

Bebauungsplan Nr. 316, "Parkstraße – Ferdinandstraße"

Begründung

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 28.02.2017 – **Vorentwurf**



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Hintergrund und Anlass der Planung | 1 |
| 2 | Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 2.1 | Abgrenzung des Geltungsbereichs..... | 3 |
| 2.2 | Allgemeine Beschreibung des Plangebiets..... | 3 |
| 2.3 | Infrastrukturelle Angebote | 4 |
| 2.4 | Äußere verkehrliche Erschließung..... | 4 |
| 2.5 | Entwässerung | 4 |
| 2.6 | Altlasten, Kampfmittel..... | 5 |
| 2.7 | Denkmalschutz..... | 5 |
| 2.8 | Natur- und Landschaftsschutz..... | 5 |
| 2.9 | Lärmsituation | 5 |
| 3 | Planungsvorgaben und -grundlagen | 6 |
| 3.1 | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan der Stadt Rheine..... | 7 |
| 4 | Plankonzept..... | 8 |
| 4.1 | Ziele der Planung, Planerfordernisse | 8 |
| 4.2 | Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise..... | 8 |
| 4.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2.3 | Bauweise | 10 |
| 4.2.4 | Bebaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen | 10 |
| 4.2.5 | Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung | 11 |
| 4.2.6 | Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen / Stellplätze | 12 |
| 4.2.7 | Ver- und Entsorgung / Versickerung von Niederschlagswasser | 13 |
| 4.2.8 | Immissionsschutz / Schallschutz..... | 13 |
| 4.2.9 | Grün- und Freiraum | 14 |
| 4.2.10 | Anforderungen des Klimaschutzes..... | 14 |
| 5 | Umweltprüfung und Artenschutzprüfung..... | 15 |
| 6 | Flächenbilanzierung | 16 |
| 7 | Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung | 16 |
| 8 | Hinweise zum Planverfahren | 17 |
| | Anlagen..... | 18 |

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Der Anlass für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist das Interesse des Wohnungsvereins Rheine, den Standort zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dorenkamp und liegt ca. 1,5 km südwestlich der Rheinenser Innenstadt. Dorenkamp entstand überwiegend in den Nachkriegsjahren und ist vor allem durch eine Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Aufgrund ausbleibender Investitionen ist bei einer Vielzahl der Gebäude im Stadtteil ein erheblicher Sanierungsbedarf festzustellen. Gleichzeitig ist der Stadtteil durch einen hohen Anteil an älteren Bewohner/innen und SGB-II-Empfänger/innen sowie eine hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet, der Anteil an jungen Familien ist als eher gering einzustufen.

Um einer fortwährenden Negativentwicklung entgegenzuwirken, wurde der Stadtteil 2010 in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufgenommen. Über das Förderprogramm wurden neue Perspektiven und Ziele für Dorenkamp formuliert, wobei die Weiterentwicklung und Stabilisierung des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort einen Handlungsschwerpunkt bildet. Mit Blick auf die angestrebte „Verjüngung“ und Erneuerung des Stadtteils sollen der Wohnbestand, das Wohnumfeld und die sozialen und infrastrukturellen Angebote an die heutigen Wohn- und Lebensbedürfnisse insbesondere von jungen Familien angepasst werden. Die vorliegende Planung bildet hierbei einen wichtigen Baustein zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele.

Im Jahr 2015 wurde durch die Stadt Rheine und unter Beteiligung des Wohnungsvereins Rheine ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, mit dem Lösungen für eine Neuordnung des Gebietes zwischen Breite Straße und Windthorststraße erarbeitet werden sollten. Neben der Einbindung des Bestands in das neue Wohngebiet sollten vor allem attraktive Wohnformen für Familien, Singles und Senioren geschaffen werden. Qualitätsvolle öffentliche und private Freiräume zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität waren ebenso zu entwickeln wie Aufnahme und Weiterführung bestehender Wegeverbindungen. Die heute zum Teil sehr tiefen rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten durch verbesserte Grundstückszuschnitte mittels Nachverdichtung besser nutzbar werden.

Der Entwurf des 1. Preisträgers sieht eine Ergänzung des gewachsenen Stadtgrundrisses vor. So sollen beiderseits der Richardstraße vier neue Quartiere mit jeweils eigener Ausprägung eingefügt werden. Über die Ausrichtung der unterschiedlichen Teilquartiere zueinander ergeben sich private und öffentliche Räume von hoher Qualität. Ruhige private Hofbereiche stehen einem Netz von öffentlichen Straßen und Wegen gegenüber, die auf dem zentralen Quartiersplatz – der „Grünen Mitte“ – zusammen kommen. Der Quartiersplatz wird als autofreie Platzfläche ausgebildet, die mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher bietet.

Die bestehende Bebauung in Richtung Parkstraße wird ergänzt und bildet als fünftes Quartier die „Klammer“ zwischen Neubau und Bestand. Die neuen Wohnquartiere nehmen mit Gebäudehöhen von zwei bis drei Geschossen den Maßstab der umgebenden Bebauung auf. Gleichzeitig wird eine, im Gegensatz zur heutigen Situation, dichtere ortsangemessene Bebauungsstruktur erreicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen der qualifizierten Bauleitplanung. Vor dem Hintergrund der geplanten Neuordnung ist eine vollständige Umsetzung der Entwicklungsziele in Anwendung des § 34 BauGB nicht gegeben. Die Realisierung des Wettbe-

werkskonzeptes soll daher über die vorliegende Bebauungsplan-Neuaufstellung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, eine UVP-Pflicht für die Wohnnutzungen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen nicht, Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen somit nicht vor. Aufgrund des konkreten Projektbezugs wird der Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB durchgeführt.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgt durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 „Parkstraße - Ferdinandstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine in seiner Sitzung vom 15.03.2017. Der Aufstellungsbeschluss wird öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Fachbereich Stadtplanung für die Dauer von einem Monat. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel im selben Zeitraum.



Abb. 1: Luftbildaufnahme der Plangebietsfläche

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße - Ferdinandstraße“ umfasst mit rd. 4 ha die folgenden Flurstücke: 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 78 tlw., 321, 323, 325, 327, 457, 460, 542 tlw., Flur 113, Gemarkung Rheine Stadt und Flurstück 253 tlw., Flur 112, Gemarkung Rheine Stadt.

Die Begrenzungen des Geltungsbereiches können wie folgt beschrieben werden und sind geometrisch eindeutig über die Darstellung in der Planzeichnung erfasst:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung nördlich der Breite Straße.
- Im Osten begrenzt die östliche Bestandsbebauung entlang der Parkstraße das Plangebiet.
- Im Süden markiert der Festplatz sowie Teilflächen der Pfarrgemeinde / Kirche St. Elisabeth und der Kleingartenanlagen die Grenze des Plangebietes.
- Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung westlich der Ferdinandstraße.

2.2 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Die zu entwickelnde Fläche liegt östlich der „Neuen Mitte Dorenkamp“ in zentraler Lage im Stadtteil Dorenkamp. Begrenzt wird das Plangebiet durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße begrenzt. Die in Nord-Süd-Richtung zwischen Breite Straße und Windthorststraße verlaufende Richardstraße gliedert das Plangebiet in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Der Geltungsbereich ist nahezu niveaugleich.

Dorenkamp ist hauptsächlich durch eine Wohnbebauung mit vorrangig 1- bis 2- geschossige Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser geprägt, wobei unterschiedliche Teilbereiche innerhalb des Stadtteils ablesbar sind. So sind die nördlichen und östlichen Bereiche vor allem mit Mehrfamilienhäusern bebaut, im südlichen Teil sind vorwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorzufinden. Gewerblich genutzte Gebäude sind vor allem um den Bereich der „Neuen Mitte“ konzentriert.

Das Plangebiet selbst wird fast ausschließlich als Wohnstandort genutzt. Lediglich in den Erdgeschossbereichen entlang der Breite Straße und Parkstraße sind kleinere Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig. Der ursprünglich an der Parkstraße ansässige Lebensmittelmarkt (K&K) wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe und der damit verbundenen Konkurrenz zum modernen Hauptversorgungsstandort „Neuen Mitte Dorenkamp“ 2016 geschlossen.

Ein Großteil der Bestandsgebäude im Plangebiet – wie auch im gesamten Stadtteil – befindet sich aufgrund der Entstehungszeit nach dem Zweiten Weltkrieg und ausbleibender Sanierungsmaßnahmen in einem schlechten Zustand. So entsprechen viele Wohngebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und weisen hohe Leerstände auf. Einige Gebäude wurden aufgrund des zum Teil wirtschaftlich nicht mehr tragbaren Sanierungsaufwand bereits abgerissen. Die nach dem Abriss freigewordenen Flächen liegen überwiegend brach, eine entsprechende Nachnutzung oder Neubebauung der Flächen ist bis heute ausgeblieben.

Mit Ausnahme der Einfamilienhäuser im nördlichen Abschnitt der Parkstraße befinden sich sämtliche Wohngebäude im Besitz des Wohnungs-Vereins Rheine oder in städtischem Eigentum. Über die Eigentümerstruktur ist ein Zugriff auf die Flächen und somit die Chance auf eine ganzheitliche Umgestaltung und Aufwertung des Plangebiet gegeben.

2.3 Infrastrukturelle Angebote

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zahlreiche Infrastruktureinrichtungen für die Nahversorgung, Bildung und Gesundheit vorhanden. So befindet sich mit der „Neuen Mitte Dorenkamp“ das Hauptversorgungszentrum des Stadtteils lediglich rd. 200 m entfernt vom Plangebiet („Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte“, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Junker und Kruse, Dortmund, September 2012). Neben einem Lebensmittelmarkt und einem Lebensmitteldiscounter sind ergänzend auch kleinteilige, überwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (Sparkasse, Bäcker, Café, Schreibwarenladen, Reisebüro, Friseur, Blumenladen, Apotheke) ansässig.

Mit der Pfarrgemeinde und Kirche St. Elisabeth (mit aktiver Senioren- und Jugendarbeit, ca. 150 m südwestlich vom Plangebiet), dem Gesundheitszentrum / der Sozialstation Woltering an der Windthorststraße / Ecke Blumenstraße (ca. 250 m entfernt) und dem Schulzentrum Dorenkamp (mit Gymnasium, Gesamt- und Förderschule, rd. 450 m in südwestlicher Richtung) befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, so dass auch der Zugang zur sozialen und kulturellen Infrastruktur in hohem Maße gewährleistet ist. Einrichtungen wie das Evangelische Familienzentrum & Kindergarten Jakobi an der Mittelstraße (rd. 650 m südwestlich vom Plangebiet) sowie das Mathias-Spital Rheine (rd. 850 m in nördlicher Richtung) sind über die öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar.

2.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Breite Straße im Norden an das öffentliche Straßennetz der Stadt Rheine angebunden. Als eine der Haupteerschließungsstraßen der Stadt mündet sie in östlicher Richtung in die Lindenstraße, die nach Norden zum Bahnhof und weiter zur Rheinenser Innenstadt führt. Die Parkstraße im Osten, die Windthorststraße im Süden, die Ferdinandstraße im Westen übernehmen als untergeordnete Erschließungs-/Wohngebietsstraßen die Verteilung der Verkehre in die umliegenden Wohnquartiere. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Richardstraße sichert die innere Erschließung des Plangebiets.

Das Plangebiet ist über den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut angebunden. So besteht über die Stadtbuslinie C9 mit der Haltestelle „Ferdinandstraße“ eine direkte Anbindung sowohl an die Innenstadt von Rheine als auch an die westlichen Stadtgebiete. Über den rd. 650 m entfernten Bahnhof bestehen darüber hinaus auch Regionalverbindungen in Richtung Krefeld, Bielefeld, Münster, Emden und Braunschweig, darüber hinaus Intercity-Verbindungen nach Berlin, Norddeich Mole, Koblenz und Amsterdam.

2.5 Entwässerung

Das Plangebiet ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße, Ferdinandstraße und Richardstraße an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Rheine in ausreichendem Maße angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandenen Kanäle in den umgebenden Straßen.

2.6 Altlasten, Kampfmittel

Im Altlastenkataster der Stadt Rheine sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten eingetragen, Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Belange aus Altlasten/Altstandorten werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 316 „Parkstraße – Ferdinandstraße“ nicht berührt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Einwirkungen von Kampfmitteln vor. Zur grundlegenden Sicherung der Belange zu Kampfmitteln wird jedoch ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach beim Auffinden von Kampfmitteln im Zusammenhang mit Erd- und Bauarbeiten die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen sind und die Feuerwehr zu informieren ist; auf das Erfordernis zur Sicherheitsüberprüfung von Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten wird zusätzlich verwiesen.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein - Westfalen. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind Denkmäler nicht vorhanden. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz, der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.8 Natur- und Landschaftsschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden vom Plangebiet nicht tangiert. Des Weiteren bestehen das Plangebiet betreffend keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

2.9 Lärmsituation

Das Plangebiet wird zu allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen, wobei lediglich die Breite Straße im Norden aufgrund ihrer Bedeutung als innerstädtische Haupterschließungsstraße eine relevante Verkehrsmenge (Kfz- und Lkw-Verkehre sowie ÖPNV) aufweist. Die übrigen, das Plangebiet umgebenden, Straßen dienen hauptsächlich der Verteilung der quartiersbezogenen Verkehre (Kfz-Verkehre).

3 Planungsvorgaben und -grundlagen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im wirksamen **Regionalplan** Münsterland ist das Plangebiet Bestandteil der Allgemeinen Siedlungsbereichsdarstellung (ASB).

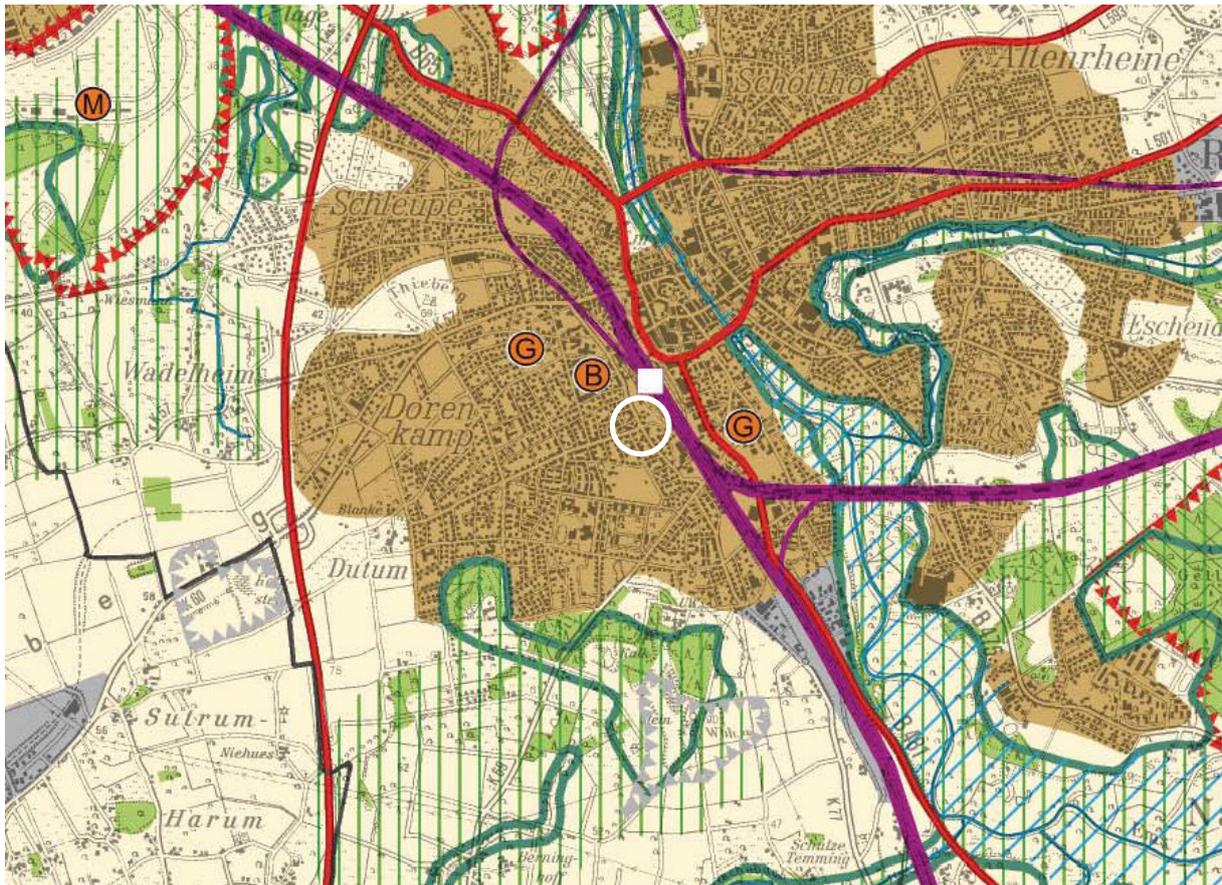


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland; Die Plangebietsfläche befindet sich im markierten Kreis

Gemäß Regionalplan Münsterland sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnaher Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind. Überdies soll auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme von Bauflächen geachtet werden. Die bauliche Entwicklung sollte vorrangig auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein. Ziel ist die Schaffung möglichst kompakter bebauter Bereiche (siehe Kap. III.1, Begründung zum Regionalplan Münsterland).

Mit der vorliegenden Planung wird den benannten regionalplanerischen Forderungen und dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 316 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine hauptsächlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung dokumentiert die bestehenden Nutzungen und Strukturen am Standort mit dem Schwerpunkt Wohnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße sind Teil der Wohnbauflächendarstellung.

Die nördlich angrenzende Breite Straße ist vor dem Hintergrund ihrer Bedeutung für das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Rheine als „örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ ausgewiesen. Der südlich des Plangebiets anschließenden Bereiche (außerhalb des Geltungsbereichs) sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Kirchenstandort, Festplatz und Kleingartenanlage als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Fläche für den „Ruhenden Verkehr“ und „Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt.

Neben den aufgeführten Flächendarstellungen werden sofern erforderlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Richtfunkstrecken (ggf. mit Schutzstreifen) nachrichtlich übernommen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine

Mit der Darstellung des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche“ und als „örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan uneingeschränkt entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele des BP Nr. 316 nicht erforderlich.

4 Plankonzept

4.1 Ziele der Planung, Planerfordernisse

Mit dem Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße – Ferdinandstraße“ soll das Ergebnis aus dem städtebaulichen Wettbewerb / der Mehrfachbeauftragung „Städtebauliche Neuordnung im Quartier Parkstraße - Ferdinandstraße - Richardstraße“ in Rheine in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden.

Als Entwicklungsziel ist die Errichtung von vier neuen Wohnquartieren mit jeweils eigener Ausprägung vorgesehen. Entlang der Parkstraße soll die bestehende Bebauung maßstäblich ergänzt werden. Mit Umsetzung des Planvorhabens können insgesamt rd. 140 Wohneinheiten entstehen, die über einen vielfältigen Wohnungsmix sowohl Familien, Singles als auch Senioren neuen Wohnraum bieten. Ergänzend zu den geplanten Wohnnutzungen soll im nordwestlichen Quartier auch Gastronomie-, Laden- und Büroflächen angeboten werden. Über die neue Bebauung soll, im Gegensatz zur heutigen Situation, eine dichtere und dem Standort angemessene Bebauungsstruktur erreicht werden.

Die zukünftige Erschließung soll weitestgehend über die bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt werden. Die Richardstraße bleibt in ihrer Funktion als innere Erschließungsstraße grundsätzlich erhalten, die vollständige Durchfahrbarkeit von der Breite Straße bis zur Windthorststraße soll jedoch zugunsten des neu geplanten autofreien Quartiersplatzes in der Mitte des Plangebiets aufgegeben werden.

Das Plangebiet ist mit Blick auf die vorhandene Grün- und Freiraumstruktur vor allem durch die privaten - zum Teil sehr tiefen - Grundstücksbereiche geprägt, öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sind nicht vorhanden. Mit dem neuen zentralen Quartiersplatz soll nun eine öffentliche Platzfläche geschaffen werden, die sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich aufwertet. Für die Blockinnenbereiche, angrenzend an die privaten Gartenbereiche, sind ruhige „halböffentliche“ und von den Bewohner gemeinschaftlich genutzte Platz- und Hofflächen vorgesehen. Über Wegeverbindungen soll eine stärkere Vernetzung innerhalb des Plangebiets und auch zu den angrenzenden Wohnquartieren erwirkt werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB wird mit Umsetzung der Planungsziele ein derzeit mindergenutzter und zum Teil brachgefallener Stadtbereich wiederbelebt und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtteils gesichert.

4.2 Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316 „Parkstraße – Ferdinandstraße“ zur **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Für die östlichen und südlichen Teilbereiche des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das in die Baugebiete WA 1 – WA 5 gegliedert ist. Es sind ausschließlich die gemäß 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Für den nordwestlichen Plangebietsbereich zur Breite Straße / Ecke Ferdinandstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung eines neuen Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden ergänzende Nutzungen, wie Gastronomieeinrichtungen, Büros und Läden ermöglicht und somit die bereits vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Breite Straße, mit einem Mix aus Wohn- und Einzelhandelsflächen, im Plangebiet weitergeführt. Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer Störwirkungen, insbesondere über die mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, ausgeschlossen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 5 festgesetzten Baugebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, für das festgesetzte Mischgebiet MI 0,6.
- Gemäß § 16 Abs. 5 2. Halbsatz BauNVO wird für das Mischgebiet und die Wohngebiete WA 1 – WA 3 oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt: Oberirdisch eine GRZ bei WA von 0,4, bei MI 0,6 und unterirdisch - zur Anlage von Ein-/Ausfahrten zu Tiefgaragen und Tiefgaragen - eine GRZ von 1,0.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sowie im Mischgebiet MI kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise für die unter Nr. 1 und 2 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO).
- Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht wesentlich gestört werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- In sämtlichen Baugebieten wird als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl in den Baugebieten WA 1 – WA 5 und im Mischgebiet MI entspricht den Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und dem städtebaulichen Konzept. Vor dem beschriebenen Hintergrund einer kostengünstigen ebenerdigen Unterbringung von Stellplatzflächen ist mit der getroffenen Festsetzung zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) diesem Belang entsprochen.

In Hinblick auf die geplante Höhenstruktur werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO zur **Zahl der Vollgeschosse** und zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen.

So wird für die Baugebiete die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei bis drei Vollgeschosse beschränkt. Zur Sicherung der maßstäblichen Eingliederung insbesondere dreigeschossiger Gebäude werden Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen **GH_{max}** getroffen. Die-

se betragen für das MI 12,5 m, für die Wohngebiet WA 1 – 3 zwischen 9,0 und 11,5 m und für den die weitgehend bestehenden – durch Satteldach geprägten - Baugebiete WA 4 -5 maximal 13,00 m. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Pult- und Satteldächern).

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte (in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkte BZP 1, BZP 2 und BZP 3 gekennzeichnet) für die Gebäudehöhen festgesetzt:

- für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ein Bezugspunkt in der Windthorststraße (im Kreuzungsbereich zur Richardstraße) mit 40,10 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe,
- für die Baugebiete WA 3 und WA 4 sowie für das Mischgebiet MI ein Bezugspunkt in der Breite Straße (im Kreuzungsbereich zur Richardstraße) mit 40,02 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe,
- für das Baugebiet WA 5 ein Bezugspunkt in der Parkstraße (in Höhe Flurstück 43, Hausnummer 12) mit 39,75 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird dem Entwicklungsziel eines verdichteten Wohnquartiers und einer höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen entsprochen. Gleichzeitig wird eine Maßstäblichkeit auf die bestehende Höhenstruktur der angrenzenden überwiegenden zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude gewährleistet.

Technische Anlagen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig, wenn sie der Eigenversorgung der Gebäude dienen. Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind sie einzuhausen. Die benannten Anlagen können die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten, sofern diese mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückgesetzt werden oder Bestandteile der Fassadengliederungen sind. Mit der Festsetzung wird den technischen Erfordernissen der Gebäude entsprochen, stadtgestalterische oder nachbarschaftliche Belange bleiben aufgrund der Einhausung, der geringen zulässigen Überschreitungshöhe und dem Erfordernis des Absetzens der Anlagen von den Außenwänden unberührt.

4.2.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für alle Baugebiete die offene **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. Diese Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50,00 m und seitlichem Grenzabstand entspricht dabei der „aufgelockerten“ Bebauungsstruktur in den angrenzenden Bestandsquartieren.

4.2.4 Bebaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans steuern die Stellung der Gebäude und der baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen. Sie sind durch **Baugrenzen** gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Grundlage bildet die die städtebaulich-architektonische Anordnung des Wettbewerbsbeitrags des 1. Preisträgers mit geringfügigen Modifikationen und Anpassungen.

Um die grundsätzliche Möglichkeit zur Errichtung von **Vordächern und Balkonen** planungsrechtlich zu erleichtern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig ist.

Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltqualität und verträglichen untergeordneten Verwendung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass Ne-

benanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den Straßen- / Erschließungsflächen abgewandten Grundstücksseiten zulässig sind. Ihre Grundfläche darf max. 10 m² betragen. In den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche/Erschließungsfläche) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).

4.2.5 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Aufgrund der sukzessiven und über Jahrzehnte gewachsenen Bebauungsstruktur im Dorenkamp sind aus dem städtebaulichen Kontext keine Material- und Farbvorgaben für die neuen Baukörper im Plangebiet abzuleiten. Sie werden damit auch für diesen Bebauungsplan nicht getroffen. Die bestehende Dachstruktur im Stadtteil Dorenkamp ist weitestgehend durch geneigte Dachformen geprägt. Lediglich Gebäude jüngeren Alters, und hier vor allem im Bereich der „Neuen Mitte“, wurden mit Flach- und/oder Pultdächer errichtet.

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen zur **Fassaden- und Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW getroffen:

- Die festgesetzten Baugebiete WA 1 – WA 3 und im Mischgebiet MI jeweils mit einem/einer einheitlichen Fassadenmaterial und -farbe sowie mit gleichen Dachformen, -neigungen und -materialien zu errichten sind.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 und im Mischgebiet MI sind als zulässige Dachformen der Gebäude ausschließlich Flach- und /oder Pultdächer (FD/PD) zulässig. Die maximale Dachneigung bei Pultdächern beträgt 10°.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 werden als zulässige Dachformen der Gebäude Flach-, Pult- und Satteldächer (FD/PD/SD) festgesetzt. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern 10°, bei Satteldächern 45°.

In den neuen Wohnquartieren beiderseits zur Richardstraße (WA 1 – WA 3 und MI) sichern die getroffenen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung ein einheitliches Gestaltungsbild der jeweiligen Einzelquartiere. In den Bereichen entlang der Parkstraße (WA 4 und WA 5) wird über die Festsetzungen eine maßstäbliche bauliche Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept grenzen zum Teil private Gartenbereiche an öffentliche Platz- und/oder Erschließungsflächen. Zur Sicherung einer grundlegenden Gestaltqualität im Übergang zu öffentlich zugänglichen oder einsehbaren Bereichen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 und § 65 Abs.1 BauO NRW Festsetzungen zu **Einfriedungen** getroffen. So sind

- in sämtlichen Baugebieten (WA 1 - WA 5, MI) Grundstückseinfriedungen zu Verkehrs- / Erschließungsflächen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
- in den Verkehrs- / Erschließungsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt, die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m.

- blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

4.2.6 Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen / Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße im Norden, der Parkstraße im Osten, der Windthorststraße im Süden und der Ferdinandstraße im Westen. Die Richardstraße führt als untergeordnete Nebenstraße über die Flächen des Plangebiets und verbindet die Breite Straße und Windthorststraße (siehe Kap. 2.4). Die bestehenden umlaufenden Verkehrsflächen bleiben auch nach Umsetzung des Planvorhabens – mit Ausnahme von geringfügigen Anpassungsarbeiten im Anschlussbereich zu den Baugebietsgrenzen – weitestgehend unverändert erhalten. Mit Blick auf die derzeitige wie auch zukünftige Bedeutung der benannten Straßen werden daher die nördlich, östlich, südlich und westlich an angrenzenden Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die derzeit in Nord-Süd-Richtung verlaufende Richardstraße wird in ihrer Funktion und in ihrem Erscheinungsbild grundlegend umgestaltet, die durchgehende Befahrbarkeit zu Gunsten eines zentralen Quartiersplatzes aufgegeben. Zukünftig wird der nördliche bzw. südliche Teil der Richardstraße nur noch Erschließung der privaten Grundstücks- und Stellplatzflächen dienen. Der mittlere Teilabschnitt wird Quartiersplatz (siehe Kap. 4.2.8). Eine Überfahrbarkeit der zukünftigen Platzfläche zu Gunsten von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie durch Anlieferverkehr bleibt unberührt. Um eine Vernetzung des Plangebiets mit den umliegenden bestehenden Wohnquartieren herzustellen, sind ausgehend vom zentralen Quartiersplatz ergänzende Wegeverbindungen nach Osten zur Parkstraße und nach Westen zur Ferdinandstraße vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der formulierten Entwicklungsziele werden folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen:

- Der nördliche sowie südliche Teilabschnitt der Richardstraße wird mit einer Breite von rd. 6,50 – 7,50 m als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Die angrenzenden Bereiche zum zentralen Quartiersplatz sowie die Wegeverbindung nach Osten zur Parkstraße werden mit einer Breite von rd. 3,00 m bis 7,50 m als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind abseits der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ergänzende Wegeverbindungen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, über die eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit erwirkt werden soll. Die planungsrechtliche Steuerung erfolgt über

- die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger (GL-AE).
- Zur Sicherung der Anfahrbarkeit der privaten Stellplatzflächen im Mischgebiet MI werden zusätzlich Geh- Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger (GFL-AE) getroffen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt derzeit für die Einfamilien- und Doppelhäuser auf den privaten Grundstücksflächen. Im öffentlichen Raum stehen entlang sämtlicher Straßenrandbereiche Stellplatzflächen in Längsausrichtung zur Verfügung.

Die **Unterbringung des ruhenden Verkehrs** für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen. Die derzeit rd. 15 ebenerdigen Stellplätze im Verlauf der Richardstraße entfallen im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen. Die übrigen heutigen Stellplätze entlang der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße werden weitestgehend gehalten.

Für die Baugebiete WA 1 – WA 3 und MI werden zukünftig rd. 125 private Stellplätze als in Form von Parktaschen oder Sammelstellplatzanlagen neu geschaffen. Die Stellplätze werden dabei vor allem an den Randbereichen der Baugebiete angeordnet, so dass möglichst kurze und direkte An- und Abfahrtswege zu bzw. von den Stellplätzen entstehen und die Störwirkungen im Plangebiet selbst reduziert werden. Die eigentlichen „Blockinnenbereiche“ sowie die Quartiersmitte bleiben – abseits von Anlieferverkehren und der Überfahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge – autofrei.

Für die Baugebiete WA 4 und WA 5 entlang der Parkstraße erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs analog der Bestandssituation. Vor dem Hintergrund, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Planungen für diese Flächen bestehen, werden weitergehende Vorgaben zur Verortung von Stellplatzanlagen auf den Grundstücksflächen nicht getroffen.

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen zur **Unterbringung des ruhenden Verkehrs** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen:

- In den Baugebieten WA 1 - WA 3 und im Mischgebiet MI ist die Errichtung von Stellplätzen nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „ST“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig.
- In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2.7 Ver- und Entsorgung / Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 316 ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße, Ferdinandstraße und Richardstraße an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Rheine in ausreichendem Maße angeschlossen. Inwieweit eine (teilweise) Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets ist über die Anfahrbarkeit der Gebäude für Müllfahrzeuge über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Details werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens abgestimmt. Weitergehende planungsrechtliche Belange zur Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.

4.2.8 Immissionsschutz / Schallschutz

Mit Blick auf das geplante Nutzungsprofil für den Standort sind die Auswirkungen aus der aktuellen Verkehrslärmsituation auf die schützenswerten Wohnnutzungen gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird ein entsprechendes Fachgutachten beauftragt. Darüber hinaus sind die maßnahmenbedingten Lärmemissionen infolge der zukünftigen Neube-

bauung, hier vor allem durch zusätzliche Verkehrsbewegungen und die oberirdischen Stellplatzanlagen, zu berücksichtigen. Ergebnisse der Untersuchung werden zu einem späteren Zeitpunkt in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen.

4.2.9 Grün- und Freiraum

Im zentralen autofreien Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zur Abdeckung des Spielbedarfs von Kindern entsprechend § 9 Abs. 9 Nr. 15 vorgesehen. Größe des Spielbereichs und Ausstattung werden im weiteren Verfahren geklärt. Darüber hinaus werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung folgende Maßnahmen planerisch entsprechend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

- In allen festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Aufwertung der weitgehend versiegelten Flächen sichergestellt werden.
- Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen

4.2.10 Anforderungen des Klimaschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Damit können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung sinnvoll genutzt werden. Neubauten werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sind sichergestellt. Es ist nicht absehbar, dass mit der Planung Folgen des Klimawandels verstärkt werden.

5 Umweltprüfung und Artenschutzprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB entfällt für dieses Planverfahren sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, UVPG NW) unterliegt, ebenso ist aufgrund der Unterschreitung der relevanten Schwellenwerte keine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Aspekt der Umweltvorsorge – in die Abwägung einzustellen sind, werden im Zuge des Verfahrens dennoch alle Umweltaspekte einer Untersuchung und Bewertung unterzogen. Dazu gehören insbesondere die Themen Natur- und Biotopschutz, Wasser, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz sowie Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege. Die Ergebnisse einer Untersuchung durch einen qualifizierten Fachplaner werden in dieses Verfahren eingestellt.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen, inwieweit Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können oder welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die aktuelle und nicht die planungsrechtliche ausschlaggebend. Parallel zur Umweltprüfung wird eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung durch ein anerkanntes Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung fließen in das weitere Verfahren ein.

6 Flächenbilanzierung

Es ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

| | | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| W | Wohnbaufläche (WA), einschl. privater Erschließungsflächen | 20.762 m ² | 51,7 % |
| Mi | Gemischte Baufläche (MI), einschl. privater Erschließungsfläche | 5.177 m ² | 12,9 % |
| | Verkehrsfläche | 11.213 m ² | 27,9 % |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 2.164 m ² | 5,4 % |
| | Grünfläche | 854 m ² | 2,1 % |
| | GESAMTFLÄCHE | 40.170 m² | 100,0 % |

7 Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB. Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie erforderliche Gutachten werden gemäß einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger des Projektes getragen, über die entstehenden Kosten bei der Umsetzung sind weiterführende Verhandlungen erforderlich.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele dieses Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

8 Hinweise zum Planverfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches im vorliegenden Fall im Normalverfahren durchgeführt wird, sind gemäß § 3 und § 4 BauGB zwei Beteiligungsstufen vorgesehen (1. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und 2. Offenlegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen). Mit ihnen wird eine angemessene Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und es wird Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben. Einen Überblick über den groben Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes liefert die nachfolgende Übersicht.

Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung | |
| Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | |
| Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen | |
| Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | Möglich vorauss. I. Quartal 2017 |
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat | Möglich vorauss. II. Quartal 2017 |
| Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | Möglich vorauss. II. Quartal 2017 |

Rheine, März 2017
 Stadt Rheine
 Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
 Städt. Oberbaurat

Anlagen