuft und von Bebauung freizuhalten ist. Hierfür ist im Plangebiet ein 2,00 m breites Leitungsrecht festgesetzt, was aus der Änderungsplanung unverändert übernommen wird.

Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es Planungswille der Stadt, bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers zu erhalten. Dementsprechend sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen mit Ausnahme von schmalen Verbindungswegen sind unzulässig und als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene standortheimische Hecken zulässig.

Je angefangene 250 m² ist ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortgerechte Straucharten in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppen über mindestens 5 qm erstrecken. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die mit der 13. Änderung festgesetzte bauliche Nutzung übersteigt nicht die vorhandenen Strukturen im baulichen Umfeld und fügt sich mit einer mäßigen Verdichtung in den Gesamtzusammenhang ein.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 4, 6, 7, 12, 13 und 14 aus dem Ursprungsplan betreffen nicht das Plangebiet der 13. Änderung und entfallen daher. Ebenso sind hier die Regelungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 aus dem Ursprungsplan nicht übernommen worden, weil entsprechende Regelungen hier nicht erforderlich sind.

11 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung enthält eine Gestaltungssatzung.

Hiernach sind im Plangebiet flache Dächer oder einfache und versetzte Pultdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° zulässig. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass sich ein künftiges Gebäude, trotz in Teilen zulässiger dreigeschossiger Bauweise, nicht unverhältnismäßig gegenüber den umliegenden Gebäuden herausragt und sich somit in den vorhandenen Siedlungsbestand städtebaulich einfügt.

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans zur Dachausbildung und zu Kniestöcken sollen hier nicht übertragen werden, da eine Regelung hierzu für diesen Änderungsbereich nicht als erforderlich anzusehen ist.

12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar westlich angrenzende Gemeindestraße „Bevergerner Straße“. Die „Bevergerner Straße“ liegt in diesem Abschnitt als Verkehrsschleife mit verkehrsberuhigtem Ausbau vor.

Zur Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“ besteht ein autofreier Fuß- und Radweg“; zur Gemeindestraße „Keltenstiege“ führt ein Verbindungsweg.

12.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen.

Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Oberflächenwasser - Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, analog der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 112, 7. Änderung, in das vorhandene Leitungsnetz (Mischsystem) abgeleitet. Mit einer Abflussverschärfung ist durch die geringfügige Mehrversiegelung im Plangebiet nicht zu rechnen, da zudem Festsetzungen zur Vermeidung der Versiegelung von Oberflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Schmutzwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird zur kommunalen Kläranlage geleitet, die die geringfügigen zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen kann.

Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der Feuerwehr Rheine und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt. Im Plangebiet existiert keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den kommunalen Abfallentsorgungsdienst, die Technische Betriebe Rheine AöR.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird geändert, um eine brachliegende und vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenes Grundstück an der „Bevergerner Straße“ für Wohnnutzungszwecke zu entwickeln. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind dennoch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können.

Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Anzumerken ist hierzu, dass die Nachverdichtung dieser Innenbereichsflächen durch eine Wohnnutzung auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen des Natur und Landschaftsraumes an den Siedlungsrandbereichen kann vermieden werden. Außerdem ist das Plangebiet bereits heute komplett von Bebauung und Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

Nach artenschutzrechtlicher Stellungnahme sind aus diesen Gründen keine abwägungsrelevanten artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

13.1 Eingriff / Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

13.2 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

13.3 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Rheine die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung als ausgewogen an.

14 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße, der Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“. Von dieser Verkehrsstraße wirken Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung an der „Beverger Straße“ und der Gemeindestraße „Keltentstiege“ sowie auf das Plangebiet ein.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“, 7. Änderung verursacht werden, ist zur o.g. Änderungsplanung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen ausreichen. Insofern werden in der o.g. Änderungsplanung Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Bezüglich des Ausschlusses unzulässiger Störungen auf das Plangebiet werden die Festsetzungen für die angrenzenden Baugrundstücke herangezogen. Für die schallzugewandten Gebäudeseiten des vorhandenen Gebäudes der Evangelischen Kindertagesstätte „Johannes“ (Fläche 4) wird die Schallschutzklasse 2, für die übrigen Gebäudeseiten die Schallschutzklasse 1 festgesetzt. Ebenso wird für die westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbaugrundstücke (Flächen 5-10) auf allen Gebäudeseiten die Schallschutzklasse 1 festgesetzt.

Folglich wird im Plangebiet an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten die Schallschutzklasse 2, an den übrigen Gebäudeseiten die Schallschutzklasse 1 festgesetzt.

15 Abschließende Erläuterungen

15.1 Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze

Nach Kenntnisstand der Stadt Rheine über die bisherige Nutzung des Plangebietes (früher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

15.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch potentielle Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35,48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

15.3 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist keine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich im städtischen Besitz. Der Flächeneigentümer

wird die Erschließungskosten –soweit noch Maßnahmen erforderlich sind- selbst übernehmen. Für die Stadt Rheine entstehen hierbei keine Kosten.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und Teil 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind keine Äußerungen erfolgt.

Aus der Öffentlichkeit sind während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen worden.

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von zwei beteiligten Trägern Anregungen vorgetragen worden. Den Anregungen wurde gefolgt durch die:

- nachrichtliche Übernahme einer Gasfernleitung in die zeichnerische Darstellung,
- Modifizierung einer textlichen Festsetzung bezüglich Baumpflanzungen einschließlich Pflanzliste,
- genauere Bestimmung des Zeitraumes für die Unzulässigkeit der Baufeldräumung durch Anpassung eines Hinweises.

Wallenhorst, 2015-02-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Johannesschule“, 13. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

.....