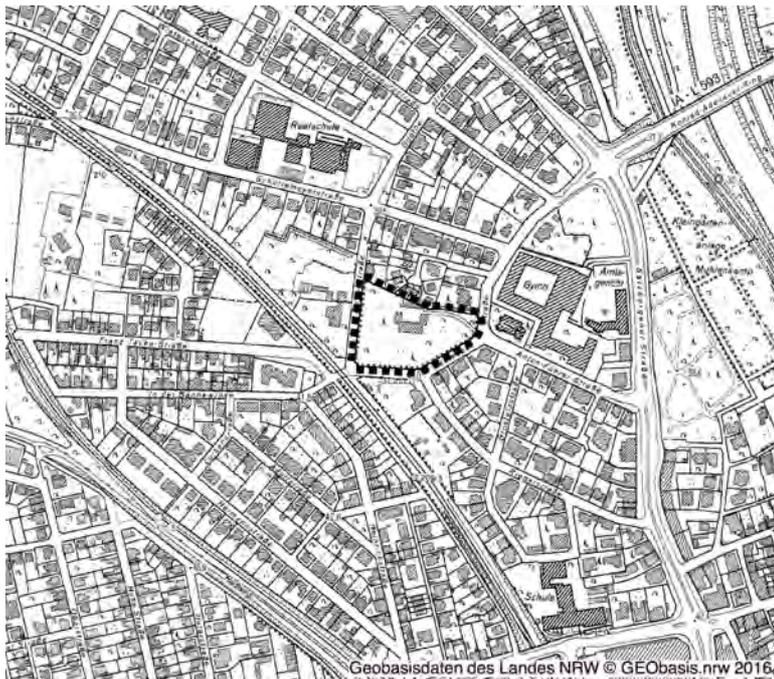


# Bebauungsplan Nr. 340 Begründung

## „Am Alfonsushaus“

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Rheine



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	5
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Nebenanlagen	7
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7
3.6	Erschließung	8
3.7	Ruhender Verkehr	8
3.8	Öffentlicher Personennahverkehr	8
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8
4.2	Eingriffsregelung	9
4.3	Artenschutz	9
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Änderungspunkte</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 07.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340, Kennwort: „Am Alfonsushaus“ gefasst.

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet befindet sich süd-westlich des Stadtkerns von Rheine an der Schleupestraße und Eichenstraße und umfasst die Flurstücke 430 und 684, in der Flur 123, Gemarkung Rheine-Stadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Landhaus, das derzeit bereits durch den Caritasverband Rheine e.V. mit Seniorenwohnungen genutzt wird. Um aktuellen Veränderungen und Entwicklungen im Bereich des Wohnens für Senioren zu begegnen, soll im Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nachfrage weiterer seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden. Hierzu ist die Errichtung von zwei Gebäuden westlich und östlich des bestehenden Gebäudes im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gem. § 34 BauGB eine Realisierung dieser Vorhaben nicht möglich ist, sollen nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung geschaffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtkerns von Rheine, östlich der Eichenstraße und nördlich der Schleupestraße.

Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes ehemaliges Landhaus aus den 1930er Jahren mit umgebender Gartenanlage, das heute als seniorengerechte Wohnstätte genutzt wird. Östlich angrenzend befindet sich die St. Petri Kirche und das Städtische Dionysianum Gymnasium. Im Übrigen ist das Grundstück umgeben von Wohnnutzungen.

Westlich, unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Eichenstraße / Schleupestraße, verläuft die Bahntrasse Rheine - Salzbergen. Der Bahnhof Rheine befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebietes.

#### **1.4 Planverfahren**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Rheine. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,95 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB § 4 c BauGB (Monitoring).

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf den Bebauungsplan Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplanung**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

- **Denkmalschutz**

Das innerhalb des Plangebiets befindliche Gebäude ist incl. der Gartenanlage als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende seniorengerechte Wohnbebauung im Umfeld des denkmalgeschützten Landhauses zu schaffen.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Anbindung an die Eichenstraße bzw. die Schleupestraße. Es ist die Errichtung von zwei barrierefreien Gebäuden vorgesehen. Das westliche Gebäude an der Eichenstraße soll dabei ca. 22 seniorengerechte Mietswohnungen anbieten. Das östliche Gebäude an der Schleupestraße soll ca. 10 seniorengerechte Mietswohnungen anbieten. Im Sinne des Denkmalschutzes ordnen sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhenentwicklung dem bestehenden Gebäude deutlich unter. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird der Charakter der Gartenfläche im Wesentlichen gewahrt.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel werden die Bauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen oder die Wohnnutzung anderweitig beeinträchtigen könnten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen hat die Stadt Rheine ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden die zulässigen Baukörperhöhen im Plangebiet festgesetzt, um eine eindeutige Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis zu dem denkmalgeschützten Gebäude sicherzustellen.

Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Für das Bestandsgebäude, das eine Firsthöhe von 15,10 m und eine Traufhöhe von 8,90 m bezogen auf das bestehende Geländeniveau besitzt, wird daher eine Firsthöhe von 55,00 m über NHN und eine Traufhöhe von 48,50 m ü. NHN festgesetzt. Für die Neubebauung ist eine Firsthöhe von maximal 10,00 m vorgesehen. Entsprechend wird eine Firsthöhe von 50,00 m ü. NHN im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei ist ein geringer Spielraum für die spätere Bauausführung berücksichtigt. Die Traufhöhe wird demnach mit 46,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe bezogen auf das derzeitige Geländeniveau von ca. 6,20 m zzgl. eines geringen Spielraums für die Bauausführung.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Im Hinblick auf den hohen Anteil von festgesetzten „privaten Grünflächen“ innerhalb des Plangebietes, die jedoch rechnerisch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht einbezogen werden, wird gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht einzubeziehen sind. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten, da durch die Sicherung des hohen Anteils an privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes nach wie vor ein unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglicher Versiegelungsgrad bezogen auf das Gesamtgrundstück auftritt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird entsprechend der bestehenden und der geplanten Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird eine überbaubare Fläche entsprechend dem Bestand festgesetzt. Auch für die geplante Bebauung definieren die überbaubaren Flächen exakt den Standort der geplanten Gebäude mit einem ausreichend Abstand zu dem Bestandsgebäude. Durch die Anordnung der Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes werden die südlichen – ebenfalls denkmalgeschützten – Gartenzonen von Bebauung freigehalten.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien liegen nicht vor.

### **3.4 Nebenanlagen**

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Plangebiet erfolgt im Hinblick auf das denkmalpflegerisch gewünschte Ziel, die Freiflächen im Umfeld des Denkmals von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, um den Charakter des Denkmals als freistehendes Landhaus mit vorgelegertem Park auch für die Zukunft zu sichern.

### **3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Um eine Beeinträchtigung des im Plangebiet bestehenden Denkmals unter gestalterischen Aspekten durch die geplante Bebauung zu vermeiden, werden für diese Bebauung gestalterische Festsetzungen im Bezug auf wesentlichen Aspekte, die das Erscheinungsbild der geplanten Gebäude prägen, getroffen. Das denkmalgeschützte Gebäude ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.

- **Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind in Anlehnung an die vorhandenen Fassaden als weiße Putzfassade auszuführen.

- **Dachform / Dachausbildung**

Für die Hauptbaukörper sind in Anlehnung an das denkmalgeschützte Gebäude nur Walmdächer zulässig, wobei die obere Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden kann.

Im Hinblick auf eine Anpassung der geplanten Bebauung an das denkmalgeschützte Gebäude sind Dachüberstände nur bis zu max. 0,30 m zulässig. Drempel sind ebenfalls nur bis zu einer Höhe von von 0,30 m zulässig.

Um zudem eine ruhige Dachlandschaft für die Neubebauung sicherzustellen, sind Dachgauben unzulässig.

- **Dacheindeckung**

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten sind die Dächer mit anthrazitfarbener Eindeckung (nicht glänzend) auszuführen.

- **Einfriedung**

Zur Trennung der geplanten Bauflächen von dem nördlich angrenzenden bestehenden Baugebiet soll – in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern – eine Einfriedung des Grundstücks in Form einer 2 m hohen Wand (gemauert) erfolgen, um die Privatsphäre der hier unmittelbar angrenzenden Gartenzonen der Wohnhäuser auch

bei der geplanten Bebauung des Plangebietes sicherzustellen. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet. Bezugshöhe für die Höhe der Wand ist die Höhenlage der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet ist. Im Kronentraufbereich der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume ist die Mauer auf Punktfundamenten mit freitragenden Stahlbetonbalken in Handschachtung zu errichten.

### **3.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die westlich angrenzende Eichenstraße bzw. die östlich angrenzende Schleupestraße.

### **3.7 Ruhender Verkehr**

Der erforderliche private Stellplatzbedarf ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Hierfür wird im Zufahrtsbereich der geplanten Gebäude jeweils eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Um die als Teil des Baudenkmals ebenfalls geschützten Gartenflächen so wenig wie nötig in Anspruch zu nehmen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **3.8 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen, die regelmäßig von Stadtbuslinien angefahren werden, sind „Amtsgericht“ (Linie C12 Zentrum – Zoo, nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m) und „Hermannstraße“ (Linie C11 Zentrum - Königsesch, süd-westlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung).

## **4 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das parkartige Gelände ist durch einen teilweise alten Baumbestand geprägt. Dieser wird im südlichen Teil durch eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Entlang des nördlichen Randes des Plangebietes wird mit Ausnahme der grenzständig im zentralen Bereich vorhandenen Garagen ebenfalls eine „private Grünfläche“ festgesetzt, die einen begrünenden Übergang zu den Nachbargrundstücken sicherstellen soll.

Aufgrund der geplanten Neubauten und Stellplatzflächen wird es erforderlich, stadtbildprägende Bäume zu entfernen. Die übrigen außerhalb der Grünfläche befindlichen erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert um so die parkähnli-

che Struktur zu erhalten und die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Lebensstätte) zu wahren.

Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sind entsprechende Vorkehrungen während der Bauphase einzuhalten.

#### 4.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

#### 4.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Aus diesem Grunde wurde zu dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt\*\*.

Im Rahmen dieses Fachbeitrags wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führt. Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:

*„Eine Tötung von Individuen der Arten Feldsperling, Nachtigall und von "europäischen Vogelarten" kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter Anwendung einer Bauzeitenregelung betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen können Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 (Tötung) sicher ausgeschlossen werden.*

*Quartiervorkommen in den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen und damit einer Tötung von Individuen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus durch das Vorhaben können ganzjährig nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter Anwendung risikomindernder Maßnahmen können Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) sicher ausgeschlossen werden.*

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

\*\* Ökoplanung Münster: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) für den Bebauungsplan „Am Alfonsushaus“ der Stadt Rheine. Münster. August 2016

*Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) im räumlichen Zusammenhang bleibt für alle Arten sicher erhalten.“*

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung folgender Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden:

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend gegebenenfalls auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine Kontrolle mittels Steiger und Videoendoskop. Werden Fledermäuse festgestellt, ist gegebenenfalls eine Umsiedlung oder Evakuierung der Tiere durchzuführen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

#### **4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die Aufwertung bestehender Nutzungen ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden und der Fortbestand der bestehenden Einrichtung gesichert werden. Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **• Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

### **• Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die vorhandenen Kanalisationsanlagen abgeleitet werden.

Das Plangebiet wird über das Mischsystem entwässert.

### **• Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Stadt Rheine konzessioniertes Unternehmen bzw. durch die technischen Betriebe der Stadt Rheine.

## **6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

## **7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienenverkehr auf den süd-westlich benachbarten Bahnstrecken. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine schalltechnische Untersuchung\* erarbeitet, in der die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden. Die verwendeten Verkehrsdaten zum Schienenverkehr (Prognosedaten für das Jahr 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt. Die Berechnung des Beurteilungspegels des Schienenverkehrs erfolgt nach dem Berechnungsverfahren gemäß Schall 03 als Anlage 2 (zu § 4) der 16. BImSchV. Grundlage hierfür sind die prognostizierten Züge der jeweiligen Zugart sowie die Geschwindigkeiten auf dem zu betrachtenden Abschnitt der Bahnstrecke. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergeben sich im Plangebiet lageabhängig Mittelungspegel  $L_m$  von 60 bis 77 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von 61 bis 78

\* ZECH Ingenieurgesellschaft:  
Schalltechnischer Bericht zur  
Schienenverkehrslärmsituation  
im Bereich des Plangebietes  
„Am Alfonsushaus“ in Rheine  
(Bericht Nr. LL12113.1/01).  
August 2016

dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr).

Die für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 betragen demgegenüber tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand) scheiden in der gegebenen städtebaulichen Situation auch unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes aus. Von daher werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Ermittlung der entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt die Bestimmung der Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 unter Zugrundelegung des "maßgeblichen Außenlärmpegels".

Auf Basis der berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel ergeben sich für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche V bis VII. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen und Ähnlichem vor den Geräuscheinwirkungen sind gemäß DIN 4109 entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Da im Plangebiet Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 50 dB(A) auftreten, sind für Fenster von Schlafräumen schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen.

Aufgrund der Überschreitung der Beurteilungspegel sind im gesamten Plangebiet Außenwohnbereiche in Terrassenlage und in den Obergeschossen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Seiten im Erdgeschoss und Obergeschoss durch eine geschlossene Glasfassade vorgesehen werden.

Die im Rahmen des Lärmgutachtens dargestellten Lärmschutzmaßnahmen ermöglichen unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Umsetzbarkeit der Planung.

Hinzuweisen bleibt darauf, dass sich durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung in Richtung Norden eine Verminderung der Lärmbelastung aus dem Schienenverkehr einstellen wird.

Die von der geplanten Nutzung auf die Umgebung möglicherweise ausgehenden Lärmimmissionen wurden auf Ebene des Bebauungsplanes gutachterlich nicht näher betrachtet, da es sich hier um die ergänzende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes handelt, das

den gleichen Schutzanspruch hinsichtlich möglicher Immissionen genießt, wie die nördlich angrenzenden Wohngebiete. Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass es vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Areals als Wohnanlage für Senioren nicht zu einer Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Wohnnutzungen kommen wird. Dies ist umso mehr anzunehmen, da nunmehr entlang der Grenze des Plangebietes eine Wand in 2 m Höhe als Einfriedung vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Sollte, was derzeit nicht absehbar ist, in Umsetzung des Bebauungsplanes eine intensivere Nutzung der Wohngebäude insbesondere zur Nachtzeit erfolgen, wäre auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ggf. ein entsprechender Nachweis zu führen.

## **8 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes direkt betroffen.

Das vorhandene Gebäude und der südlich angrenzende Garten sind als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen.

Hierbei handelt es sich um ein 1935 errichtetes Landhaus mit Gartenanlage, das in seiner Gesamtheit (incl. Gartenanlage) als überregional bedeutendes Beispiel eines privaten Landhauses aus dieser Zeit unter Denkmalschutz gestellt wurde. Neben dem Bestandsgebäude unterliegt auch die parkähnliche Gartenanlage dem Denkmalschutz.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Festsetzung zu Höhenentwicklung und Dachform der Gebäude wurden im Hinblick auf Belange des Denkmalschutzes abgestimmt, um eine Beeinträchtigung des Denkmals und seiner Wirkung im Kontext mit den Gartenflächen zu vermeiden.

Um den bisherigen Charakter eines innerhalb der Gartenfläche freistehenden Landhauses sollten daher die neu geplanten Gebäude hinter der Flucht des Landhauses zurücktreten.

Um ein zu dichtes Heranrücken der geplanten Bebauung im westlichen Teil des Grundstücks an die nördlich gelegene Wohnbebauung zu vermeiden, wurden die geplanten Gebäude in diesem Bereich abweichend von der oben dargestellten denkmalpflegerischen Zielsetzung in Abwägung der verschiedenen Belange bis auf die südliche Gebäudeflucht des Landhauses nach Süden verschoben. Im Osten des Plangebietes wurde eine derartige Verschiebung des geplanten Gebäudes bis auf die südliche Flucht des Landhauses nicht vorgenommen, da das geplante Gebäude bei einer Traufhöhe von ca. 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,0 m mit mindestens 12,0 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze, einen mehr als ausreichenden Ab-

stand einhält, bei dem eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke nicht zu befürchten ist.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,95 ha - 100,0 %
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	0,47 ha – 49,5 %
Private Grünfläche	0,48 ha – 50,5 %

Coesfeld, im April 2017

WOLTERS PARTNER  
Architekten & · Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld