

Begründung

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34

Kennwort: „Gronauer Straße / Thieberg “

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	5
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandssituation	6
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	7
5.1	Flächennutzungsplan	7
5.2	Bebauungspläne	8
6	Innenentwicklung	9
7	Klimaschutz / Klimawandel	10
8	Städtebauliche Planungsziele und Festsetzungen	11
9	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	12
10	Erschließung	13
10.1	Verkehrliche Erschließung	13
10.2	Technische Erschließung	14
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
11.1	Eingriff / Ausgleich	15
11.2	Artenschutz	16
11.3	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
12	Abschließende Erläuterungen	16
12.1	Altlasten	16
12.2	Kampfmittel	18
12.3	Richtfunkstrecke	19
12.4	Denkmalschutz	19
12.5	Erschließungskosten	19
12.6	Bodenordnung und Realisierung	19
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	20

ANLAGE:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 2019-05-23)
- Artenschutzbeitrag (IPW, 2018-08-01)
- Stellungnahme zur Altablagerung an der Hünenborgstraße/Schwedenstraße in Rheine (Gutachterbüro Dr. Heinrich Wächter; 2017-08-10)

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

Bearbeitung:

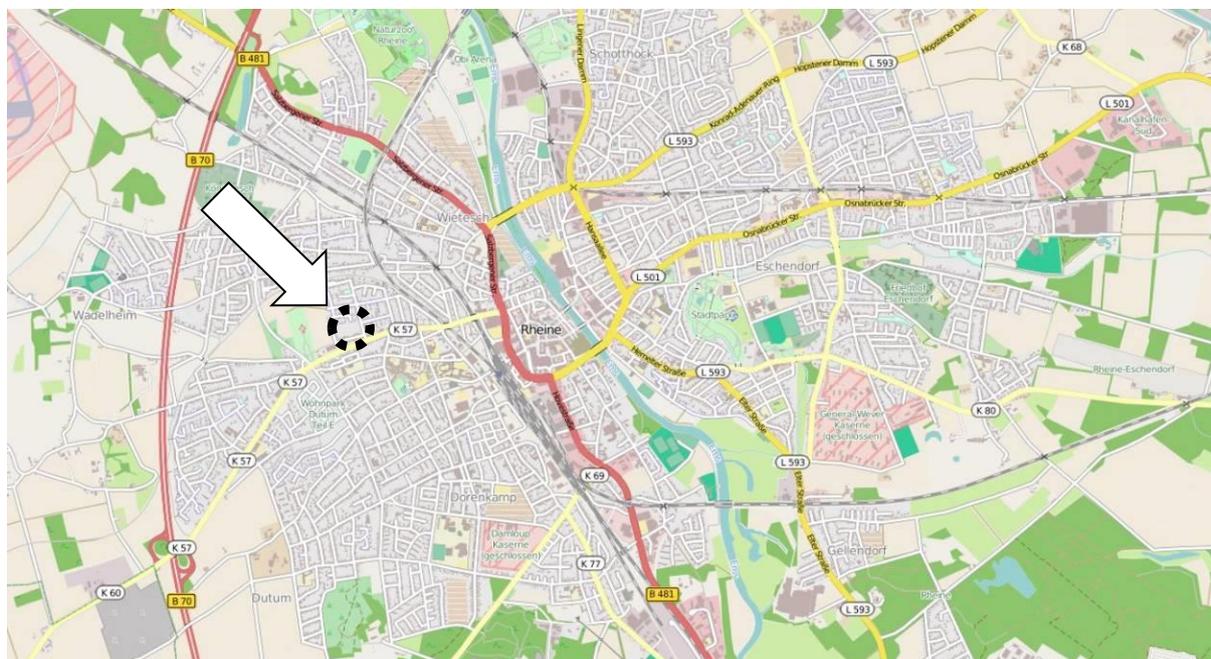
Wallenhorst, 2019-05-29
Proj.-Nr. 216169

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

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums im Stadtteil Dorenkamp an der „Schwedenstraße“, umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha und ist bereits mit drei Wohngebäuden bebaut.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und somit für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor; im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“ an. Die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebiets sind nach § 34 BauGB genehmigt worden.

Da sich in Rheine links der Ems derzeit nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke befinden, besteht das Erfordernis, hier zusätzliche Baugrundstücke zu erschließen. Auch das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepts Rheine 2025 sieht einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Der Bebauungsplan wird insofern aufgestellt, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten eines privaten Vorhabenträgers zur Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs – gemäß den Entwicklungsabsichten des wirksamen Flächennutzungsplans – durch zwei zusätzliche Wohngebäude in „dritter Reihe“ zu fördern. Damit sollen das flächen- und kostensparende Bauen sowie die Innenentwicklung gefördert und zusätzlicher Wohnraum in günstiger Zuordnung zu infrastrukturellen Einrichtungen geschaffen werden.

Auf dem Flurstück 1006 (Flur 119, Gemarkung Rheine-Stadt) befindet sich eine durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Abtlagerung.

2 Verfahren / Abwägung

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat am beschlossen, die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnsiedlungsbereichs zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

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

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

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha, liegt in der Gemeinde Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119 und umfasst die Flurstücke 687 (teilw.), 998, 999, 1000, 1001, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 und 1006. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Flurstücke 998, 999, 1000 sowie 1001 umfassen den südlichen Bereich der Hausgärten von den nördlich angrenzenden Baugrundstücken, für die derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Diese Bereiche werden daher in den Geltungsbereich einbezogen, damit hier keine inselartigen, unbeplanten Bereiche zurückbleiben. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der „Schwedenstraße“ im Stadtteil Dorenkamp und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Die Fläche fällt leicht in östlicher Richtung ab und weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf.



Luftbild (© Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist straßenseitig sowie in „zweiter Reihe“ bereits mit insgesamt drei ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.



Vorhandene Wohnbebauung an der „Schwedenstraße“ (mit Zufahrt zur Planstraße)



Wohnbebauung an „Planstraße“



Westlicher Bereich des Plangebiets mit Blick auf Kindertagesstätte

Der westliche Bereich des Plangebiets liegt derzeit brach.

Im Nordwesten werden zudem diejenigen Außenwohnbereiche der Wohngebäude an der „Hünenborgstraße“ in das Plangebiets einbezogen, die außerhalb des Geltungsbe- reichs der Ursprungsplanung angelegt wor- den sind.

Das Plangebiet ist vollständig von Sied- lungs- und Verkehrsflächen umschlossen und grenzt unmittelbar an die folgenden Nut-

zungsformen:

- Im Osten: „Schwedenstraße“;
- im Süden: Außenwohnbereiche der Wohngebäude am „Ohner Weg“;
- im Westen: Außengelände der städtischen Kindertagesstätte „Thieberg“ an der „Hünenborgstraße“;
- im Norden: Außenwohnbereiche der Wohngebäude an der „Hünenborg- straße“.

Das bauliche Umfeld ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser). In kurzer Entfernung befinden sich an der Kreisstraße K 57 „Neuenkirchener Straße“ zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Im näheren Umkreis von 500 m sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur fuß- läufig erreichbar: Mathias Spital und Hochschule, Berufskolleg Rheine, Städtische Gemein- schaftsschule „Michaelschule“.

Etwa 300 m westlich des Plangebiets befindet sich das Ehrenmal auf der Hünenborg, welches in eine öffentliche Grünanlage eingebettet ist.

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet vollständig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nachrichtlich ist zudem dargestellt, dass das Plangebiet teil- weise im Schutzstreifen einer Richtfunkstrecke liegt (westlicher Bereich).

Das Plangebiet grenzt im wirksamen Flächennutzungsplan ausschließlich an die Darstellun- gen weiterer Wohnbauflächen an.

Da die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Wirksamer Flächennutzungsplan

5.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“ an (Ursprungsplan). Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung vollständig überplant.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 1. vereinfachte Änderung setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. In dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 34, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. In diesem Bereich darf die Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um nicht mehr als 20 % überschritten werden.



Bebauungsplan Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“, 1. vereinfachte Änderung

6 Innentwicklung

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

Die Entwicklung der unbebauten Flächen an der „Schwedenstraße“ (Plangebiet) für Wohnnutzungszwecke ist eine Maßnahme der Innentwicklung in diesem Sinne. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat für die Stadt Rheine die Innenentwicklung oberste Priorität. Die Stadt Rheine hat während der letzten Jahre im gesamten Stadtgebiet die Innenentwicklung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Siedlungsbestand gefördert.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung für innerörtliches Wohnen sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen des Natur- und Landschaftsraumes an den Siedlungsrandbereichen vermieden werden kann.

Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind bei einer Nachverdichtung in der Regel gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann.

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

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 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 Dorenkamp greift die Stadt Rheine hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie einige Geschäfte und private Dienstleister 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.

8 Städtebauliche Planungsziele und Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen einerseits die geplante Nachverdichtung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs durch eine Bebauung in „Dritter Reihe“ ermöglichen und andererseits eine städtebaulich geordnete und möglichst konfliktarme Entwicklung im Nachbarschaftsgefüge sicherstellen.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsziele aus dem Ursprungsplan übertragen. Insofern wird für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auch die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen, da die o.g. Nutzungen an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen des Stadtteils ausreichend vorhanden sind. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der „ersten“ und „zweiten“ Bauzeile (= WA-1- und WA-2-Gebiet) – analog zum Ursprungsplan – gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Wohnbauzwecke zu gewährleisten.

Um gegenüber den nördlich angrenzenden Baugrundstücken eine unverhältnismäßig große Versiegelungsfläche auf sehr großen Baugrundstücken bei einer Bebauung in „dritter“ Reihe zu vermeiden (= WA-3-Gebiet), ist hier eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Für das WA-4-Gebiet (= Außenwohnbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke) werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl einschließlich der Möglichkeit zur Überschreitung durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen (zur Klarstellung).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht jeweils der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Um die örtlichen Gegebenheiten mit dem in östlicher Richtung leicht abfallenden gewachsenen Gelände zu berücksichtigen, wird die Höhenlage der Gebäude als Bezugspunkt zur Traufen- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) ist dabei so festgesetzt, dass sie im Sinne des Überflutungsschutzes jeweils mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) liegen kann. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, um den Bauherrn einen leichten Spielraum zu eröffnen.

Die mit der 3. Änderung und Ergänzung festgesetzte bauliche Nutzung übersteigt nicht die vorhandenen Strukturen im Umfeld und fügt sich insofern in den baulichen Gesamtzusammenhang ein.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise; nur Einzelhäuser und straßenseitig in „erster“ Bauzeile auch Doppelhäuser zulässig) orientieren sich an der Ursprungsplanung. Demgegenüber sind sowohl Hausgruppen als auch eine geschlossene Bauweise – analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich – aus Gründen der Ortsunüblichkeit unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in „erster“ und „zweiter“ Bauzeile (= WA-1- und WA-2-Gebiet) zusammenhängend festgesetzt, um den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu gewähren.

Im WA-3-Gebiet ist aufgrund der besonderen Lage in „dritter“ Bauzeile durch die eng abgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass hier ausschließlich die Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden in enger Zuordnung zur privaten Zuwegung erfolgen kann.

Im WA-4-Gebiet wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da diese Flächen als Außenwohnbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden.

Durch diese Festsetzungen zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen kann gegenüber der angrenzenden Bebauung die Wahrung der Kleinteiligkeit und eine Begrenzung auf eine gebietsverträgliche Dichte sichergestellt werden.

Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen je freistehendes Einzelhaus auf maximal zwei bzw. eine je Doppelhaushälfte in „erster“ und „zweiter“ Bauzeile (= WA-1- und WA-2-Gebiet) wird der im angrenzenden Siedlungsbereich vorherrschende Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung innerhalb des Plangebiets fortgesetzt.

In der „dritten“ Bauzeile (= WA-3-Gebiet) ist demgegenüber nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, um hier den Mehrverkehr zu begrenzen.

Grünordnung

Die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung zur Begrünung / Bepflanzung werden aufgrund der vorhandenen Altlast nicht übernommen.

9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 enthält eine Gestaltungssatzung. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den

Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits im angrenzenden Wohnsiedlungsbereich vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Baugebiet ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen.

Die festgesetzten Traufen- und Firsthöhen orientieren sich in der „ersten“ und „zweiten“ Bauzeile an den baugestalterischen Vorgaben der Ursprungsplanung für den nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und sind für die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden auch erforderlich. Insofern kann ein Einfügen künftiger Bebauung in den Siedlungszusammenhang gewährleistet werden.

Die festgesetzten Traufen- und Firsthöhen in der „ersten“ Bauzeile erfolgen vor dem Hintergrund des Gebots zur angemessenen Rücksichtnahme und Konfliktbewältigung und ermöglichen ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden.

Im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig, da umgebend ausschließlich geneigte Dächer vorkommen und sich ein Flachdach nicht in die umgebende Bebauung einfügen würde.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in der „ersten“ Bauzeile über die „Schwedenstraße“.

Die Bebauung in der „zweiten“ und „dritten“ Bauzeile wird über eine private Zuwegung erschlossen, die versetzt zur gegenüberliegenden Einmündung der „Wettringer Straße“ von der „Schwedenstraße“ abzweigt.

Da die Zahl der Anlieger an dieser privaten Zuwegung begrenzt ist und die Fläche nicht für andere Nutzer oder für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen soll, sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Rheine sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche hier gegeben.

Um die Belange des Überflutungsschutzes zu berücksichtigen, ist der noch zu erstellende Stichweg mit einem Gefälle zur Schwedenstraße hin anzulegen.

Der Baustellenverkehr wird von der „Schwedenstraße“ aus abgewickelt und erfolgt so, dass die Beeinträchtigung für die Anwohner möglichst gering ist.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und ist im Zuge der Bauantragsstellung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fuß- und Radverkehr

Es ist vorgesehen, die private Zuwegung niveaugleich ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

ÖPNV

Die nächstliegende Stadtbushaltestelle befindet sich in etwa 350 m an der Michaelschule.

10.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, ist die Privatstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rheine zu belasten.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet.

Schmutzwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird zur kommunalen Kläranlage geleitet.

Belange des Brandschutzes

In Abstimmung mit der Feuerwehr ist die aus Brandschutzgründen notwendige Erreichbarkeit sichergestellt. 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.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den kommunalen Abfallentsorgungsdienst. Da der kommunale Abfallentsorgungsdienst die Privatstraße nicht befahren kann, sind Abfall-/Wertstoffbehälter/gelben Säcke am Abfuhrtag an der „Schwedenstraße“ temporär aufzustellen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine teilweise brachliegende und vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossene Fläche an der „Schwedenstraße“ für Wohnnutzungszwecke zu entwickeln. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Allerdings sind die umweltplanerischen Belange sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Aus diesem Grund ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind (s. Anlage).

Hervorzuheben ist, dass die Entwicklung dieser Fläche für Wohnnutzungszwecke aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen des Natur- und Landschaftsraumes an den Siedlungsrandbereichen vermieden werden kann. Außerdem ist das Plangebiet bereits vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen; ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

Durch den geringfügigen Flächenentzug verändern sich die Rahmenbedingungen für die Klimaschutzziele weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

11.1 Eingriff / Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

11.2 Artenschutz

Aus dem Artenschutzbeitrag geht hervor (s. Anlage), dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind:

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und darf somit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Sollte das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Somit ist der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich

11.3 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Rheine die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan als ausgewogen an.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Auf dem Flurstück 1006 (Flur 119, Gemarkung Rheine-Stadt) befindet sich eine durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Altablagerung, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der lfd. Nr. 19-223 erfasst ist (s. Anlage).

Als Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung sind nach der Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Wächter vom 10.08.2017 folgende Maßnahmenempfehlungen zu beachten:

2. Herrichtung von Gärten und unbefestigten Flächen

Die Gartenbereiche und die sonstigen für eine Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind vollflächig bis 50 cm unter der jeweils geplanten Endhöhe abzugraben. Mit dem dabei anfallenden Aushub ist wie oben unter Punkt 1. dargestellt zu verfahren.

Zur Verhinderung von Eingriffen in den potenziell schadstoffhaltigen Untergrund bei der künftigen privaten Nutzung empfiehlt sich auf diesen Flächen das Einbringen einer Grabesperre z.B. in Form eines stabilen Kunststoff-Geogitters. Danach erfolgt die Wiederauffüllung mit sauberem kulturfähigem Boden bis zur vorgesehenen Endhöhe, so dass sich überall eine qualifizierte Überdeckung der Altablagerung von 50 cm ergibt. Diese gegenüber der in der BBodSchV genannten Mindestüberdeckung größere Schichtdicke ermöglicht auch die Anpflanzung von Kleingehölzen und Sträuchern.

In den durch Gebäude oder durch befestigte Straßen und Wege versiegelten Flächen ist eine derartige zusätzliche Überdeckung der Altablagerung und eine Grabesperre zur Abwehr potenzieller Gefahren aus naheliegenden Gründen nicht notwendig, da infolge der festen Versiegelung keine Kontaktmöglichkeiten mit Schadstoffen bestehen.

3. Überwachung und Dokumentation

Die unter Punkt 1. und 2. genannten Maßnahmen und Vorgehensweisen sollten fortlaufend, beginnend bei der Herrichtung des Baufeldes bis hin zur Fertigstellung der Gärten und Freiflächen, fachgutachterlich begleitet, überwacht und in nachvollziehbarer Weise dokumentiert werden. Dafür empfiehlt es sich, den Gutachter mit der Erstellung eines schriftlichen Abschlussberichts zu beauftragen, in dem alle wesentlichen Arbeitsschritte beschrieben und soweit möglich auch zeichnerisch und fotografisch festgehalten werden.

Ein solcher Abschlussbericht stellt für die beteiligten Behörden den Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung aller zur Gefahrenabwehr erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dar. Auch für künftige private Nutzer der bebauten Grundstücke ist damit der hinreichende Schutz vor etwaigen Gefahren durch die im Untergrund verbliebene Altablagerung nachvollziehbar dokumentiert.

12.2 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplans (Ursprungsplan) mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen.

Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer

eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde für Absuchanträge ist die Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen.

12.3 Richtfunkstrecke

Das Plangebiet liegt teilweise im Schutzstreifen einer Richtfunkstrecke. Da sich die geplante Wohnbebauung durch die Festsetzungen zur Firsthöhe in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügt, sind keine Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke zu erwarten.

12.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch potentielle Baudenkmale vorhanden. Gleiches gilt für Bodendenkmäler. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL- Archäologie für Westfalen) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind gegebenenfalls bei Erdarbeiten festgestellte oder vermutete Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Der Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband oder entsprechend Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um erforderlichenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

12.5 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen betreffen das Planvorhaben und werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Rheine keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

12.6 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und 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.

Wallenhorst, 2019-05-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

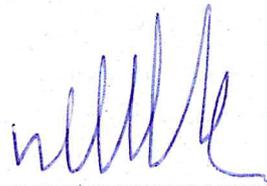
Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gronauer Straße / Thieberg“, 3. Änderung und Ergänzung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rheine, den

Stad t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung



.....