



# Stadt Rheine

OT Mesum  
Kreis Steinfurt

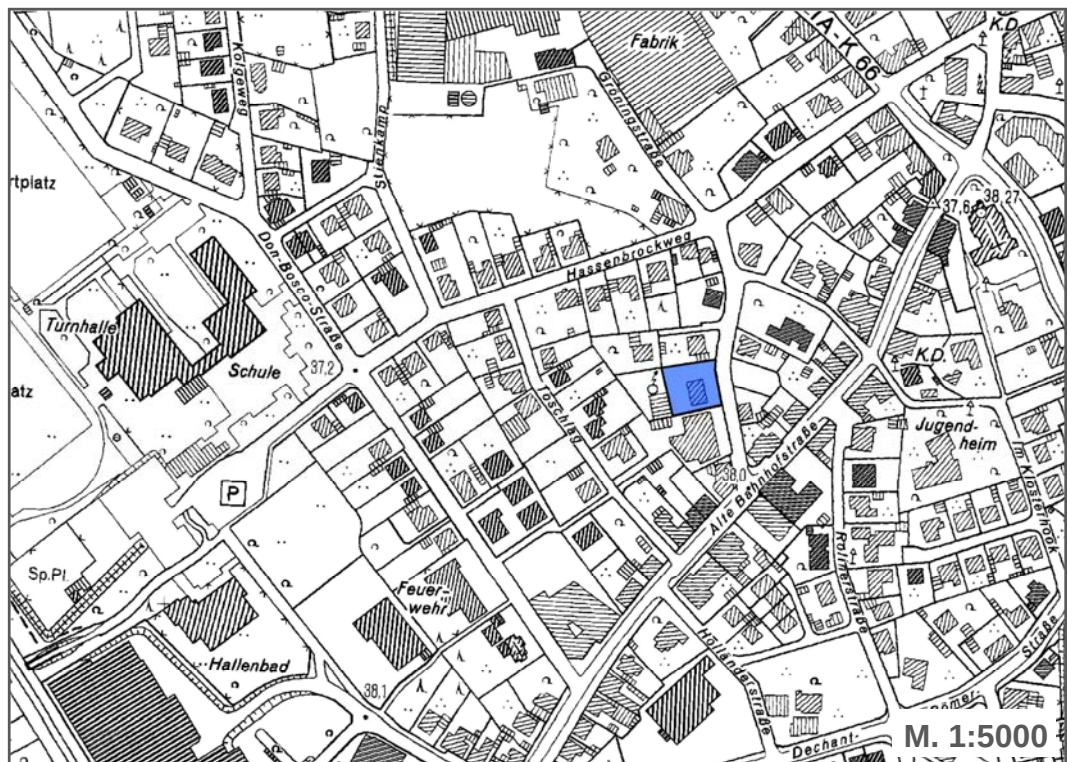
## Bebauungsplan Nr. M79 „Johanneskirche“ 17. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                    | Seite    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Begründung</b>                                                               | <b>1</b> |
| <b>1. Grundlagen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“</b> | <b>1</b> |
| 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes                                           | 1        |
| 1.2 Änderungsbeschluss                                                             | 1        |
| 1.3 Geltungsbereich der 17. Änderung                                               | 1        |
| 1.4 Flächennutzungsplan<br>Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB         | 1        |
| <b>2. Planungsanlass, -ziele</b>                                                   | <b>2</b> |
| <b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>                                               | <b>2</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung                                                      | 2        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung                                                      | 2        |
| 3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen                                            | 3        |
| 3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen                                      | 3        |
| 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung                                                  | 3        |
| 3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen                                          | 4        |
| <b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>      | <b>4</b> |
| 4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)                               | 4        |
| <b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>                                       | <b>4</b> |
| 5.1 Ver- und Entsorgung                                                            | 4        |
| 5.2 Soziale Maßnahmen                                                              | 5        |
| 5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege                                                | 5        |
| 5.4 Altlasten                                                                      | 5        |
| <b>6. Umwelt/Naturschutzrechtliche Belange</b>                                     | <b>5</b> |
| <b>II. Verfahrensvermerk</b>                                                       | <b>7</b> |

## **I. Begründung**

### **1. Grundlagen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### **1.2 Änderungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22. November 2017 die Durchführung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ beschlossen.

#### **1.3 Geltungsbereich der 17. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Grundstück *Gröningstraße 7*. Es wird gebildet durch das Flurstück 283. Die Flurstücksbezeichnung bezieht sich auf die Flur 8, der Gemarkung Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

#### **1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist für den Geltungsbereich *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. In diesem Änderungsverfahren wird die Nutzungsart *Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet* geändert. Somit sind die Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen. Aus diesem Grund strebt die Stadt Rheine die Überplanung des alten Postgebäudes an der *Gröningstraße* an.

Das im Plangebiet befindliche Gebäude wurde im Untergeschoss als Postfiliale genutzt und steht aktuell zum überwiegenden Teil leer, wodurch die zentrale Lage des Grundstückes nicht angemessen ausgenutzt wird. Es bestehen Planungsabsichten, das vorhandene Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Der Geltungsbereich ist zurzeit als *Gemeinbedarfsfläche* festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine Nachnutzung des Grundstückes bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Planungen sehen an dieser Stelle ein neues Wohnhaus vor. Dadurch wird dem aktuellen Wunsch nach innenstadtnahem Wohnen mit kurzen Wegen nachgekommen. Das Plangebiet bietet sich für eine qualitative Nachverdichtung an, da es sich im Zusammenhang eines bebauten Bereiches befindet und bereits vollständig erschlossen ist.

Da es sich bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ um eine Wiedernutzbarmachung und Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen, wie z. B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, würden zu einer erheblichen Störung des Gebietes führen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = III$  und einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  festgesetzt.

Für die Festsetzung der sog. GRZ II wird eine Überschreitung auf bis zu 0,8 für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches müssen befestigte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, um einen störungsfreien Weiterbetrieb der Funkmastanlagen zu gewährleisten. Hier verlaufen unterirdische Kabel- und Telekommunikationslinien der Telekom inkl. einem unterirdischem Bauwerk.

Durch diese vorhandene Infrastruktur der Telekom und der benötigten Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil wird der Versiegelungsgrad den in einem WA-Gebiet normalerweise üblichen Wert überschreiten müssen.

### 3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

#### a) **Bezugspunkte**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

#### b) **Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 44,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Traufhöhen von ca. 6,5 m über Geländeniveau.

#### c) **Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im WA **51,5 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von ca. **13,5 m** über Geländeniveau.

### 3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 5 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Zum südlichen Bestand ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

### 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Gröningstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Der hintere Bereich des Grundstückes wird weiterhin von der Telekom genutzt. Um weiterhin einen störungsfreien Weiterbetrieb der Funkmastanlagen zu gewährleisten, wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entlang der nördlichen B-Plangrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die Erschließung des rückwärtigen Teils des mittlerwei-

le eigenständigen Grundstückes, welche von der Deutschen Telekom genutzt wird, wird über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich darüber hinaus unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien, die nicht überbaut werden können und müssen für die Telekom jederzeit zugänglich sein.

### **3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

## **4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

### **4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit geneigten Dächern zwischen 35° und 48° auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

## **5. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist bereits voll erschlossen.

## 5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. M79 „Johanneskirche“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ sind keine Baudenkmale betroffen.

## 5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 17. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

## 6. **Umwelt/Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung ist aktuell als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort genutzt und nahezu komplett versiegelt. Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

### Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände ist nicht auszugehen.

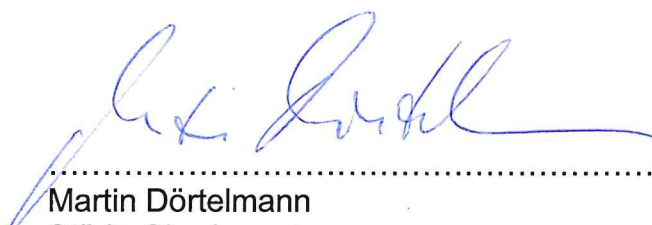
## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2018 bis 15.02.2018 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Rheine in seiner Sitzung am 08.05.2018 den Bebauungsplan Nr. M79 „Johanneskirche“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



.....  
Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 12.04.2018  
Lh/Sp-9300.011



.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR