

Begründung

Bebauungsplan Nr. 342

Kennwort: "An den Kleingärten"

- Entwurf -

Inhalt

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	7
4.3	Bebauungsplan (B-Plan).....	7
5	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	8
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise und Baugrenzen.....	11
6.4	Maximale Anzahl der Wohneinheiten	11
6.5	Nebenanlagen.....	11
6.6	Verkehrsflächen / Erschließung	12
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.9	Spielflächenerweiterung.....	13
6.10	Stellplätze für die Abfallentsorgung.....	13
7	Umlegungsverfahren.....	13
8	Städtebauliche Daten.....	14
9	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	14
10	Technische Erschließung	14
10.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung	14
10.2	Vorbeugender Brandschutz	15
10.3	Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung.....	15
10.4	Abfallbeseitigung	15
11	Immissionsschutz.....	15
12	Lärmimmissionen	15
13	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz.....	16
14	Klimaschutz / Klimawandel	17
15	Starkregen, Hochwasser- und Überflutungsschutz	17
16	Abschließende Erläuterungen	18
17	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	19

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 Kennwort: „An den Kleingärten“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Hauenhorst, Stadtteil der Stadt Rheine, zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. In den bestehenden Baugebieten bzw. im Innenbereich von Hauenhorst stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Daher sollen weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er inmitten des Siedlungsbereiches von Hauenhorst liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. In den angrenzenden Bereichen befinden sich bestehende Wohngebiete, sowie soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in Hauenhorst bzw. Rheine in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine im Stadtteil Hauenhorst gesichert werden.

2 Verfahren

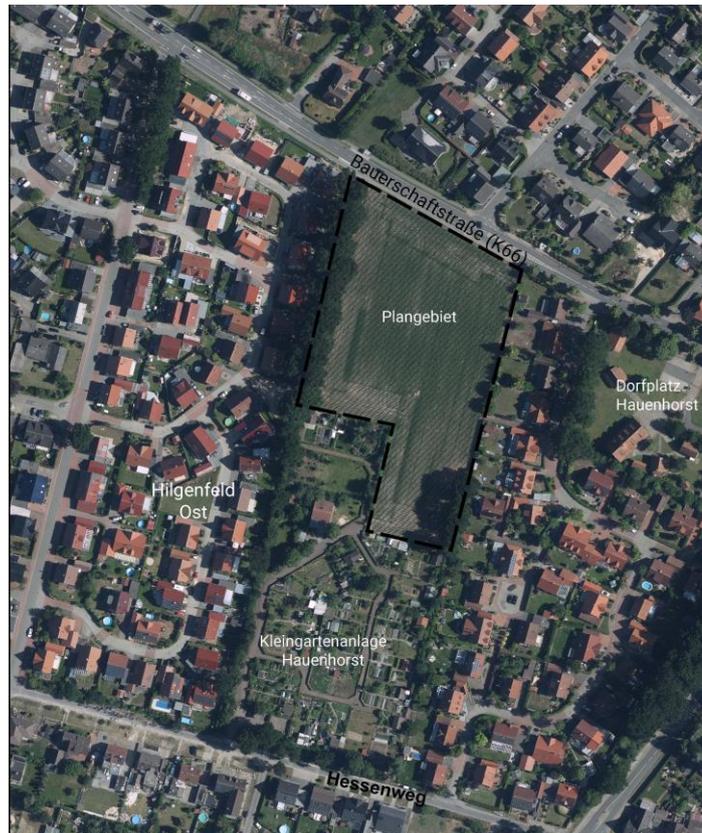
Der Bebauungsplan Nr. 342 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen sowie von innerörtlichen Freibereichen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat daher in seiner Sitzung am 01. September 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 342 Kennwort: „An den Kleingärten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) wird durchgeführt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 1,5 ha große Geltungsbereich befindet sich inmitten des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine. Er umfasst die Flurstücke 180,207,214,215 und 595 der Flur 22 in der Gemarkung Rheine l. d. Ems im Bereich zwischen der Bauerschaftsstraße und der Kleingartenanlage Hauenhorst.



Der Planbereich wird bisher als Ackerfläche genutzt. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Bauerschaftsstraße (K 66) an und östlich wird dieser durch eine Heckenstruktur aus Ziergehölzen und einzelnen Bäumen die zu den Gärten der angrenzenden Grundstücke gehören begrenzt. Im Süden bildet eine Kleingartenanlage die Grenze und westlich wird der Planbereich zur bestehenden Bebauung durch eine Baumreihe mit sehr alten Eichen abgegrenzt.

Die Verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt von der nördlich gelegenen Bauerschaftsstraße (K 66) als Sackgasse und endet vorerst im südlichen Bereich mit einem Wendehammer.

Die Umgebung ist vorwiegend durch eingeschossige Bauweise von Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumigen ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Hauenhorst als Siedlungsraum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

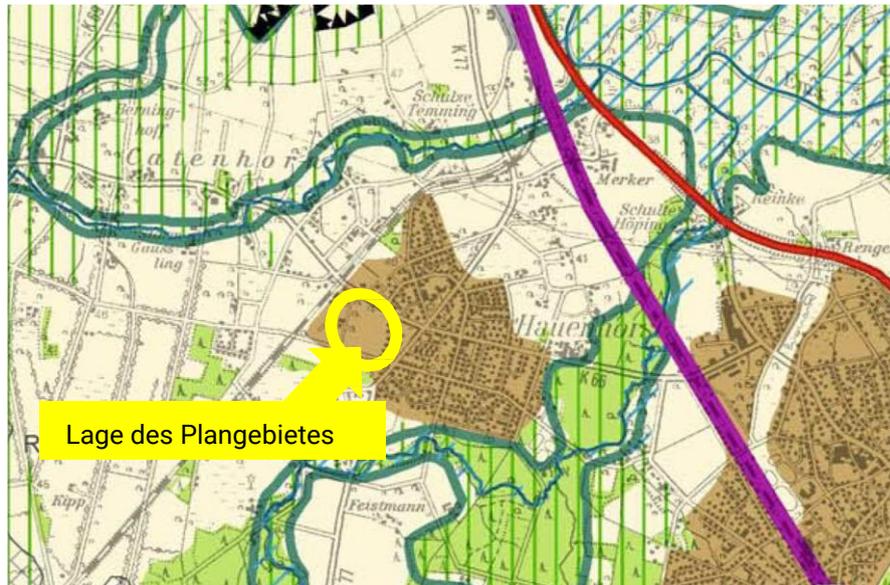
Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II. 1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III. 1 118 RP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III. 1 121 – 123 RP)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014 mit der Lage des Geltungsbereiches

Fazit

Im Rahmen der Bauleitplanung „An den Kleingärten“ wird eine Ackerbaufläche zwischen vorhandener Wohnbebauung überplant. Diese Fläche ist erforderlich, um den Siedlungsbereich von Hauenhorst bedarfsgerecht zu erweitern und neue Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können.

Das Plangebiet liegt inmitten des allgemeinen Siedlungsbereiches von Hauenhorst. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

In Hauenhorst besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Es ist daher die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Inanspruchnahme von innerörtlichen Freiflächen erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich von Hauenhorst. Er grenzt allseits an den bereits bebauten Siedlungsbereich von Hauenhorst bzw. an vorhandene Verkehrsinfrastruktur an. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, das der Nachverdichtung dient. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden bei der Planung berücksichtigt. Hauenhorst wird als Ort mit Lebensqualität erhalten und die optimale Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

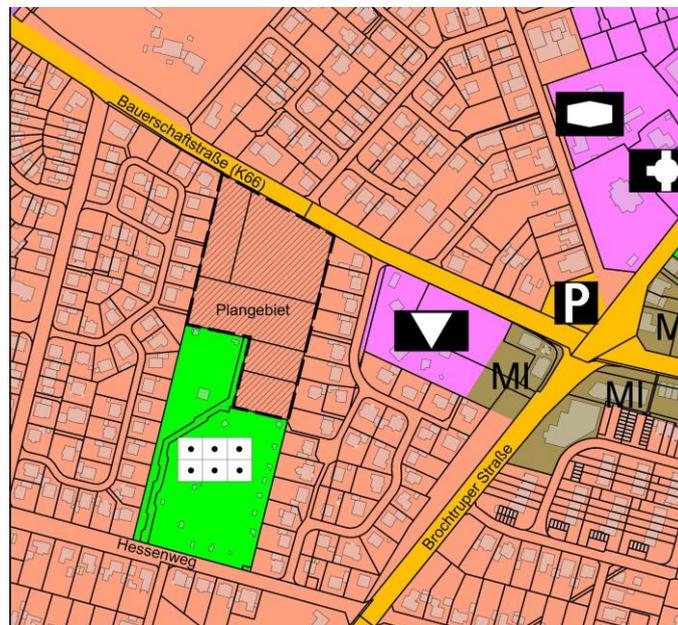
Da es sich um eine Planung der Innenentwicklung handelt, wird auch kein Freiraum in Anspruch genommen.

Die vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit werden vorrangig vorhandene Flächenreserven entwickelt.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar.



Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen.

4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des seit dem 22.04.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst Teil B“ an.

Im Süden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 02.03.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 235 Kennwort: „Kleingartenanlage Hauenhorst“ an.

Im Westen befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 06.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 287 Kennwort: „Am Hilgenfeld Ost“ an.

5 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Städtebauliches Planungsziel ist es, inmitten des bebauten Siedlungsbereiches von Hauenhorst bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Flächen zu nutzen und diese optimal auszunutzen. Es soll ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet entwickelt werden, dass sich in die bestehenden Strukturen im Umfeld einfügt.

Die Planung orientiert sich dabei an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind unter anderem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind, entsprechend dem Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine, auch Mehrfamilienhäuser entlang der Bauerschaftsstraße geplant. Insgesamt kann damit der bestehende Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen gedeckt werden. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden und/oder Westen ist überwiegend möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich nördlich über die Bauerschaftsstraße (K66) in eine Sackgasse die im südlichen Bereich des Plangebietes mit einem Wendehammer endet.

Zur Erschließung einzelner Grundstücke sind innerhalb des Plangebietes zwei Stichwege vorgesehen.

Die Telekommunikations-, Elektrizitäts- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes werden durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt.

Die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu, so dass das Niederschlagswasser einem Gewässer zuzuleiten ist. Da ein Vorflutgewässer nicht in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes „An den Kleingarten“ verläuft, ist das Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal des Trennsystems „Am Hilgenfeld“ abzuleiten, dessen Niederschlagswasser nach Zwischenspeicherung in einem Regenrückhaltebecken über die Einleitungsstelle E46 in den WL1012, einem Nebengewässer des Frischhofsbachs, eingeleitet wird.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzbeitrag Stufe 1 erarbeitet.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs von Hauenhorst zwischen „Bauerschaftsstraße“ und der „Kleingartenanlage Hauenhorst“ ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Hauenhorst nachkommen zu können und eine effektive Nachverdichtung zu erreichen wird für den gesamten Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bis auf die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind alle gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen im Umfeld zum Plangebiet zulässig und z. T. bereits vorhanden. Darüber hinaus soll innerhalb des Plangebietes hauptsächlich familiengerechter Wohnraum ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird in drei Bereiche WA 1- WA 3 von Nord nach Süd abgestuft. Entlang der Bauerschaftsstraße soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude ermöglicht werden (WA1). Hiermit wird der Forderung des Wohnraumversorgungskonzeptes, 10 % geförderten Wohnraum pro Wohngebiet zu schaffen, entsprochen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind unter anderem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (WA 2).

Der Südliche Teil des Plangebiets, soll mit Einzel- und Doppelhäuser und max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude entwickelt werden (WA 3).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das WA 1 - WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) zu 60 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Hauenhorst zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der Plangebietsfläche realisieren zu können. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (40 % der Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung der Wohngebiete sichergestellt.

Von einer Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der Höhen abgesehen werden.

6.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Um zu gewährleisten, dass sich im südlichen Plangebiet (WA 3) ein Siedlungsbereich mit ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise entwickelt, ist als Höhenmaß für diesen Bereich eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt.

Der mittlere Bereich (WA 2) des Plangebietes soll in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, jedoch mit der Möglichkeit verschiedener Gebäudetypen, daher wird als Höhenmaß eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Für mehr Wohnraum und eine effiziente Umsetzung, sind im nördlichen Plangebiet (WA 1) Mehrfamilienhäuser möglich. Daher ist hier eine zwingende 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Ein weiteres, an allen vier Seiten abrückendes Geschoss ist hier städtebaulich verträglich.

6.2.3 Baukörperhöhen

Im WA 1 ist die Traufhöhe von max. 6,50 m und Firsthöhen von max. 11,0 m festgesetzt. Bei einer Flachdach- / flachgeneigten Dachausführung ist die max. Gebäudehöhe von 10,0 m einzuhalten.

Im WA2 und WA 3 sind eine max. Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,60 m zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete, technisch bedingte Bauteile, wie z. B. Schornsteine, etc. überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Gebäude regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1+3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in Hauenhorst üblich ist.

Im WA 1 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen daher sind hier nur Einzelhäuser festgesetzt. Für ein breiteres Angebot an Gebäudeformen sind im WA 2 Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser zulässig. Das im südlichen Bereich liegende WA 3 grenzt direkt an die Kleingartenanlage an, um hier einen verträglichen Übergang zu schaffen sind in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete sind die Baufenster so festgesetzt, dass sich die Lage der Bebauung in die Umgebung einfügt. Zudem wurde der zu erhaltende Baumbestand dabei berücksichtigt.

6.4 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, um eine für die Örtlichkeit verträgliche und angemessene Wohnbauentwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird in drei Bereiche (WA 1- WA 3) von Nord nach Süd abgestuft. Entlang der Bauerschaftsstraße soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude ermöglicht werden (WA1). Hiermit wird der Forderung des Wohnraumversorgungskonzeptes, 10 % öffentlich geförderten Wohnraum pro Wohngebiet zu schaffen, entsprochen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind unter anderem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (WA 2).

Der Südliche Teil des Plangebiets, soll mit Einzel- und Doppelhäuser und max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude entwickelt werden (WA 3).

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sofern Garagen und Carports (mit ihrer Längsseite) im allgemeinen Wohngebiet (WA 2 u. 3) seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Auf ihrer Zufahrtsseite müssen diese einen Mindestabstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten, um ausreichend Aufstellfläche zur Straße freizuhalten.

6.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich nördlich über die Bauerschaftsstraße (K66) in eine 6,0 m breite Planstraße die im südlichen Bereich des Plangebietes mit einem Wendehammer (22,0 m Ø)endet.

Zur Erschließung einzelner Grundstücke im westlichen Plangebiet sind zwei Stichwege in einer Ausbaubreite von 6,0 m mit Anschluss an die Planstraße festgesetzt.

Über die vorgesehene Ein-/Ausfahrt zum Plangebiet hinaus sind keine weiteren Zufahrten zur Bauerschaftsstraße zulässig. Daher wird in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dadurch wird insbesondere auch eine Behinderung des fließenden Verkehrs, auf der Kreisstraße vermieden.

Die Fuß- und Radwege Verbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten erfolgen einmal im östlichen Bereich durch einen 3,50 breiten Weg, der direkt an den vorhandenen Weg des angrenzenden Wohngebietes „Dorfplatz Hauenhorst“ anschließt und im Süden des Plangebietes über den geplanten Wendehammer an den vorhanden Weg der Kleingartenanlage Hauenhorst. Die Anbindung zum Wohngebiet „Am Hilgenfeld Ost“ wird über die geplanten Spielplatzenerweiterung an den vorhanden Weg des Wohngebietes „Am Hilgenfeld Ost“ ermöglicht.

An der „Bauerschaftsstraße“ (K 66) befindet sich angrenzend an das Plangebiet die Bushaltestelle C7/ Hilgenfeld.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Garten- und Grünflächen

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Stein-, Schotter- und/oder Kiesgärten ist nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Damit soll einer Verarmung des Bodenhaushalts und einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna entgegengewirkt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Fledermäuse und europäischen Vogelarten wird der Zeitraum für Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse begrenzt. Darüber hinaus sind vor Entfernung

von Gehölzen (>30 cm Stammdurchmesser) und vor Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand diese auf Fledermausbesatz oder -quartier zu überprüfen.

Damit wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

6.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Gehölzbestand vorhanden. Dieser soll erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan entsprechend als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der erforderliche Schutz der Gehölze/Bäume sichergestellt und eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

6.9 Spielflächenerweiterung

Der Spielflächenbedarfsplan 2017-2022 der Stadt Rheine sieht vor, die Spielfläche „An den Kleingärten“ um den Bereich Hilgenfeld zu erweitern. Die derzeit vorhandene Spielfläche am Hilgenfeld hat eine Größe von 398 m², damit handelt es sich um einen sehr kleinen Spielplatz in einem stark bebauten und bewohnten Siedlungsbereich. Durch das geplante Wohngebiet mit den zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes erforderlich. Mit der geplanten Spielplatzfläche (ca. 500 m²) im Plangebiet wird dem Erfordernis einer Erweiterung der vorhandenen Spielfläche entsprochen.

6.10 Stellplätze für die Abfallentsorgung

Im Bereich der neugeplanten Stichwege zur Planstraße sind jeweils Standorte für die Abfallentsorgung festgesetzt. Die Standorte befinden sich alle an den Haupterschließungsstraßen des Plangebietes, so dass eine reibungslose Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Die Standorte sollen den Eigentümern einzelner rückwärtiger Grundstücke die Möglichkeit geben, ihre Abfallbehälter o. ä. im Bereich der Haupterschließungsstraßen abstellen zu können, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der jeweiligen Straße im fraglichen Zeitraum zu behindern. Es handelt sich dabei lediglich um eine zeitlich begrenzte Nutzung des Grundstücksbereiches/Straßenraumes im Rahmen der ortsüblichen Abfuhrzeiten.

7 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen die Flurstücke für künftige Grundstückszwecke neu zuzuschneiden. Dies erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens, als Instrument der Bodenordnung bzw. Mittel des Planvollzugs.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]	%
• Allgemeines Wohngebiet	10.031	72,3
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.999	14,5
• Öffentliche Grünfläche	1.750	12,8
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.124	
- mit Zweckbindung Spielplatz	626	
• Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	29,00	0,4
Gesamtfläche	13.809,00	100

9 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 Kennwort: „An den Kleingärten“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen die Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen geregelt.

10 Technische Erschließung

10.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung Rheine wird das Plangebiet nicht an das Netz zur Erdgasversorgung anschließen. Die Wärme- und Warmwasserversorgung kann durch Energieerzeugungs- und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpenanlagen, aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie) erfolgen.

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Energie- und Wasserversorgung Rheine plant für dieses Gebiet eine Glasfaserversorgung aufzubauen.

10.2 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehruzufahrten werden angelegt.

10.3 Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung

Für den Bebauungsplan Nr. 342 wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis sowie eine wasserwirtschaftliche Entwurfsplanung mit Überflutungsnachweis erarbeitet mit dem Ergebnis, dass das Baugebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation von Hauenhorst angeschlossen wird.

Auf Grundlage des Bodengutachtens wird eine Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet ausgeschlossen.

10.4 Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes sind in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 342 ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der näheren Umgebung zum Plangebiet lebenden Menschen. In der näheren Umgebung sind überwiegend Wohnnutzungen bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen vorhanden. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht somit den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld. Es wird keine grundsätzliche neue Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Aus Sicht des Immissionsschutzes können daher mit der geplanten Nachverdichtungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches von Hauenhorst erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

12 Lärmimmissionen

Auf Grundlage der vorliegenden Schalltechnischen Beurteilung zum angrenzenden Baugebiet „Hilgenfeld Ost“, ist festzustellen, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der angrenzenden Bauerschaftstraße in das Plangebiet einwirken. Ein ausreichender Schallschutz kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden. Die festgesetzten Lärmpegelbereich im Baugebiet „Hilgenfeld Ost“ werden für das Plangebiet mit übernommen.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN

4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.: erf. R'W,res = 35 dB

Büroräume u.ä.: erf. R'W,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.: erf. R'W,res = 40 dB

Büroräume u.ä.: erf. R'W,res = 35 dB

13 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 342 werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass zusätzliche Flächenversiegelungen innerhalb des Siedlungsbereiches von Hauenhorst ermöglicht werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im

Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch einen hohen Baumbestand gekennzeichnet. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (s. Anlage) erforderlich.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Betroffenheit von Arten mit besonderer Planungsrelevanz (Fledermäuse, Brutvögel) durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Tötungsvermeidung von Brutvogel- und Fledermausarten sind Baumfällarbeiten und das Entfernen von Vegetation außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März durchzuführen. Weiterhin sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm und vor Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse und/oder eine Quartiersnutzung zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz oder -quartieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen sind Außenleuchten mit Natriumdampflampen oder LED-Technik auszustatten. Die Lampen sind möglichst niedrig und nach unten ausgerichtet anzubringen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

14 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (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.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Hauenhorst ausgegangen.

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Umnutzung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2)

BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

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

15 Starkregen, Hochwasser- und Überflutungsschutz

Am 1. September 2021 sind die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte stellt geringfügige Wasserhöhen von bis zu ca. 0,43 m im Falle eines extremen Starkregenereignisses sowie bis zu ca. 0,37 m im Falle eines seltenen Starkregenereignisses dar. Hierdurch entstehen folgende potenzielle Gefahren für die menschliche Gesundheit im Plangebiet: volllaufende Keller, in denen das Öffnen von Kellertüren gegen den Wasserdruck unmöglich wird, Ertrinkungsgefahr für (Klein-)Kinder sowie Stromschlag-Gefahr durch überflutete Stromverteiler im Keller. Hinzu kommen potenzielle Gefahren für Infrastruktur und Objekte im Plangebiet wie die Überflutung und Wassereintritt

durch Kellerfenster oder ebenerdige Lichtschächte von Kellerfenstern, Wassereintritt in tieferliegende Gebäudeteile, Wassereintritt durch ebenerdige Türen.

Durch die Auswirkungen des Klimawandels sind zukünftig immer häufigere und stärkere Extremwetterereignisse zu erwarten.

16 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Der Bereich des Plangebietes liegt nahe an dem umfangreichen Gräberfeld Hauenhorst, Mkz. 3710,5. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich das Gräberfeld auch bis in das Planungsareal erstreckt oder dass sich die zugehörige Siedlung dort befindet. Daher ist es laut LWL-Archäologie für Westfalen erforderlich eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, um das Vorhandensein bzw. die Betroffenheit von Bodendenkmälern in diesem Bereich abzuklären.

17 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Verfahrensschritte	Rechtl. Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	01.09.2021
Beschluss zur Beteiligung	§ 3 (1) BauGB	11.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung	§ 2 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 1 BauGB	16.07.2022
Öffentliche Auslegung mit frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB	25.07.2022 bis einschl. 19.08.2022
Offenlegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlageschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlage mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss im Rat	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Rechtskraft	§ 10 Abs. 3 BauGB	

Der Bebauungsplan Nr. 342, Kennwort: „An den Kleingärten“ mit der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Rheine, _____.____._____ Produktgruppe Stadtplanung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 342 Kennwort: „An den Kleingärten“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____._____ vorgelegen.

Rheine, _____.____._____
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

Anlage : Artenschutzprüfung