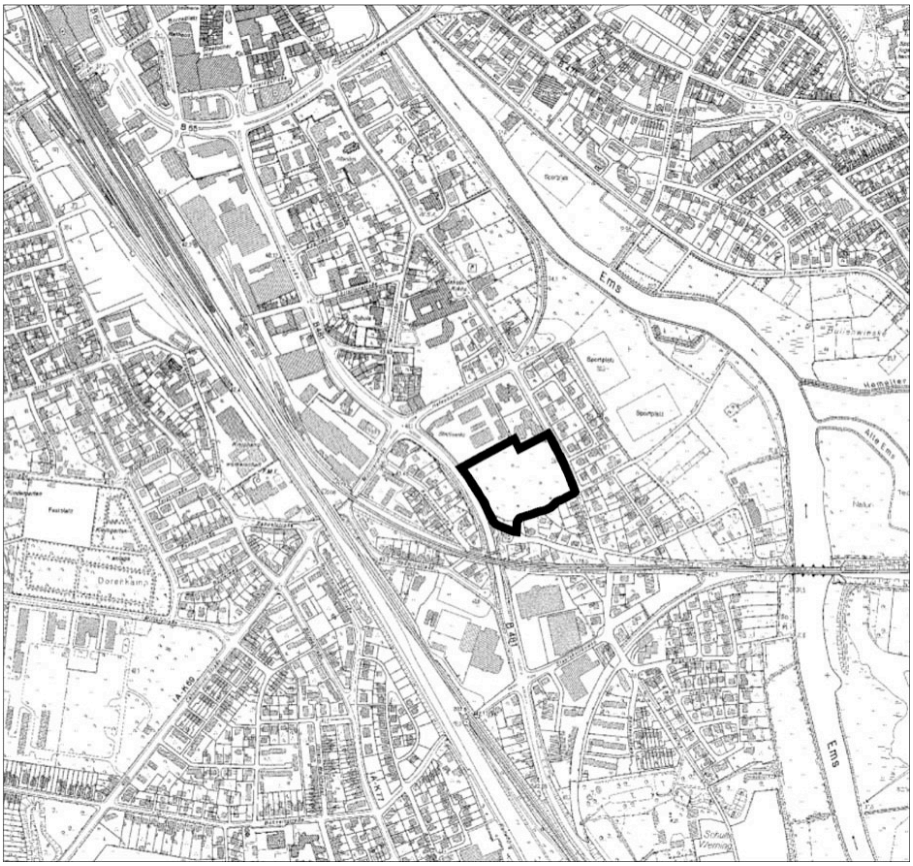
Bebauungsplan BP Nr. 193 „Hörstkamp - West“

Begründung - Vorentwurf

Verfahren gem. 13(a) BauGB

Stadt Rheine



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 3
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel 3
1.3 Derzeitige Situation 3
1.4 Planverfahren 4
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben 4

2 Städtebauliches Konzept 5

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 5
3.1 Art der baulichen Nutzung 5
3.2 Maß der baulichen Nutzung 6
3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit 6
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 6
3.3 Überbaubare Flächen/ Baugrenzen 6
3.4 Bauweise 7
3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten 7
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 7
3.7 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 8

4 Erschließung 8
4.1 Interne Erschließung 8
4.2 Ruhender Verkehr 8
4.3 Fuß- und Radwege 8
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 8

5 Natur und Landschaft/ Freiraum 9
5.1 Grünfestsetzungen 9
5.2 Eingriffsregelung 9
5.3 Natura 2000 9
5.4 Artenschutz 10
5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 10

6 Ver- und Entsorgung 10
6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung 10
6.2 Abwasserentsorgung 10
6.3 Abfallentsorgung 10

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen 10

8 Immissionsschutz 11

9 Denkmalschutz / Archäologie 13

10 Flächenbilanz 14

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am ……die Aufstellung des Bebauungsplans „Hörstkamp West" gem. § 13(a) BauGB beschlossen, um nahe des Stadtzentrums Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 2,25 ha große Fläche südöstlich des Stadtzentrums von Rheine und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße „Hörstkamp",
- im Süden durch die „Marienstraße" und angrenzende Wohnbebauung,
- im Süd-Westen durch den „Münsterlanddamm" (B 481) und
- im Norden durch ein angrenzendes Seniorenheim und ein gewerblich genutztes Grundstück.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 472, 473 und 487 (teilweise), Flur 109, Gemarkung Rheine-Stadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB entsprechend festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Die zwischen dem Hörstkamp und der B 481 gelegenen Flächen blieben bisher wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeit unbebaut.

Aufgrund geänderter eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen besteht nunmehr die Möglichkeit, die Flächen im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht und eine Bebaubarkeit der Flächen auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB nicht gegeben ist, sollen daher auf Antrag des Grundstückseigentümers mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden, um damit das Potenzial im Stadtgebiet zu nutzen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke möglichst zu vermeiden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtzentrums von Rheine. In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet derzeit als innerstädtische Brachfläche (unbestellte Wiese) dar. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung in ein bis zweigeschossiger Bauweise begrenzt. Nördlich begrenzen ein gewerblich genutztes Grundstück der Stadtwerke Rheine sowie die Flächen eines Seniorenheimes mit einer dreigeschossigen Bebauung das Plangebiet.

Die Straße „Hörstkamp", über die das Plangebiet in nördlicher Richtung an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist, verläuft an der östlichen Grenze des Plangebietes. Im Süden ist das Plangebiet begrenzt durch den Stichweg „Marienstraße" sowie angrenzende Wohnbebauung. Im Westen

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die B 481 (Münsterlanddamm) mit einem begleitenden Fuß- und Radweg.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 2,25 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung ist es möglich, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB). Die vorliegende Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielen.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich „Mischgebiet" dar. Diese Darstellung entspricht nicht der geplanten wohnbaulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Wohnbaufläche dargestellt.
Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden (siehe Pkt. 2) begründeten Zielsetzung als „Wohnbaufläche".

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
An das Plangebiet grenzt nordwestlich der Straße „Hörstkamp" der Bebauungsplan Nr. 181 „Hörstkamp Ost – Teil A" (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 250 „Hörstkamp/B481" mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsfläche" an das Plangebiet an.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Flächen im Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich an den angrenzenden Bebauungsstrukturen orientieren und in die dort vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung einfügen soll.
Innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der derzeitigen Nachfrage überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Angrenzend an das im Norden des Plangebiet bestehende dreigeschossige Seniorenheim sind zudem Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe für die Einfamilienhausbebauung von ca. 25 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Parzellierung der Grundstücke in einer Größenordnung zwischen 400 und 500 qm.
Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Straße „Hörstkamp" im Nordosten des Plangebietes erschlossen. Ausgehend von dieser Straße wird das Quartier in einem Erschließungsring erschlossen, der im Süden an die Marienstraße angebunden ist.
Die Mitte des Quartiers markieren ein Quartiersplatz, der als Treffpunkt für die Bewohner dienen kann sowie ein Spielplatz, der mit einer Größe von 800 qm auch der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dient.
Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Lärmimmissionen der umgebenden Verkehrswege und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden entlang der nördlichen und westlichen Grenze aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls (3,00 m Höhe) notwendig.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung 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 Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen hat die Stadt Rheine ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.
Außerdem sollten innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen angesiedelt werden, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der sparsam dimensionierten Wohnstraßen führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die angrenzende vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von max. 9,50 m in überwiegend zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.
Für die geplante Bebauung in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Bei Einhaltung eines einheitlichen Straßenbildes bleibt für die Bauherren damit eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Gebäudegestaltung.
Im nördlichen Randbereich des Plangebietes (WA 3) wird abweichend davon im Hinblick auf die dort bestehende Immissionsbelastung in den Obergeschossen (siehe Pkt. 8) eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.
Für die geplanten Flächen für Mehrfamilienhäuser (WA 4) werden die Festsetzungen auf die Gebäudehöhe von 9,50 m beschränkt, um eine flexible Gestaltung und Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der am Hörstkamp und der Marienstraße gelegenen Bebauung ist die Oberkante des Hörstkamp bzw. der Marienstraße. Für die innerhalb des Baugebietes gelegene Bebauung gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Die geplanten Höhen der Erschließungsstraßen im Plangebiet werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

3.3 Überbaubare Flächen/ Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen - u. a. mit Baulinien - liegen nicht vor.
Für die entlang des Hörstkamp festgesetzten Bauflächen wird ein Baufeld in einem Abstand von 3,0 m und einer Tiefe von 16,0 m festgesetzt, um entlang dem Hörstkamp eine straßenbegleitende Bebauung zu sichern.
In den nördlichen und westlichen Randbereichen wird die Lage der künftigen Bebauung durch eine vordere und hintere Baugrenze in einem Abstand von 14,0 m definiert, um hier einen möglichst großen Abstand zu den nördlich

bzw. westlich gelegenen Lärmimmissionsquellen zu gewährleisten.
Im zentralen Bereich des Baugebietes werden demgegenüber die überbaubaren Flächen lediglich durch eine vordere Baugrenze im Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um hier einen möglichst großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

3.4 Bauweise

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage überwiegend (WA 1, WA 3, WA 4) eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. In Teilbereichen (WA 2) werden darüber hinaus im Sinne eines vielfältigen Angebotes an Wohnformen auch Doppelhäuser zugelassen.

3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.
In dem Allgemeinen Wohnbaugebiet sind daher hauptsächlich (WA 1, WA 2, WA 3) je Einzelhaus/Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Für die mit WA 4 gekennzeichneten Flächen im Nordosten des Plangebietes, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
Zudem sind haben sie auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Damit wird bestimmt, dass die Vorgartenbereiche wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Bauwerken frei gehalten werden und dass gleichzeitig vor der Garagenzufahrt ausreichend Platz für einen der Stellplatzanlage vorgelagerten Zufahrts- und zusätzlichen Aufstellraum entsteht. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, dass sich Garagen und Carports in die vorgesehenen Bauzeilen integrieren. Unnötig lange Einfahrten und die damit einhergehende höhere Versiegelung sowie An- und Abfahrlärm in den hinteren Grundstücksbereichen werden dabei vermieden.
Darüber hinaus wird für das Allgemeine Wohngebiet zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt, dass auch Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen.

Darüber hinaus werden für die Bauflächen im Zufahrtsbereich des Plangebietes, auf denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 4), weitere Ausnahmen hinsichtlich der Anordnung von Müllabstellplätze, überdachten Fahrradabstellplätze und Terrassen ermöglicht.

3.7 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Abgesehen von der festgesetzten ortsbildgemäßen Dachform und -neigung beziehen sich Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB beschränken sich auf Regelungen zur Dachform und zu Dachaufbauten, um ein homogenes Erscheinungsbild des Wohnquartiers im Hinblick auf die zulässigen Gebäudekubaturen zu erreichen.

4 Erschließung

4.1 Interne Erschließung

Wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, wird das Plangebiet von Nord-Osten über eine Anbindung an die Straße „Hörstkamp" erschlossen. Diese mündet in einen Quartiersplatz, der Möglichkeiten zur Anordnung von Besucherparkplätzen bietet. Ausgehend von diesem Platz wird das Quartier in einem Erschließungsring erschlossen. Im Süden ist im Sinne eines Ringschlusses eine Anbindung an die Marienstraße vorgesehen. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind mit einer Breite von 6,50 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und sollen als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Verlauf der internen Erschließungsstraße besteht Raum zur Anordnung von öffentlichen Besucherstellplätzen in Längsaufstellung. Darüber hinaus können Besucherstellplätze im Bereich des Quartiersplatzes angeboten werden.

4.3 Fuß- und Radwege

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und dienen damit den motorisierten sowie den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern. Entsprechend sollen diese als „Mischverkehrsfläche" gestaltet werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der in 1,2 km Entfernung gelegene Bahnhof Rheine bietet optimale Anbindungen nach Münster und Osnabrück.
Eine Busanbindung an das lokale Busnetz Rheine ist über die Linie C8 (Haltestelle Stadtwerke) gegeben.

5 Natur und Landschaft/ Freiraum

5.1 Grünfestsetzungen

Zur Ausstattung des Quartiers mit öffentlichen Spielflächen wird im Zentrum des Plangebietes eine „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Mit einer Größe von 800 qm trägt diese auch zur Versorgung der umgebenden Siedlungsgebiete mit Spielflächen bei.
Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ist die Festsetzung einer „privaten Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün" vorgesehen, die der Aufnahme eines Lärmschutzwalls dient (siehe Pkt. 8) und die Eingrünung des Plangebietes zur B 481 und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen sicherstellt.

5.2 Eingriffsregelung

Die Aufstellung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm und der Beschränkung auf die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche zur Förderung der Innenentwicklung 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 § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-3711-301 „Emsaue " beginnt in ca. 260 m Entfernung.
Aufgrund der Art der Planungen und der Lage ist nicht davon auszugehen, dass nachteilige Wirkungen vorbereitet werden.
Primäres Naturschutzziel ist die Erhaltung und Optimierung der vorhanden naturnahen Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und den natürlichen Gewässerstrukturen. Hierzu gehört auch die Erhaltung und Optimierung der Auwaldreste und Hochstaudenfluren sowie der Altwässer und der begleitenden auentypischen Biotope. Wichtig ist dabei die Erhaltung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Altwässer und der natürlichen Gewässerstrukturen der Ems, was langfristig nur über eine weitgehend ungestörte Fließgewässerdynamik mit Hochwasserereignissen möglich ist.
Da die Aufstellung es Bebauungsplanes die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtig, kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes hat.

5.4 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 artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.
Aktuell wird für den zu überplanenden Bereich ein artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im weiteren Verfahren ergänzt.

* 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.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.
Die künftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische sind Anforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf zu erfüllen.
Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine über Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption ist derzeit in Arbeit.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Rheine konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine zu verständigen.

8 Immissionsschutz

• Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr des westlich angrenzenden Münsterlanddamms (B 481) sowie dem Schienenverkehr der südlich gelegenen Gleisanlagen. Zur Abschätzung der Immissionssituation wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet*.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit im Plangebiet ohne Lärmminderungsmaßnahmen überschritten werden. Die Immissionssituation wird dabei zur Nachtzeit weit überwiegend durch den Schienenverkehr bestimmt.

Dass die mit der Eigenart eines Baugebietes oder einer Baufläche verbundenen Erwartungen an den Schallschutz erfüllt sind, wird durch die Einhaltung der Orientierungswerte in der Norm DIN 18005 ausgedrückt. In vorbelasteten Gebieten, z.B. bei bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Sind wie im vorliegenden Fall Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Dabei ist im Allgemeinen dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle Vorrang vor dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden zu geben. Grundsätzlich sollten jedoch für die Freibereiche die Einhaltung der Werte eines Mischgebietes gewährleistet werden, da auch im Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist im vorliegenden Fall daher die Errichtung eines Walls entlang des Münsterlanddamms mit einer Höhe von 3 m bezogen auf die Höhenlage des Plangebietes vorgesehen. Für die Freibereiche im östlichen Teil des Plangebietes kann damit zur Tagzeit die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet werden. In den westlichen Teilen kann die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete sichergestellt werden. Aufgrund des Abstands der Gleisanlagen zu dem Plangebiet und der dort angrenzend vorhandenen Bebauung ist die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen direkt an der Quelle in diesem Bereich nicht möglich.

Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt.

Um auch für die Obergeschosse einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden zum Schutz der Bebauung vor den verbleibenden Lärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden in Abhängigkeit von den auftretenden Lärmimmissionen, die gem. DIN 4109 als Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, unterschiedliche Anfor-

* uppenkamp und partner: Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung „Zwischen Hörstkamp und B481" in Rheine: Ahaus, März 2017

derungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich in dB(A)	**Maßgeblicher Außenlärmpegel**	**Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB**
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Münsterlanddamm) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

- **Gewerbelärm**

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Betriebsgrundstück der Stadtwerke Rheine. Im Rahmen der o.g. schalltechnischen Beurteilung wurden daher auch die Auswirkungen dieser gewerblichen Nutzung auf das Plangebiet untersucht.
Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten mit einer prognostizierten Überschreitung von 1 dB nahezu eingehalten werden. Des Weiteren werden die Immissionswerte zur ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten.
Allerdings werden die geltenden Immissionsrichtwerte zur lautesten Nachtstunde für sog. „seltenen Ereignissen" um bis zu 5 dB überschritten. Zusätzlich werden auch die im Rahmen seltener Ereignisse zur Nachtzeit zulässigen kurzzeitigen Schalldruckpegelspitzen (nachts IRW_N+10 dB) deutlich überschritten.
Da im Hinblick auf die Bestandssicherung des Gewerbebetriebes grundsätzlich das Ziel besteht, den Betrieb in seinen Betriebsabläufen nicht einzuschränken, müssen zur Umsetzung des Plangebietes lärmmindernde

Maßnahmen umgesetzt werden. Aus schalltechnischer Sicht ist daher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzvorrichtung (Wall) mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in dem betroffenen nördlichen Randbereich des Plangebietes wird die Nutzung auf das Erdgeschoss konzentriert. Um eine Beeinträchtigung potenzieller Nutzungen im Dachgeschoss dieser Bebauung durch die gewerblichen Immissionen zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschoss keine zu öffnenden Fenster in Richtung der gewerblichen Baufläche angeordnet werden dürfen.

- **Auswirkungen des Neuverkehrs auf die Bestandsbebauung**

Die schalltechnische Auswirkung der durch das Plangebiet erzeugten Mehrverkehre für die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bestandsbebauung hat bezogen auf die Gesamtverkehrssituation - zusammenfassend Folgendes ergeben:
Die gebietsspezifischen Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden im Analysefall im Nachtzeitraum bereits überschritten. Ausschlaggebend hierfür ist der in dem Bereich einwirkende Schienenverkehr. Der Einfluss der Zusatzverkehre führt bei freier Schallausbreitung (ohne Lärmschutz und geplanten Gebäuden) zu einer rechnerischen Pegelerhöhungen in der Größenordnung von zur Tageszeit 0.4 dB(A) und zur Nachtzeit 0,1 dB(A). Da jedoch mit dem Zusatzverkehr die Errichtung von Gebäuden vorausgeht, zeigen die gutachterlichen Betrachtungen, dass bei Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes aufgrund der Abschirmung des Schalls auf dem Ausbreitungsweg voraussichtlich eine Reduzierung des Gesamtgeräuschpegels einhergeht. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach stehender Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.

9 Denkmalschutz / Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch möglicherweise wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche		2,33 ha	–	100 %
davon:				
–	Allgemeines Wohngebiet	1,67 ha	–	71,7 %
–	Öffentliche Verkehrsfläche	0,34 ha	–	14,6 %
–	Private Grünfläche	0,24 ha	–	10,3 %
–	Öffentliche Grünfläche	0,08 ha	–	3,4 %

Coesfeld, im Juni 2017

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