

Begründung

zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 292,

Kennwort: "Kolon-Eggert-Straße/Laugärten"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 20.08.2019



STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Vorbemerkungen..... | 3 |
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 2 | Geltungsbereich..... | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 4 |
| II. | Bestandsaufnahme | 5 |
| 4 | Räumliche Einordnung..... | 5 |
| 4.1 | Lage im Stadtgebiet/Prägung | 5 |
| 4.2 | Infrastruktur und Versorgung | 6 |
| 4.3 | Naturräumliche Gliederung..... | 6 |
| 4.4 | Zustand von Natur und Landschaft | 7 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 4.6 | Immissionen/Emissionen..... | 7 |
| 4.7 | Bodenkontamination/Altlasten | 8 |
| 4.8 | Denkmalpflege..... | 8 |
| III. | Planung, Auswirkungen, Maßnahmen..... | 9 |
| 5 | Städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzung..... | 9 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 10 |
| 6.4 | Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung | 11 |
| 6.5 | Festsetzungen zur Grüngestaltung..... | 11 |
| 6.6 | Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 6.7 | Emissionen/Immissionen..... | 13 |
| 7 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel..... | 13 |
| 8 | Hinweise | 13 |
| 9 | Flächenbilanz..... | 14 |
| 10 | Artenschutz | 14 |
| IV. | Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte..... | 15 |
| 11 | Kosten der Planung | 15 |
| 12 | Verfahren..... | 16 |
| 13 | Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten..... | 17 |
| 14 | Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen..... | 17 |

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 292, Kennwort „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“ – rechtsverbindlich seit 1999 – beinhaltet Bauflächen mit der Vorgabe, hier eine besondere Bauweise, nämlich translozierte Gebäude für adäquate Nutzungen, z. B. Handwerk, Kunsthandwerk in Verbindung mit Wohnen zu realisieren. Im westlichen Teil des Bebauungsplanes wurden an der Kolon-Eggert-Straße als Ergebnis einer privaten Initiative Gebäude in der gewünschten Bauweise und Nutzung realisiert. Für den mittleren und östlichen Teil wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Vorstellungen zur Entwicklung in der Art eines münsterländischen Gräftenhofes konkretisiert. Ein Planungsbüro sollte mit Erhalt der Rechtskraft 2007 das Projektmanagement übernehmen. In den Folgejahren konnte allerdings keine erfolgreiche Umsetzung des Projektes verzeichnet werden. Dabei mangelte es nicht an verfügbaren, zu translozierenden Gebäuden, sondern am Interesse künftiger Bauherrinnen und Bauherren an dieser Bauweise.

Dem Interesse künftiger Bauherren soll nun, da das ursprüngliche Konzept nicht realistisch umsetzbar ist, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprochen werden, indem das Planungsrecht für eine weitgehend individualisierte Wohnbebauung in dörflich angepasster Bauweise geschaffen werden soll. Zur Entwässerung des Gebietes wurden bereits Leitungen, entsprechend der 1. Bebauungsplanänderung in der geplanten Straßentrasse verlegt. Insofern folgt die Erschließung des Gebietes aus Kostengründen der vorhandenen Kanalisation. Vorgesehen sind 12 zu vermarktende Baugrundstücke.

Weiterhin soll die im Norden des Geltungsbereiches als Spielplatz genutzte und genehmigte Fläche planungsrechtlich als Spielplatz ausgeweitet und gesichert werden.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurstücke 520 und 521, Flur 17, Gemarkung Rheine – Elte und befindet sich westlich der Straße Laugärten und südlich der Johannesgrundschule im Ortsteil Elte.

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

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Freiraum“ und „Agrarbereich“ dar. Dem Grundsatz des Regionalplanes Münsterland folgend, soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung von im Freiraum gelegenen Ortsteilen unter 2000 Einwohnern vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten. (Anmerkung: Das Landeskabinett hat am 19.02.2019 die Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW beschlossen. In dieser Änderung ist im Ziel 2-4 für alle im Freiraum gelegenen Ortsteile nunmehr eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur ausgerichtete Siedlungsentwicklung möglich.) Für Elte besteht seit mehreren Jahren eine große Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Die Stadt Rheine ist Eigentümerin des Plangebietes und hat die Möglichkeit, die entstehenden Baugrundstücke insbesondere an ortsansässige Bauwillige zu veräußern. Unter diesen Voraussetzungen entspricht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die dem Freiraum zugeordneten, im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellten Gemeindeteile mit weniger als 2000 Einwohner können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und am Erhalt der ortsansässigen Betriebe orientierte Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hier von hat die Stadt Rheine Gebrauch gemacht und den Geltungsbereich als „Sonderbaufläche Wohnen und Arbeiten“ im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine dargestellt. Diese Darstellung entspricht der ursprünglichen Intention einen Wohn- und Arbeitsbereich durch Umsiedlung historischer Gebäude zu schaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht als Nutzungskategorien „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche/Spielplatz“ vor. Diese Nutzungen werden nicht im Widerspruch zur „Sonderbaufläche Wohnen und Arbeiten“ gesehen, da letztendlich die Inhalte und Grundzüge der Nutzungen keiner wesentlichen Änderung unterzogen werden. Insofern wird die geplante Änderung mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als vereinbar betrachtet. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird als nicht erforderlich angesehen.

II. Bestandsaufnahme

4 Räumliche Einordnung

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das Planänderungsgebiet „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“ liegt im südlichen Stadtteil Rheine-Elte mit einer Entfernung von etwa 7,0 km Luftlinie zum Stadtzentrum.



Luftbildansicht (Stand 2017) Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 292, Kennwort „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“

Das Plangebiet wird geprägt von dem westlich angrenzenden translozierten Gebäudeensemble, den südlich angrenzenden Resten einer ehemaligen Hofstelle, der nördlich angrenzenden Grundschule sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung mit eingeschossiger Bauweise und durchgrünter Gartenstruktur.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Abgesehen von einer Bäckerei, einem „Dorfladen“, einer Bank und mehreren Gaststätten verfügt Elte über keine weiteren Einrichtungen für die Nahversorgung. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich in rd. 2,5 km Entfernung im Stadtteil Mesum. Im dortigen „Stadtteilzentrum Mesum“ im Bereich Alte Bahnhofstraße übernehmen zwei Lebensmittelvollsortimenter, drei Lebensmitteldiscounter sowie eine Drogerie die Nahversorgungsfunktion, die durch kleinteilige Angebotsstrukturen und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und gastronomische Angebote ergänzt wird. Die Grundversorgung der Bewohner des Plangebietes kann damit als gesichert betrachtet werden.

Mit der Johannesschule befindet sich eine Grundschule in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch den ca. 600 m entfernten Katholischen Kindergarten/Kindertagesstätte St. Ludgerus am Kiärkpädden. Nächstgelegene weiterführende Schulen befinden sich in der Kernstadt von Rheine.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Elter Sand“ mit der Haupteinheit Ostmünsterland.

Das Gebiet weist als Bodentyp Plaggenesch auf. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden gilt dieser als besonders schutzwürdig und erfüllt eine Archivfunktion.

In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter ist nach Darstellung der Hydrogeologischen Karte von einer geringen Mächtigkeit mit guter Porendurchlässigkeit oder von großer Mächtigkeit mit einer geringen Porendurchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 3 und 4 m, stellenweise auch bis zu 2 m.

Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen - Eichenwald zuzuordnen.

Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf. Es fällt von Westen nach Osten von 41 m auf 38 m über NHN ab.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Überwiegend besteht das Plangebiet aus einer Intensiv - Grünlandfläche. Im Spielplatzbereich wurde stellenweise Spielsand aufgetragen. Nördlich, westlich und teilweise südlich wird das Plangebiet durch eine Wallhecke begrenzt. Wallhecken sind forstrechtlich als Wald zu betrachten.

4.5 Ver- und Entsorgung

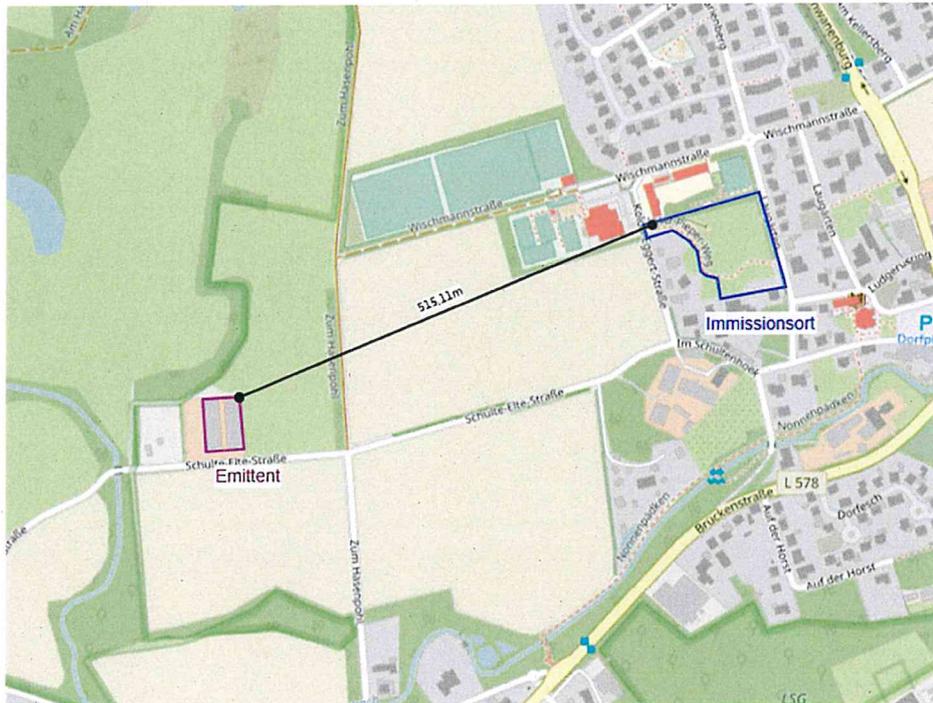
Bei dem Plangebiet handelt es sich versorgungstechnisch um ein erschlossenes Baugebiet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser ist durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in die Planstraße verlegt. Darüberhinaus befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen im westlichen Spielplatzbereich sowie im südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Um die Leitungen frei zugänglich zu halten, sind die Leitungen von einer Überbauung frei zu halten und den Versorgungsträgern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

4.6 Immissionen/Emissionen

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, von denen keine belastenden Emissionen ausgehen.

Weiterhin befindet sich in einer Entfernung von 515 m ein Rindermaststall. Hierbei handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Im Rahmen der Baugenehmigung wurden durch den Antragsteller 150 Tiere angegeben. Mit dem Erlass vom 13.07.2007 zur Mindestabstandsregelung für Rinderhaltung in NRW (AZ.: V-4-8851.7.1) wurde eine einfache pragmatische Vorgehensweise zur groben Einschätzung der Geruchsbe-

lastungssituation eingeführt. Danach beträgt bei einer Haltung von 200 Rindern der Mindestabstand 180 m zum Wohngebiet. Dieser Mindestabstand wird weit überschritten, so dass detailliertere Ausbreitungsberechnungen und eine Bewertung nach der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) entbehrlich sind. Eine unzulässige Geruchseinwirkung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demzufolge nicht zu befürchten.



4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Es liegen der Stadt Rheine keine Verdachtsmomente vor, die den überplanten Bereich als Altlastenverdachtsfläche ausweisen oder auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 292 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler werden aufgrund der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen nicht erwartet, sind aber nicht auszuschließen.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Die umliegenden Wohngebiete stellen ein aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Wohnhäusern und umliegenden Gärten dar. Hiervon ausgehend sowie auf der Basis der ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Plangebietes erstellt. Dieses besteht zum einen in der planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes. Zum anderen soll eine homogene dörfliche Siedlung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Überformung der gewachsenen dörflichen Struktur durch Mehrfamilienhäuser und gestalterischer Heterogenität gilt es zu vermeiden. Zur Erhaltung seiner Eigenart und städtebaulichen Funktion als Wohngebiet für Eigenheime, werden textliche Festsetzungen mit der Vorgabe von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude, aufgenommen. Je Doppelhaus sind vier Wohneinheiten zulässig (zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte).

Wie bereits in der Urfassung und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten, sollen die Wallhecken in Ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nrm. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht einer dörflichen Wohnbebauung und würden zu unerwünschten Immissionen und übermäßiger Belastung der gering dimensionierten angrenzenden Wohnstraßen führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts 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.

Um der Höhe der Neubebauung einen angemessenen Rahmen zu geben, wird für das Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe entspricht der umgebenden dörflichen Bebauungsstruktur. Durch die vorgegebene Traufhöhe von 4,50 m wird optisch der Eindruck einer Eingeschossigkeit hervorgerufen bei gleichzeitig optimierter Ausnutzbarkeit. Die Referenzhöhen für die festgelegten Höhen im neuen Wohnquartier werden durch die bereits vorhandenen Kanalschächte definiert. Die Kanaldeckenhöhen können vor Baubeginn bei den Technischen Betrieben Rheine, Abteilung Entwässerung abgefragt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Auf der Grundlage der aktuellen BauNVO können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 maximal 60% des Grundstücks ($0,4 + 50\% \text{ von } 0,4 = 0,6$) versiegelt werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen so groß wie möglich festgesetzt, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen - u. a. mit Baulinien - liegen nicht vor.

6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist hinsichtlich der vorgegebenen Dachausprägung eines Satteldaches und einer Dachneigung von 35 – 45 ° eine einheitliche bauliche Gestaltung sowie ein homogenes dörfliches Erscheinungsbild des Wohnquartiers beabsichtigt. Weitere Festsetzungen dienen gleichermaßen der erwünschten Einheitlichkeit und der Wahrung eines dörflichen Charakters. So wird die Verwendung von roten Klinkern und roten Dachziegeln sowie eine straßenseitige Einfriedung durch Hecken, Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Latten bzw. Profilen von maximal 0,80 m festgesetzt.

6.5 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen und vegetationsloser Freiflächen werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Danach sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und naturnah gärtnerisch zu gestalten. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist dabei zu erhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Begrünte Gärten tragen bei zur Grundwasserneubildung, zur Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung und zur Erhöhung der Biodiversität, insbesondere als Insektenlebensraum.

Weiterhin werden Festsetzungen zum Schutz und Erhalt der Wallhecken getroffen. Wallhecken sind forstrechtlich als Wald zu betrachten, weshalb eine Festsetzung als Waldfläche erfolgt. Weitere ergänzende textliche Festsetzungen geben vor, dass die Wallhecken zu erhalten und zu pflegen sind bzw. nicht gärtnerisch genutzt werden dürfen.

6.6 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossenen Bereiches. Hieraus ergibt sich unter wirtschaftlichen Aspekten eine parallele verkehrstechnische innere ringförmige Erschließung.

Die Grundstücke des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden dabei mit einer Straßenbreite von 5,0 m erschlossen. Der ringzuführende Stich von der Straße Laugärten weist eine Breite von 6,00 m auf. Der Verkehrsraum ist als „Verkehrsberuhigter Bereich“ geplant.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Laugärten, die in die Wischmannstraße oder den Ludgeriring führt und dann in die Schwanenburg (L 593) mündet. Diese Verkehrsachse bietet den Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine.

Durch die Schwanenburg und Brückenstraße verläuft die Buslinie C6 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Wischmannstraße“ und „Elte, Dorfplatz“ das Plangebiet und verbindet Elte mit dem Stadtteil Mesum und der Rheiner Innenstadt. Über diese Haltestellen ist auch der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn zu erreichen.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/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 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr der Technischen Betriebe Rheine bzw. durch ein beauftragtes Unternehmen 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.

6.7 Emissionen/Immissionen

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern verhindert wird.

7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen in die Abwägung einzustellen.

Durch die Festsetzung Nr. 11 werden Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen und vegetationsloser Freiflächen getroffen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Wie bereits unter Pt.6.5 ausgeführt, tragen begrünte Gärten zur Regenwasserrückhaltung, zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung und Kühlung bei.

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

8 Hinweise

Neben den Festsetzungen enthält der textliche Teil des Planwerkes überwiegend Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten, z.B. Bodenschutz, Denkmalschutz, Artenschutz, die auf der Basis anderer Rechtsgrundlagen zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung die Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

9 Flächenbilanz

Die Änderungsinhalte beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

| Nutzung | m ² | % |
|------------------------|----------------|------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 5.381 | 49 |
| Grünfläche/Spielplatz | 2.602 | 24 |
| Wald (Wallhecken) | 1.819 | 16 |
| Verkehrsfläche | 1.138 | 10 |
| Fläche zum Anpflanzen | 0.131 | 1 |
| Gesamt | 11.071 | 100 |

10 Artenschutz

Durch die Umsetzung des Vorhabens können nach europäischem Recht (Anhang I, Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV, Flora, Fauna, Habitat-Richtlinie) geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben sich aus den in § 44 BNatSchG definierten Zugriffsverboten. Hieraus ergibt sich eine Notwendigkeit zur Überprüfung, inwieweit durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst und vermieden oder ausgeglichen werden können. Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 292 „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“, Ökon., April 2019).

Durch das Vorhaben sind folgende planungsrelevante Arten betroffen

Gartenrotschwanz: Die Prüfung hat ergeben, dass für ein Gartenrotschwanzpärchen durch die Realisierung des Planungsvorhabens ein essentielles Nahrungshabitat verloren geht. Zur Vermeidung dieses Verbotstatbestandes ist ein Ersatzbiotop von 1 ha mit zusätzlichen drei Nistkästen anzulegen. Die Stadt Rheine wird hierzu zeitnah im Bereich der Eschendorfer Aue

das vorhandene Gartenrotschwanzbiotop um 1 ha erweitern und mit artspezifischen Nistkästen ausstatten.

Gehölz- und Gebäudebewohnende Fledermausarten: Lichtemissionen können während der Bauphase und im Betrieb zu Störungen von potenziell vorhandenen Fledermausflugkorridoren und Nahrungshabitaten im näheren Umfeld führen. Um die potenziell vorhandene Leitstruktur im Bereich der randständigen Gehölze zu erhalten, sollten die Lichtemissionen möglichst im Plangebiet verbleiben und nur unsensible Bereiche bestrahlen. Diese artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird unter den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Sonstige geschützte Vogelarten

Um die Zerstörung von Nestern mit Gelegen oder immobilen Jungvögeln und damit eine Tötung sonstiger geschützter Vogelarten zu vermeiden, ist die Beseitigung der überplanten Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, analog zu den Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatschG also nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Ausnahme möglich, wenn bei einer vorherigen gründlichen Kontrolle keine Nester festzustellen sind). Diese artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird unter den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen unterliegen nicht der Abwägung und müssen vor dem Eingriff wirksam sein.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

11 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.

12 Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 292 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 Schutzgüterbestehen.

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.

Durch die Inhalte der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 292 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 sind zwar Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten; diese sind im vereinfach-

ten Verfahren gemäß § 13 allerdings nicht ausgleichspflichtig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

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

13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

| | |
|--|------------------------------|
| Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 15.05.2019 |
| Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB | 15.05.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses | 14.07.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage | 14.07.2019 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 24.06. – 26.07.2019 |
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat | Vorauss. 24.11.2019 |
| Rechtskraft | Vorauss. IV. Quartal 2019 |

14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Von Seiten der Öffentlichkeit und von behördlicher Seite/Träger öffentlicher Belange sind jeweils zwei abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

Als abwägungsrelevant wurde in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit die Größe des Spielplatzes und die damit vermeintlich verbundene Schaffung von Stellplätzen besorgt. Weiterhin

wurde die ausreichende verkehrliche Erschließung infrage gestellt. Auch wurden durch einen Einwender diverse Anregungen und Vorschläge zur Begrünung und Versiegelung der Baugrundstücke vorgetragen, welche überwiegend bereits im Bebauungsplan festgesetzt waren.

Durch die Landwirtschaftskammer wurde auf einen landwirtschaftlichen Emittenten aufmerksam gemacht. Eine Prognoseabschätzung hat ergeben, dass bei den bestehenden Abständen nicht von einer unzulässigen Geruchsbelastung auf das künftige Wohngebiet auszugehen ist.

Seitens der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH wird auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen im Bereich des Spielplatzes hingewiesen, wofür ein entsprechendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht durch Festsetzung eingeräumt wird.

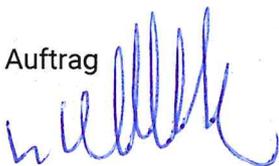
Die Abwägung im Einzelnen kann der Vorlage Nr. 300/19 der Stadt Rheine entnommen werden.

Rheine, 20. August 2019

Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung