

Begründung

zur 17. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 298,

Kennwort: “Wohnpark Dutum – Teil D“
der Stadt Rheine

Rheine, den 12. 06. 2017

Dipl.-Ing. Ines Sundermann

Dipl.-Ing. Josef Teichmann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Neuenkirchener Straße 34

48431 Rheine

E-Mail info@sundermann-teichmann.de

Telefon 05971/91030-0

Telefax 05971/91030-88

www.sundermann-teichmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorbemerkungen	3
2	Übergeordnete Vorhaben	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
5	Planung	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4	Erschließung	5
6	Artenschutzrechtliche Prüfung	6
7	Flächenbilanz	6
8	Planungsverfahren	7

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Seit der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine im Jahre 1979 aufgestellt worden ist, stellte der Bereich, der durch die Neuenkirchener Straße, die Zeppelinstraße, die Dutumer Straße und die Felsenstraße begrenzt wird, eine der großen Baulandreserven der Stadt Rheine im Westen des Stadtgebietes dar. Heutzutage gibt es nur noch wenige Baulücken in diesem Baugebiet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“ der Stadt Rheine wurden die heutigen Flurstücke 843 und 844, Flur 11, Gemarkung Rheine l. d. Ems nur teilweise überplant. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll das Flurstück 844, Flur 11, Gemarkung Rheine l. d. Ems neu überplant werden. Für das Flurstück 843 bleiben die alten Festsetzungen bestehen.

2. Übergeordnete Vorhaben

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich zwischen Sutrumer Straße und Nienbergstraße als Wohnbaufläche dar. Insofern wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Teil D, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch das Flurstück 844, Flur 11, Gemarkung Rheine l. d. Ems mit 3133 m² Fläche gebildet. Es hat eine Hufeisenform und grenzt im Norden an die Sutrumer Straße. Im Osten ist es über einen Stichweg an die Münterstraße angeschlossen. Im Süden über einen weiteren Stichweg an die Nienbergstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Wohnpark Dutum, im Westen von Rheine liegt ca. 1 km Luftlinie von der Innenstadt Rheine und dem Bahnhof entfernt. Alle infrastrukturellen Angebote liegen in zumutbarer Entfernung. Sowohl eine eigene Fahrradroute als auch zwei Stadtbuslinien im 30-Minutentakt verbinden den Wohnpark Dutum mit der Innenstadt und dem Bahnhof. Die Buslinien führen nicht direkt durch den Wohnpark Dutum, sondern über die Neuenkirchener Straße, Zeppelinstraße und Felsenstraße. Die Bushaltestellen sind in ca. 300 m Entfernung erreichbar. An der Neuenkirchener Straße hält auch eine Regionalbuslinie. Insgesamt gesehen gewährleistet der ÖPNV eine gute lokale und regionale Erreichbarkeit. Eine gute PKW-Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Neuenkirchener Straße zur B 70 n und zur A 30 gegeben.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit, Sport und Gesundheitswesen sowie Nahversorgung stehen im Stadtteil Dutum ausreichend in naher Entfernung zur Verfügung. Ebenso sind Geschäfte, die

zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen ausreichend vorhanden, wie das Grundversorgungszentrum Felsenstraße im Eckbereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastrukturanlagen bereits gewährleistet. Die Entwässerung des Plangebietes kann über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im gesamten Wohnpark Dutum nicht möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler. Diese sind aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Ebenso liegen besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsteile gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW im Plangebiet nicht vor.

Um das Plangebiet herum befindet sich das größtenteils bebaute Gebiet des Wohnpark Dutum Teil D aus dem Jahr 2001.

Die Flächen des Plangebietes werden größtenteils als Gartenland des Hausgrundstücks Sutrumer Straße 101 genutzt. Auf diesem befindet sich ein älteres, früher als Bauernhaus genutztes Gebäude, das heutzutage aber zu reinen Wohnzwecken genutzt wird. Zwischen den Gebäuden Sutrumer Straße 101 auf Flurstück 843 und Sutrumer Straße 105 auf Flurstück 701 wurde bereits ein neues eingeschossiges Gebäude im Plangebiet errichtet. Der restliche Garten wird vom Wohngrundstück Sutrumer Straße 103 mit genutzt. Südlich des Gebäudes Sutrumer Straße 101 befindet sich ein weiteres, älteres Gebäude aus Holzständerwerk mit Holzverschalung aus Rauhpund, das als Carport und Gartenhütte genutzt wird.

5. Planung

Durch das Änderungsverfahren soll das Flurstück 844, Flur 11, Gemarkung Rheine l. d. Ems, das vorher nicht überplant war und größtenteils gärtnerisch genutzt wurde, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbaufläche wird für den überplanten Bereich in Ergänzung zur angrenzenden Wohnbebauung nach § 4 BauNVO ein WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben bezüglich der Nutzung in die vorhandene Struktur einfügen. Rund um das Planungsgebiet liegt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ergänzt werden diese Inhalte durch Vorgaben bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen. Hierbei werden die Vorgaben aus der angrenzenden Wohnbebauung weitgehend übernommen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf I. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine je Gebäude begrenzt.

Die Höhe der projektierten Wohngebäude wird begrenzt durch die Beschränkung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe. Die Traufhöhe beträgt maximal 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise. Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die neuen Wohngrundstücke wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

5.4 Erschließung

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Das nördliche bestehende Wohnhausgrundstück ist erschlossen von der Sutrumer Straße. Die beiden nördlichen Flächen auf der östlichen Seite des Planungsgebietes werden ebenfalls von der Sutrumer Straße aus erschlossen. Die südöstliche Fläche wird über einen bereits im Kataster vorhandenen privaten Stichweg von der Münterstraße erschlossen; die Erschließung der beiden anderen südlichen Flächen des Plangebiets erfolgt über einen privaten Stichweg von der Nienbergstraße.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von der Sutrumer und der Nienburgstraße über die Zeppelinstraße an die Neuenkirchener Straße.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Buslinie C9 (Dutum-Bustreff) von der Haltestelle an der Nienburgstraße oder die Buslinie C10 (Wadelheim-Bustreff) von der Haltestelle an der Michaelschule. Über diese Haltestellen ist der Zentrale Busbahnhof in der Innenstadt sowie der Bahnhof der Deutschen Bahn zu erreichen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Die Mülltonnen sind an die Sutrumer Straße sowie über die Stichwege an die Münterstraße und Nienbergstraße zu bringen.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die 17. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine Artenschutzvorprüfung vom 03.09.2015 vor, die Bestandteil dieser Begründung ist. Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG folgende Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist Baufeldräumung (Rodung der Gehölze, Abbau des Carports bzw. Holzschuppens) nur in dem Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit potenziell betroffener europäischer Vogelarten und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse) durchzuführen.

Zur Vermeidung eines potenziellen Quartierverlustes und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist als Ersatz für mögliche Quartiere die Installation von zwei Fledermauskästen im Bereich der bestehenden Gebäude sowie von vier Fledermaus-Baumkästen im Bereich der Altbaubsubstanz auf der Nordseite des Grundstücks (Flurstück 843) jeweils in südlicher und westlicher Ausrichtung vorzunehmen.

Diese müssen mit dem Wegfall der bisherigen potenziellen Quartiere funktionstüchtig sein. Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von Fledermausquartieren und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist eine bodenorientierte Beleuchtung und insektenfreundliches Gelblicht im Bereich der dauerhaft beleuchteten Zuwegungen und Gärten zu verwenden.

Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind die vorhandenen Gehölze mit Höhlungen auf der Ostseite des Plangebietes außerhalb der erforderlichen Erschließung zu erhalten.

Außerdem ist die Pflanzung mindestens eines Obstbaumes je Grundstück in der Mindestqualität 18/20 vorzunehmen.

Es ist zu prüfen, inwieweit eine Dachbegrünung für die Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports angelegt werden kann, um dort kleine Lebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Fledermäuse bereit zu stellen.

7. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst ein Flurstück mit einer Flächengröße von 3133 m². Von dieser Gesamtgröße entfallen 563 m² auf das bereits bebaute Grundstück Sutrumer Straße 103. Somit ergibt sich folgende Bilanzierung:

Gesamtfläche	3133 m ²
--------------	---------------------

<u>Vorhandene Bebauung</u>	- 563m ²
----------------------------	---------------------

Nettobauland	2570 m ²
--------------	---------------------

Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 2570 m².

8. Planungsverfahren

Die 17. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 298 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt

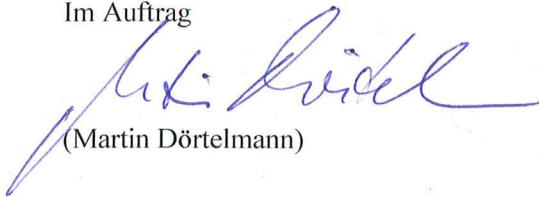
Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB +Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	22.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	Juli 2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	19.07.2016 bis 19.08.2016
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	03. 04. 2017 bis 08. 05. 2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	11. 07. 2017
Rechtskraft	III. Quartal 2017

Rheine, den 12. Juni 2017

Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag



(Martin Dörtelmann)

Anhang

Artenschutzvorprüfung