

# Begründung

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. L18, Kennwort: "Wellenbrink"

## Inhaltsverzeichnis



|             |                                                                |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>1</b>    | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Geltungsbereich .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>3</b>    | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Bestandsaufnahme .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>4</b>    | <b>Räumliche Einordnung .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 4.1         | Lage im Stadtgebiet/Prägung .....                              | 5         |
| 4.2         | Infrastruktur und Versorgung .....                             | 6         |
| 4.3         | Naturräumliche Gliederung .....                                | 7         |
| 4.4         | Zustand von Natur und Landschaft .....                         | 7         |
| 4.5         | Ver- und Entsorgung .....                                      | 7         |
| 4.6         | Immissionen/Emissionen .....                                   | 7         |
| 4.7         | Bodenkontamination/Altlasten .....                             | 7         |
| 4.8         | Denkmalpflege .....                                            | 7         |
| <b>III.</b> | <b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>5</b>    | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>6</b>    | <b>Planungsrechtliche Festsetzung .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 6.1         | Art der baulichen Nutzung .....                                | 9         |
| 6.2         | Maß der baulichen Nutzung .....                                | 9         |
| 6.3         | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....                  | 11        |
| 6.4         | Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung .....                 | 11        |
| 6.5         | Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung .....            | 11        |
| 6.6         | Emissionen/Immissionen .....                                   | 12        |
| <b>7</b>    | <b>Hinweise .....</b>                                          | <b>12</b> |
| <b>8</b>    | <b>Flächenbilanz .....</b>                                     | <b>12</b> |
| <b>9</b>    | <b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>                     | <b>12</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....</b> | <b>13</b> |
| <b>10</b>   | <b>Kosten der Planung .....</b>                                | <b>13</b> |
| <b>11</b>   | <b>Umsetzung und Realisierung .....</b>                        | <b>13</b> |
| <b>12</b>   | <b>Verfahren .....</b>                                         | <b>13</b> |
| <b>13</b>   | <b>Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten .....</b>            | <b>14</b> |
| <b>14</b>   | <b>Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen .....</b>    | <b>14</b> |

## **I. Vorbemerkungen**

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der im November 1966 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort „Wellenbrink“ sollte die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke im Wohngebiet südlich der Kardinal-von-Galen-Grundschule schaffen, um an die bereits bestehende Wohnbebauung anzuschließen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das Gebiet in den Folgejahren hauptsächlich mit Eigenheimen in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut.

Aufgrund des Alters der Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen. Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß häufig eine intensivere Grundstücksausnutzung und folglich eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. So wurde im Jahr 2015 in Rheine im statistischen Mittel jede abgebrochene Wohneinheit bei einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks durch fast zwei Wohnungen ersetzt. Die Bedeutung dieser Form der Nachverdichtung lässt sich ebenfalls durch eine verwaltungsinterne Statistik aus dem Jahr 2015 belegen, wonach ca. 30% der Wohneinheiten auf ursprünglich bereits bebauten Grundstücken errichtet worden sind. Für ein Bauvorhaben mit fünf Wohneinheiten am Fliederweg liegt bereits eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen zwar sinnvoll, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange und die ursprüngliche Planungskonzeption bzw. gewachsenen Strukturen ausreichend berücksichtigt werden. Bei der Bebauung von Baulücken bzw. freigeräumten Grundstücken in klassischen Ein-/Zweifamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum zweigeschossigen Einfamilienhaus werden beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder Loggien gebaut. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem mehrgeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, die jedoch nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden, da hier erdgeschossig Terrassen angelegt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude auf Baulücken in einem klassischen Einfamilienhausgebiet entstehen.

Die Nachverdichtung bestehender Ein-/Zweifamilienhausgebiete mit Mehrfamilienhäusern führt zumeist auch zu Problemen in verkehrlicher Hinsicht. Bei entsprechenden Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Bauordnung der Stadt Rheine pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. In der Realität reicht diese Anzahl jedoch meist nicht aus. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentli-

chen Straßenraum verschoben wird. In Ein-/Zweifamilienhausgebieten sind die vorhandenen Verkehrswege reine Anliegerstraßen, die nur bedingt die Möglichkeit bieten, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung“ hat daher bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Raum häufig ein erhebliches Konfliktpotential zur Folge. Mangels einer ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen führt dies auch dazu, dass Fahrzeuge auf nicht dafür vorgesehene Flächen – Rangierflächen, Fußgängerflächen, Grünflächen – abgestellt werden und diese sich dann vielfach als Verkehrshindernis darstellen.

Die dargestellten Gründe haben dazu geführt, dass eine Anwohnerinitiative den Antrag auf Änderung des geltenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages (Vorlage Nr. 178/18) wurde am 27. Juni 2018 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort: „Wellenbrink“ einzuleiten.

Entsprechend dient die Änderung des Bebauungsplans der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres. Ziel ist es einerseits, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen, andererseits sollen auch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen definiert werden. Um dies zu erreichen, werden mit der Bebauungsplanänderung, ausgehend vom Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung, städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gegeben. Hierdurch wird ein Rahmen für die Bebauung geschaffen, der auch langfristig städtebaulich für das Gebiet vertretbar ist. Insgesamt wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die ursprüngliche Intention des Bebauungsplanes, und zwar die Schaffung eines aufgelockerten Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern, geschützt und gesichert.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Urschrift bleiben rechtskräftig.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgt der Ausweisung der Urschrift und wird wie folgt begrenzt:

|            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Norden: | durch die nördliche Seite der Ludwig-Dürr-Straße,                                                                                                                                                                                           |
| im Osten:  | durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 411, 415, 417, 419, 420, 421 und 426, durch die nördliche Flurstücksgrenze 269 und die östliche Seite der Straße Wellenbrink (alle Flurstücke Flur 12, Gemarkung Rheine links der Ems), |
| im Süden:  | durch die südliche Seite des Edelweißwegs,                                                                                                                                                                                                  |
| im Westen: | durch die westliche Seite der Felsenstraße.                                                                                                                                                                                                 |

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 13 der Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Baugebiet am „Wellenbrink“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die projektierte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten steht damit nicht im Wider-

spruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

## II. Bestandsaufnahme

### 4 Räumliche Einordnung

#### 4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das Plangebiet „Wellenbrink“ liegt im östlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Dutum mit einer Entfernung von etwa 2,0 km Luftlinie zum Stadtzentrum.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich in den 1960er und 1970er Jahren entwickelt hat. Bis auf aktuell eine verbliebene Baulücke – für die jedoch bereits zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens ein genehmigter Bauantrag vorliegt – ist das Wohngebiet nahezu vollständig, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes, mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit entsprechenden Wohngärten bebaut. Diese Gebäudestruktur ist nur im Eingangsbereich Ecke Fliederweg/Felsenstraße/Nelkenweg durch Mehrfamilienhäuser mit ausgedehnter Kubatur und einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten (WE) aufgebrochen worden.



*Luftbildansicht (Stand 2017) Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort „Wellenbrink“*

Die heute bestehende städtebauliche Struktur des Plangebietes lässt sich wie folgt gliedern:

- Im *nördlichen Teilbereich südlich der Ludwig-Dürr-Straße* ist die Kardinal-von-Galen-Grundschule sowie westlich daran angrenzend ein dazugehöriger Sportplatz vorzufinden. Auf dem Gelände der Grundschule ist außerdem ein Einfamilienhaus mit Hausmeisterwohnung ansässig. Die Nutzung der Schule beeinflusst das Wohngebiet zumindest temporär durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

- Südlich daran angrenzend befindet sich der Teilbereich *nördlicher / östlicher Fliederweg und südlicher / östlicher Nelkenweg*. Hier sind überwiegend eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser mit – wie im Bebauungsplan für diesen Teilbereich (zwingend) festgesetzt – zwei Vollgeschossen errichtet worden. Trotz der großen Gebäude ist größtenteils nur eine Wohneinheit vorhanden. Die derzeit nach einem Gebäuderückbau noch vorhandene Baulücke am Fliederweg lässt – wie durch eine positive Baugenehmigung bestätigt – auf Grund der derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Mehrfamilienhausbebauung zu. Geplant ist hier die Errichtung von fünf Wohneinheiten in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses.
- Der in diese Straßenzüge integrierte Teilbereich *südwestlicher Fliederweg / nordwestlicher Nelkenweg* ist als kleinteiliger Einzelbereich zu bewerten. Auf einem Karrée im Rahmen der Kreuzungsbereiche Fliederweg / Felsenstraße / Nelkenweg finden sich vier Mehrfamilienhäuser mit sechs bis acht Wohneinheiten je Gebäude. Dieser Bereich ist besonders zu bewerten, da die Gebäude mit ihrer hohen Anzahl an Wohneinheiten das Maximum an Ausnutzung im Gebiet markieren und damit einen deutlichen Kontrast zum umliegenden Bestand darstellen.
- Der Teilbereich *Tulpenweg, Schneeglöckchenweg und Edelweißweg* ist homogen bebaut und von einer eigengenutzten Einfamilienhausbebauung mit – wie im Bebauungsplan für diesen Teilbereich festgesetzt – lediglich einem Geschoss geprägt. Die Wohneinheiten liegen hier bei einer pro Gebäude. Das Gebiet wirkt auf Grund der aufgelockerten Bebauung und der großen Grundstücke homogen und kleinteilig.

Obwohl die Straßen im Wohngebiet aufgrund des ursprünglich geplanten geringen Verkehrsaufkommens (Ein- / Zweifamilienhausbebauung) im Allgemeinen als Wohnstraßen angelegt wurden, findet der ruhende Verkehr insbesondere auf dem Fliederweg und Nelkenweg auf Grund der hohen Anzahl der Wohneinheiten auch im öffentlichen Straßenraum statt. Im südlichen Teilbereich (Tulpenweg, Schneeglöckchenweg, Edelweißweg) hingegen werden die Fahrzeuge überwiegend auf dem eigenen Grundstück abgestellt.

Das Plangebiet ist geprägt durch die in nördlicher und östlicher Richtung angrenzende ebenfalls überwiegend kleinteilige und homogene Wohnbebauung. Darüber hinaus grenzen Freiflächen an das Wohngebiet. Westlich und südlich umgeben landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie östlich das Naturschutzgebiet Waldhügel das Plangebiet.

## 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich rd. 800 m nördlich des Plangebietes. Im dortigen „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ im Kreuzungsbereich Felsenstraße / Neuenkirchener Straße übernehmen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmittel-discounter sowie ein Drogeriemarkt die Nahversorgungsfunktion, die durch kleinteilige Angebotsstrukturen (u. a. Bekleidungsfachmarkt, Bäckerei, Apotheke, Hörgeräteakustiker), Dienstleistungsbetriebe (u. a. Friseur, Fahrschule), Arztpraxen und gastronomische Angebote ergänzt werden. Die Grundversorgung der Bewohner des Plangebietes ist damit gesichert.

Mit der Kardinal-von-Galen-Schule an der Ludwig-Dürr-Straße findet sich eine Grundschule im Plangebiet. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die nahegelegenen Kindergärten Hofzwerge Dutum an der Dutumer Straße und der Jakobi-Kindergarten an der Mittelstraße, das Schulzentrum mit den Schulen Emsland-Gymnasium, Elisabethschule (Abendrealschule) und Grüterschule (Förderschule) an der Mittelstraße / Bühnertstraße sowie das Seniorenheim St. Josefshaus.

### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Das Gebiet weist als Bodentyp Pseudogley im nördlichen sowie Rendzina im südlichen Bereich auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 6,00 bis 7,00 m. Als potentielle natürliche Vegetationen sind dem Plangebiet Eichen-Hainbuchenwald, Waldmeister-Buchenwald sowie Perlgras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist vergleichsweise starke topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd nach Nord, im Südosten von 76,87 m ü. NHN und Südwesten von 75,10 m ü. NHN auf 51,59 m ü. NHN im Nordosten und 52,2 m ü. NHN im Nordwesten.

### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bis auf zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung eine Baulücke – für dessen Bebauung bereits ein genehmigter Bauantrag vorliegt – vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als reines Wohngebiet sind im Gebiet überwiegend ein- bis zweigeschossige Eigenheime entstanden. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen. Als Ausnahme gilt der zur Grundschule zugehörige Sportplatz, der eine große Grünfläche innerhalb des Wohngebietes darstellt.

### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet ist teilweise umgeben von weiteren Wohnbauflächen sowie der Kardinal-von-Galen-Grundschule. Von beiden Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die das Wohngebiet „Wellenbrink“ in unzulässiger Weise belasten. Durch die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs- und / oder Staubemissionen gerechnet werden.

### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zumindest im Bereich Fliederweg, Nelkenweg und Tulpenweg um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich. Der Bebauungsplan grenzt östlich an ein ehemaliges Militärgelände, das im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert ist. Ein entsprechender Hinweis ist der Planzeichnung beigelegt.

### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. L18 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler in Form von Fossilien können nicht ausgeschlossen werden und sind entspre-

chend der zuständigen Fachbehörde (LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Paläontologie) zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist der Planzeichnung beigelegt.

### **III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen**

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Der o. g. Bebauungsplan wurde im Jahr 1966 aufgestellt, um ein Baugebiet für Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Das Änderungsverfahren soll nun dem Ziel dienen, die vorhandenen Strukturen des nahezu vollständig bebauten Plangebiets zu sichern und die städtebauliche Dichte zu steuern. Die Nachverdichtung des Wohngebietes soll durch die Festsetzung und damit Begrenzung der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in geordnete und verträgliche Bahnen gelenkt werden. Die Änderung des Bebauungsplans dient dementsprechend auch der Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt, das sich in zwei Teilbereiche untergliedert, für die unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der maximalen Wohneinheiten festgesetzt wurden.

Im mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Teilbereich soll die vorliegende homogene Bebauung durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert werden. Hier zielt das Konzept auf die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität der Bebauung ab.

Im zweiten Teilbereich, dem Karree aus vier Mehrfamilienhäusern in den Einmündungsbereichen Felsenstraße / Fliederweg / Nelkenweg, wird die Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal acht festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür sind die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser bzw. die bestehende Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Des Weiteren wird eine relative Dichte (Wohneinheit / qm Grundstücksfläche) festgesetzt. In Wohngebäuden darf je 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden. Die Festsetzungen haben zum Ziel, die dortige Bebauung in Zukunft auf eine städtebaulich verträgliche Anzahl zu regulieren.

Die Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts führt dazu, dass eine weitere Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Dadurch wird die aufgelockerte Struktur des Gebietes geschützt und die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Probleme und soziale Spannungen, sollen dadurch vermieden werden.





## 6 Planungsrechtliche Festsetzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ ist der Geltungsbereich insgesamt als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen und ist nicht Gegenstand dieser Änderung.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 5) und damit zur Vermeidung der einleitend genannten Probleme, werden für das Plangebiet Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Diese zielen sowohl auf die Sicherung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes als auch auf eine Steuerung der städtebaulichen Dichte ab.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 deckt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neben einer absoluten auch eine relative Festsetzung durch eine Verhältniszahl (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97). Anders als durch eine absolute Zahl, die auf die Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur abzielt, kann durch eine relative Zahl

die Wohn- und Bevölkerungsdichte eines Gebietes gesteuert werden. Im Ergebnis kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Schluss, dass die Festsetzung *„vielmehr so bestimmt werden [muss], dass für jeden Bauwilligen mit der Festsetzung feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf“* (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97 – juris Rn. 18).

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

*A) Im Gebiet 1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten.*

Der städtebauliche Charakter des Gebietes 1 wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie wenige Reihenhäuser mit großen Garten- und Freiflächen. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, diesen Charakter zu bewahren und die vorhandene homogene städtebauliche Struktur als Qualität zu erhalten. Ein weiteres „Hineindrängen“ von den Maßstab der Bebauung sprengenden Mehrfamilienhäusern, die die kleinteilige Prägung des Gebietes mit seinen charakteristischen Strukturen gefährden würden, soll durch die getroffene Festsetzung verhindert werden. Auch die bereits bebauten Grundstücke mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude haben die gleichen Festsetzungen von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude erhalten. Dies begründet sich durch den notwendigen Schutz der angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung, welcher eine besondere Bedeutung zugesprochen werden muss. Die Größen dieser Grundstücke lassen ohne weiteres Doppelhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zu und bilden damit einen schonenden Übergang zwischen kleinteiliger Ein-/Zweifamilienhausbebauung einerseits und großflächiger Mehrfamilienhausbebauung bzw. einer intensiveren Grundstücksausnutzung andererseits.

*B) Im Gebiet 2 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig, insgesamt jedoch maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude.*

Das Gebiet 2 besteht aus einer Teilfläche im westlichen Bereich Fliederweg / Nelkenweg (Übergang zur Felsenstraße). Diese ist ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Alle Gebäude haben zwischen sechs und acht Wohneinheiten. Zur Regulierung der Wohndichte und Minimierung der damit einhergehenden negativen Folgen für das Wohngebiet, u. a. hinsichtlich Versiegelung und Verkehr, wird neben der absolut zulässigen Zahl der Wohneinheiten eine relative Festsetzung für das Gebiet 2 getroffen. In Wohngebäuden darf je 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden. Die Zahl begründet sich aus dem Bestand, der bei den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 115 m<sup>2</sup> aufweist. Neben der relativen wird zusätzlich eine absolute Festsetzung in Form einer maximalen Obergrenze je Wohngebäude gesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln und eine deutlich über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Zudem soll der städtebauliche Charakter dieses nur mäßig verdichteten Plangebiets gewahrt werden. Insbesondere die Neubebauung auf Bestandsgrundstücken soll sich in die kleinteilige Bebauung der Umgebung einfügen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die absolute Grenze bei maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich am Durchschnitt der im Gebiet 2 vorhandenen Wohneinheiten der Gebäude von 7,5. Dies wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestands städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Nachverdichtung und Ausnutzung der Grundstücke angesehen. Aus städtebaulicher Sicht wird eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung im zu betrachtenden Gebiet nicht befürwortet.

Im Ergebnis trägt die Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude einerseits dazu bei, einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Rheine zu leisten. In diesem Sinne wird auch der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen. Andererseits wird auch dem Interesse der Anwohner Rechnung getragen, indem der kleinteilig geprägte Bereich mit seinen Qualitäten geschützt und die Nachverdich-

tung verträglich gesteuert wird. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es an anderen Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten zur konfliktfreien Ansiedlung von Geschosswohnungsbau gibt. Mit den Festsetzungen wird weiterhin ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung bzw. den Bestand sichergestellt.

Die städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse – werden von den Änderungsinhalten nicht tangiert. Die Aufnahme einer Obergrenze für zulässige Wohneinheiten begrenzt lediglich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, sie greift jedoch nicht in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Bereits bestehende Gebäude mit mehr als der nach Änderung des Bebauungsplans zulässigen Wohneinheiten genießen – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – Bestandschutz. Es entsteht durch die Änderungsinhalte somit kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben sowie in Eigentum. Der Bestandsschutz schließt auch mögliche Modernisierungsmaßnahmen oder genehmigungspflichtige Änderungen mit ein.

Im Plangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962. Nach den Vorgaben dieser BauNVO werden bei der Berechnung der Grundfläche Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten nicht berücksichtigt mit der Folge, dass ein Grundstück bis zu 100% versiegelt werden kann. Durch das Änderungsverfahren erfolgt für das Plangebiet die Umstellung auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 2017. Mit der Umstellung entsteht gem. § 19 (4) BauNVO die Pflicht, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) einzubeziehen. Die maximale Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wird auf 50% begrenzt. Somit können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage maximal 60% des Grundstücks ( $0,4 + 50\% \text{ von } 0,4 = 0,6$ ) versiegelt werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Änderungsinhalte greifen nicht in die bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ein.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung**

Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. deren Änderungen enthaltenen Bauvorschriften.

### **6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Über die Felsenstraße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Westen begrenzt, erhält das Plangebiet Anschluss an die Neuenkirchener Straße. Dieser Verkehrsweg ist gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße eingestuft. Über diese Achse ist das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch die Ludwig-Dürr-Straße – nördliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C9 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Kardinal-von-

Galen-Schule“ an der Ludwig-Dürr-Straße das Plangebiet. Über diese Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Bahnhof der Deutschen Bahn.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

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 gewährleistet.

## **6.6 Emissionen/Immissionen**

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude auf mehr als die zulässigen Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

## **7 Hinweise**

Unter Hinweisen wird auf die Umstellung der Rechtsgrundlagen bzw. auf die rechtliche Bedeutung eingegangen. Durch das Änderungsverfahren werden die für den Geltungsbereich bzw. seiner Änderungen bestehenden Festsetzungen und Hinweise nicht verändert, sondern lediglich ergänzt. Zusätzlich erfolgt durch die Änderung die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

## **8 Flächenbilanz**

Die Änderungsinhalte beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. L18 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,4 ha.

## **9 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L18 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher zulässigen Vorhaben (überbaubare Flächen, zulässige Grundstückszahl und Geschossflächenzahl). Es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

## **IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **10 Kosten der Planung**

Für die Änderung des Bebauungsplanes sprechen überwiegend Gründe des Allgemeinwohls sowie die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine. Die Planungskosten werden deshalb von der Stadt Rheine übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Realisierung der Planung.

### **11 Umsetzung und Realisierung**

Nach Rechtskraft der Änderung werden die Vorgaben des Bebauungsplans bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens entgegenstehende Anträge gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte dann über den Bauantrag abschließend zu entscheiden.

### **12 Verfahren**

Das Verfahren zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. L18 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Grundgedanke bzw. die ursprüngliche Intention der Planung – eine aufgelockerte und kleinteilige Gebäudestruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Eigenheimbebauung – bleibt durch die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude unverändert und wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Inhalte der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVPpflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. L18, Kennwort „Wellenbrink“ in der Urschrift sowie den vorherigen Änderungen.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. L18 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 1 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Änderung des Bauleitplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

|                                                                                                                                    |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                                                                           | 30.01.2019                   |
| Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB                                                                                       | 30.01.2019                   |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses                                                                                | 18.02.2019                   |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage                                                                           | 18.02.2019                   |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 26.02.2019 -<br>29.03.2019   |
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat                                                                                 | 26.02.2019 -<br>29.03.2019   |
| Rechtskraft                                                                                                                        | Vorauss. II.<br>Quartal 2019 |

### 14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

#### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage ist aus der Öffentlichkeit eine Anregung vorgetragen worden. Der Einwender regt an, im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verhinderung sogenannter „Steinwüsten“ in Vorgärten anzuwenden. Die Festsetzung soll eine dauerhafte Begrünung der Vorgärten sicherstellen und damit neben dem Erscheinungsbild auch das Ökosystem und Mikroklima positiv beeinflussen. Da eine derartige Festsetzung für das Ziel der

Bebauungsplanänderung, der Steuerung der Nachverdichtung, nicht als zielführend erachtet wird, wurde der Anregung nicht gefolgt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden.

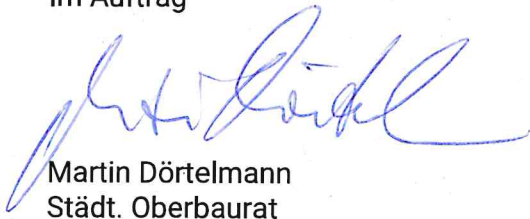
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind acht Stellungnahmen eingegangen. Dabei wurden keine Bedenken vorgetragen. Vom Kreis Steinfurt/Umwelt- und Planungsamt sind Anregungen bezüglich einer Altlastenverdachtsflächen an der östlichen Grenze des Plangebietes vorgetragen worden. Außerdem können laut LWL-Archäologie für Westfalen Bodendenkmäler in Form von Fossilien nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise sind in die Planurkunde aufgenommen worden. Weitere Anregungen waren redaktioneller Natur und wurden in den Plandokumenten abgeändert.

Rheine, 08. April 2019

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat