

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 297,

Kennwort:
"Zum Hermannsweg - Elte"

Entwurf

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2016

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	<u>AUSGANGSLAGE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>ANLASS DER PLANUNG</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>ÜBERGEORDNETE VORGABEN</u>	<u>3</u>
<u>4.</u>	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>4</u>
<u>5.</u>	<u>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</u>	<u>4</u>
<u>6.</u>	<u>PLANUNG</u>	<u>4</u>
6.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	4
6.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	5
6.4	LÄRMSCHUTZ	5
<u>7.</u>	<u>AUSSAGEN DES UMWELTBERICHTES UND DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG</u>	<u>6</u>
7.1	UMWELTBERICHT	6
7.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	6
<u>8.</u>	<u>ANFORDERUNGEN DES KLIMASCHUTZES UND DER ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL</u>	<u>8</u>
<u>9.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>8</u>
<u>10.</u>	<u>VERFAHREN</u>	<u>8</u>
<u>11.</u>	<u>SONSTIGE ASPEKTE</u>	<u>9</u>

1. Ausgangslage

Elte, ein Ortsteil der Stadt Rheine mit insgesamt ca. 2.200 Einwohnern südöstlich zur Kernstadt von Rheine gelegen, hat sich in seiner über 850-jährigen Geschichte zu einem Dorf mit typisch münsterländischem Charakter entwickelt.

Dieses Dorf befindet sich für alle sichtbar im Wandel; immer weniger Menschen arbeiten in der Landwirtschaft und die Dorfbild prägenden Wirtschaftsgebäude haben überwiegend ihre ursprüngliche Nutzung verloren. Dies gilt auch für den Bereich südlich des Hermannsweges und östlich der Schwanenburg.

Südlich der vorhandenen Hofstelle befindet sich das ehemalige Pastorat der kath. Kirchengemeinde St. Ludgerus in Elte. Noch zum Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war dieses Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen. Innerhalb dieses Gebäudes befand sich eine Wohnung, sowie die gemeindliche Nutzung von Bibliothek und Gemeindebüro. Die kirchliche Nutzung sollte durch ein weiteres Gebäude erweitert werden. Zwischenzeitlich konnte die Kirchengemeinde ihre Nutzung an anderer Stelle in Elte realisieren und hat das Pastoratsgebäude für eine vollständige Wohnnutzung veräußert. Da für dieses Grundstück kein Bedarf mehr an einer gemeinnützigen Nutzung besteht, wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

2. Anlass der Planung

Im Eckbereich der Straßen Zum Hermannsweg/Schwanenburg in Elte befindet sich die Hofstelle eines aufgegebenen Biogemüseanbaubetriebes. Noch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in 2009 wurde eine Aussiedlung und damit Fortsetzung des Betriebes anvisiert. Diese Vorstellungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Das Grundstück soll nach wie vor einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Umnutzung soll allerdings nicht, wie beabsichtigt, durch den bisherigen Eigentümer, sondern durch einen Vorhabenträger realisiert werden, der auf dem Grundstück Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen realisieren möchte.

Bislang gibt es in Elte keine besonderen Wohnformen, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Eine derartige Anlage trägt der demografischen Entwicklung Rechnung und würde den älteren Bürgern Eltes die Möglichkeit einräumen, ihren Lebensabend versorgt in Ihrem Heimatort verbringen zu können.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der aktuelle Regionalplan Münsterland, stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Im Freiraum gelegene Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich dieses Bebauungsplanes als MD-Fläche (Dorfgebiet) dargestellt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Insofern entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes den Zielen der Stadt Rheine nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortskerns von Elte.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich südlich der Straße Zum Hermannsweg sowie östlich der Schwanenburg (B 475) und wird ausschließlich gebildet durch das Flurstück 4, Flur 18 der Gemarkung Rheine-Elte.

Der Planentwurf enthält den geometrisch eindeutig festgelegten Geltungsbereich.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.816 qm und befindet sich im südöstlichen Stadtbereich von Rheine, dem Stadtteil Elte. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 7,3 km Luftlinie. Der Planbereich befindet sich unmittelbar angrenzend an den Dorfkern von Elte. Dieser wird geprägt von mehreren alten typisch westfälischen Hofstellen. Die nächstgelegene aktive Hofstelle befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m südwestlich des Geltungsbereiches.

Neben dieser Hofstelle befindet sich westlich des Bebauungsplangebietes der Dorfplatz Elte mit umliegender gastronomischer, kirchlicher sowie gewerblicher Nutzung.

Nördlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit deren Wirtschaftsgebäuden sowie deren Weidefläche; nordöstlich das Heimathaus sowie östlich Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle und einer ehemaligen Werkstatt.

Südlich grenzt das ehemalige Pastoratsgebäude mit den bis an den Mühlenbach (Landschaftsschutzgebiet) anschließenden bewaldeten Flächen an.

6. Planung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Ortsteils Elte werden die nun anstehenden Flächen des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Zulässig sind die im § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle soll in seinem Habitus (Erscheinungsbild) erhalten bleiben; es ist beabsichtigt, auch den Wirtschaftsgebäudeteil in Wohnungen umzuwandeln.

Anhand der Ausweisung der überbaubaren Fläche in enger Orientierung am Bestand wird sichergestellt, dass lediglich ergänzende Bauteile oder Erweiterungen vorgenommen werden können. Insofern soll auch zukünftig ablesbar sein, dass es sich hier um den Standort einer ehemaligen Hofstelle handelt.

Östlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes der Hofstelle werden vier Baufelder neu gebildet und festgesetzt, die über eine Privaterschließung an die Straße Zum Hermannsweg angebunden sind. Die einheitliche Gestaltung sowie die Unterordnung dieser neuen vier eingeschossigen Gebäude im

Verhältnis zum „Hauptgebäude“ wird über entsprechende Festsetzungen festgelegt. Die Grundflächen dieser Gebäude werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m im Verhältnis zu max. 11,00 m beim „Hauptgebäude“ dokumentiert die städtebauliche Unterordnung der „Nebengebäude“.

Durch eine einheitliche Firstausrichtung und Vorgabe der Dachneigung wird eine städtebauliche Ordnung gewahrt. Die Dachform (Satteldach) ist der Form des Haupthauses angepasst. Hinsichtlich der Gestaltung sollen die Außenfassaden der „Nebengebäude“ sich entweder durch rote Verblender dem „Haupthaus“ anpassen, oder als weiße Putzfassade im bewußten Kontrast dazu stehen. Weiße Putzfassaden würden die weiße Gefachung des benachbarten Heimathauses aufnehmen und sich ebenso harmonisch einfügen.

Die markante vorhandene Bruchsteinmauer entlang der West-, Nord- und Ostseite des Grundstückes dieser Hofstelle soll erhalten bzw. komplettiert werden; da diese Bruchsteinmauer in Elte ortsbildprägenden Charakter besitzt. In diesem Rahmen sind auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen zu betrachten.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die zum Zeitpunkt der Planung auf dem Grundstück vorhandenen vitalen Bäume sowie die das Grundstück nach Süden abgrenzende Hecke werden mit Erhalt festgesetzt, da auch sie ortsbildprägenden Charakter aufweisen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Gas wird durch die örtliche Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Nach Herstellung der Versorgungsleitungen, kann die Lieferung von Strom und Gas von privaten Lieferanten übernommen werden.

Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz nach der Vereinbarung zwischen der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH und der Stadt Rheine „Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem“ zur Verfügung gestellt.

Die Abfallentsorgung bzw. der Transport von Abfällen erfolgt durch die Technischen Betriebe Rheine oder durch ein von ihr beauftragtes Unternehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die in der Straße Zum Hermannsweg hineinreichenden Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Die Hausanschlüsse zur Telekommunikation erfolgen über die Telekom GmbH.

6.4 Lärmschutz

Der Planbereich steht unter dem Einfluss von Lärmeinwirkungen, die durch das Verkehrsaufkommen auf der Straße Schwanenburg (L593) bedingt sind.

Das Verkehrsaufkommen (Zählung 2010) auf der Schwanenburg (L593) führt mit einem Prognosezuschlag von 15% zu einem überschlägigen Lärmaufkommen von ca. 67 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht für den der Straße am nächsten gelegenen Gebäudeteil innerhalb der Planfläche.

Die Abschätzung des Beurteilungspegels wurde anhand des Anhangs A der DIN 18005 durchgeführt. Die anzuwendenden Richtwerte der DIN 18005 betragen für den Tag 60 dB(A) und 50 dB(A) für die Nacht.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind bis zu 30 m Entfernung von der Schallquelle erhöhte Anforderungen an die schalldämmende Wirkung von Außenbauteilen entsprechend des Lärmpegelbereiches III nach der DIN 4109 zu stellen.

Das Schalldämm-Maß beträgt demnach erf. $R'_{w,res} = 35$ dB(A) für Wohnräume und erf. $R'_{w,res} = 30$ dB(A) für Büroräume.

7. Aussagen des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Prüfung

7.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen, der die vorhabenbedingten Umweltwirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter beschreibt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Er prüft Alternativen und bereitet die Abwägung der Umweltbelange vor. Der Umweltbericht (Ökon GmbH, Münster: Umweltbericht zum Bebauungsplans Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg – Elte“ v. 15.11.2016) ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt soll durch Kompensation von 5.058 ökologischer Werteinheiten planextern vollständig ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht S. 23).

Nach der Umsetzung der im Bericht genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Umsetzung des Vorhabens können nach europäischem Recht (Anhang I, Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV, Flora, Fauna, Habitat-Richtlinie) geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben sich aus den in § 44 BNatSchG definierten Zugriffsverboten. Hieraus ergibt sich eine Notwendigkeit zur Überprüfung, inwieweit durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst und vermieden oder ausgeglichen werden können.

Folgende Tabelle gibt die planungsrelevanten Tierarten an, die negativ durch das Planvorhaben betroffen sind. Durch die beschriebenen Maßnahmen soll die Auslösung von Verbotstatbeständen vermieden werden (vgl. Ökon GmbH, Münster: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg – Elte“).

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen dienen der Abwendung von Verboten und unterliegen nicht der Abwägung.

Betroffene Art/en	Maßnahmen zur Vermeidung oder Ausgleich (CEF)
8 Fledermausarten	Bauzeitenregelung für Gebäude bewohnende Fledermausarten In der Zeit von 01. Dezember bis 15. März dürfen zum Schutz von überwinternden Fledermäusen keine Abrissarbeiten durchgeführt werden . Ökologische Baubegleitung Die Gebäude sind unter ökologischer Baubegleitung eines Fachgutachters / Fledermausexperten rückzubauen / abzureißen. Der Abriss ist innerhalb der Aktivitätszeit der Arten durchzuführen, also nicht im Zeitraum Dezember bis Mitte März. Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Zwergfledermausquartieren sind mindestens 2 für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu schaffen. Es sollen mindestens ein Ganzjahreskasten bzw. ein ganzjährig nutzbares Quartier darunter sein. Bei den übrigen Quartiertypen sind Fledermausbretter oder Flachkasten etc. zu nutzen. Sie sind mindestens im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten. Die Massnahme ist baldmöglichst, spätestens vor Abbruchbeginn umzusetzen. Erhalt von Altbäumen In den Randbereichen der überplanten Fläche stocken mehrere Altbäume. Diese, besonders drei starke Eichen im Nordwesten, sind als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Erhalt lichtarmer Dunklräume Fledermäuse bevorzugen bei ihrer Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Jagdraume können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Insbesondere die südlichen Gehölzbereiche und der Mühlenbach stellen potenzielle Fledermaus-Lebensräume dar. Diese ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunklräume zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen.
<i>Rauchschwalbe (Hirundo rustica)</i>	Bauzeitenregelung In der Zeit von Mitte März bis Ende August dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Gebäude brütenden Vögeln, besonders der dort brütenden Rauchschwalbe, keine Abrissarbeiten an der westlich gelegenen Scheune durchgeführt werden. Ausgleichsmaßnahme (CEF) Für die Beseitigung von Lebensraum und Fortpflanzungsstätte eines Rauchschwalbenbrutpaares sind mindestens zwei Nisthilfen an geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen. Die Massnahme ist spätestens bis zum 15. März im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen. Eine fachliche Begleitung/ Umsetzungskontrolle in Bezug auf die fachgerechte Bereitstellung der Nisthilfen sowie eine Erfolgskontrolle zur Brutzeit sind erforderlich. Sofern die Wirksamkeit nicht bestätigt werden kann, sind weitere Massnahmen mit der genannten Behörde abzustimmen.
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>) /Eule	Ausgleichsmaßnahme (CEF) Der Verlust potenzieller Tageseinstände ist durch die Hängung mindestens eines Waldkauzkastens oder die Öffnung eines Dachstuhls innerhalb des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung für Waldkäuze / Eulen zu mindern. Die Massnahme ist spätestens bis zum 01. Oktober im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen.
Sonstige Vogelarten	Gehölzfällung im Winter Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

8. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den 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 in die Abwägung einzustellen.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

9. Flächenbilanzierung

Nutzung	Fläche [m²]
Wohnbaufläche	4.539
Zuwegung	180
Fläche zur Erhaltung von Gehölzen	97
Gesamtplangebiet	4.816

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg - Elte“ wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

Verfahrensübersicht – Ablauf und Termine

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	06.05.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB,	08.06.2009 - 30.06.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	07.05.2009 - 06.06.2009
Beratung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage	30.11.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	vorauss. 14.02.2017

Rechtskraft	vorauss. März 2017
-------------	-----------------------

11. Sonstige Aspekte

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten von den Antragstellern entsprechend den Anfang 2008 vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien.

Rheine im November 2016

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Baurat