

Begründung

Bebauungsplan Nr. 316

Kennwort: "Parkstraße – Ferdinandstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 12. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1	HINTERGRUND UND ANLASS DER PLANUNG	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
2.1	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	7
2.2	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
2.3	INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE	8
2.4	ÄUßERE VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	9
2.5	ENTWÄSSERUNG	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTEL	9
2.7	DENKMALSCHUTZ.....	10
2.8	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	10
2.9	UMWELTPRÜFUNG, ARTENSCHUTZ.....	11
2.10	LÄRMSITUATION	12
3	PLANUNGSVORGABEN UND -GRUNDLAGEN.....	13
3.1	VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT RHEINE.....	14
4	PLANKONZEPT	16
4.1	ZIELE DER PLANUNG, PLANERFORDERNISSE	16
4.2	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN INHALTE, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	17
4.2.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
4.2.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	18
4.2.3	BAUWEISE	19
4.2.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN.....	20
4.2.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUGESTALTUNG	20
4.2.6	ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES / WEGEVERBINDUNGEN / STELLPLÄTZE	22
4.2.7	VER- UND ENTSORGUNG / VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	24
4.2.8	IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ	26
4.2.9	GRÜN- UND FREIRAUM	30
4.2.10	ANFORDERUNGEN DES KLIMASCHUTZES.....	30
5	UMWELTPRÜFUNG	32

6	ARTENSCHUTZPRÜFUNG	34
7	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	37
8	KOSTEN, FINANZIERUNG UND UMSETZUNG DER PLANUNG	37
9	HINWEISE ZUM PLANVERFAHREN.....	38
10	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	39
11	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	43
	ANLAGEN / ÜBERSICHT ÜBER ZUGEHÖRIGE FACHGUTACHTEN.....	44

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Der Anlass für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist das Interesse des Wohnungsvereins Rheine, den zuletzt in Teilen brach gefallenen Standort als attraktiven Wohnstandort neu zu nutzen und weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dorenkamp und liegt ca. 1,5 km südwestlich der Rheinenser Innenstadt. Der Stadtteil 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.

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 den 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 dazu 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 Windthorstraße erarbeitet werden sollten. Neben der Einbindung des Bestands in das neue Wohngebiet sollten vor allem Flächenangebote für 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 die Aufnahme und Weiterführung bestehender Wegeverbindungen. Die heute zum Teil sehr tiefen rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten durch verbesserte und dem Ort angemessenere Grundstückszuschnitte mittels Nachverdichtung besser nutzbar werden.

Der Entwurf des 1. Preisträgers sieht eine Ergänzung des gewachsenen Stadtgrundrisses vor. So sollen beiderseits der heutigen Richardstraße neue Wohnquartiere 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 einem zentralen Quartiersplatz – der „Quartiersmitte“ – zusammenkommen. Der Quartiersplatz ist als autofreie Platzfläche vorgesehen, die mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner/innen und Besucher/innen bieten soll. Die bestehende Bebauung in Richtung Parkstraße wird ergänzt und bildet die „Klammer“ zwischen Neubau und Bestand.

Die neuen Wohnquartiere sollen mit Gebäudehöhen von zwei bis drei Geschossen den Maßstab der umgebenden Bebauung aufnehmen. Gleichzeitig soll mit Blick auf die Zentrumsnähe im Plangebiet eine, im Gegensatz zur heutigen Situation, dichtere ortsangemessene Bebauungsstruktur erreicht werden.

Das Plangebiet liegt derzeit 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 Wettbewerbskonzeptes soll daher über die vorliegende Bebauungsplan-Neuaufstellung planungsrechtlich gesteuert und ermöglicht werden.



Abb. 1: Luftbildaufnahme des Plangebiets

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte 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 wurde am 22.03.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Fachbereich

Stadtplanung für die Dauer von drei Wochen in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017; die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel im selben Zeitraum durchgeführt.

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Neben behördenseitig geäußerten allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan und zu den anschließenden Baugenehmigungsverfahren wurden u.a. Anregungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Richardstraße (erforderliche Mindestbreiten und -radien) sowie zur Nutzung der geplanten Grünfläche vorgetragen. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass kein Erfordernis für eine öffentliche Spielplatzfläche gegeben ist. Aus der Öffentlichkeit wurde in einer Stellungnahme die im Vorentwurf zunächst geplante östliche Wegeverbindung zwischen der Quartiersmitte und der Parkstraße) sowie das zunächst im Vorentwurf für ein Wohn- und Geschäftshaus vorgenommene Maß mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 kritisch hinterfragt. Eine weitere Einwendung erging von einem Anlieger der Ferdinandstraße hinsichtlich befürchteter Belästigungen in der Verbindung mit höheren Verkehrsbewegungen in der Ferdinandstraße.

Sämtliche eingegangene Stellungnahmen wurden in Abstimmung mit der Stadt Rheine und dem Wohnungsverein ausgewertet. Die planungsrelevanten Inhalte wurden bei der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Entwurf berücksichtigt. Weitergehende Aussagen zum Umgang mit den vorgetragenen Anregungen und Bedenken siehe Kapitel 10.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele sind im Übrigen noch Grundstückstausche /-verkäufe zwischen der Stadt Rheine (Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen) und dem Wohnungsverein Rheine (Besitzer der privaten Grundstücksflächen östlich und westlich der Richardstraße) verbunden, die im Rahmen eines Umlenkungsverfahrens erfolgen sollen (weitergehend siehe Kapitel 8).

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 Elisabethplatz („Kirmesplatz“) sowie Teilflächen der Pfarrgemeinde / Kirche St. Elisabeth und der Kleingartenanlagen Dorenkamp die Grenze des Plangebietes.
- Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung westlich der Ferdinandstraße.

2.2 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Das zu entwickelnde Areal liegt östlich der „Neuen Mitte Dorenkamp“ in zentraler Lage im Stadtteil Dorenkamp. Der Stadtteil ist hauptsächlich durch eine Wohnbebauung mit vorrangig 1- bis 3- geschossigen Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern 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. So sind hier z.B. ein Lebensmittelmarkt, ein Discounter, eine Sparkasse, ein Blumenladen sowie ein Bäcker und Friseur ansässig.

Das Plangebiet selbst ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße erschlossen und umgrenzt. Die in Nord-Süd-Richtung zwischen Breite Straße und Windthorststraße verlaufende heutige Richardstraße bindet die hieran angegliederten Bereiche an und gliedert das in seinem Gelände eben verlaufende Plangebiet in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Nahezu das gesamte Plangebiet wird für das Wohnen genutzt. Lediglich in den Erdgeschossbereichen entlang der Breite Straße, untergeordnet auch im Bereich der Parkstraße, sind kleinere Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig. Ein ursprünglich an der Parkstraße ansässig-

ger Lebensmittelmarkt (K&K) wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe und der damit verbundenen Konkurrenz zum modernen Hauptversorgungsstandort „Neuen Mitte Dorenkamp“ im Jahr 2016 geschlossen. Aktuell werden die Ladenflächen durch einen Händler für russische/internationale Lebensmittel genutzt.

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 weniger Einfamilienhäuser im nördlichen Abschnitt der Parkstraße befinden sich sämtliche Grundstücke samt der dazugehörigen Wohngebäude im Besitz des Wohnungsvereins Rheine oder in städtischem Eigentum. Über diese Eigentümerstruktur ist ein direkter Zugriff auf die Flächen der Stadt und des Wohnungsvereins und somit die Chance auf eine ganzheitliche Umgestaltung und Aufwertung des Plangebietes gegeben.

2.3 Infrastrukturelle Angebote

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zahlreiche Infrastruktureinrichtungen für die Nahversorgung, Bildung und Gesundheit vorhanden. Insbesondere 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 hier 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), der Sozialstation Woltering an der Windthorststraße / Ecke Blumenstraße (ca. 250 m entfernt), der Kindertagesstätte 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. Auch 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 nahe gelegen und zudem über die öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar.

2.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist u. a. 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 stadteinwärts in die Lindenstraße, die nach Norden zum Bahnhof und weiter zur Rheinenser Innenstadt führt. Die Parkstraße im Osten des Plangebietes, die Windthorststraße im Süden des Plangebietes und die Ferdinandstraße im Westen des Plangebietes übernehmen als untergeordnete Erschließungs-/Wohngebietsstraßen die Verteilung der Verkehre in die umliegenden Wohnquartiere. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende heutige Richardstraße sichert die innere Erschließung des Plangebiets.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr 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 (Mischentwässerung) der Stadt Rheine angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die vorhandenen Kanäle in den umgebenden Straßen. Für das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sind bei der Planung gesonderte Maßnahmen, z. B. Begrünung der Flach-/Pulldächer und der Decken der Tiefgaragen, vorzusehen. Ergänzende Maßnahmen wie die geordnete Ableitung von Starkregen zum Kirmesplatz und/oder eine dezentrale Ableitung zur geplanten Quartiersmitte oder zu oberirdischen Stellplatzanlagen sollen nach Möglichkeit berücksichtigt werden, so dass insgesamt eine gesicherte Ableitung des Regenwassers im Sinne eines Überflutungsschutzes gewährleistet ist. Weitergehend siehe Kapitel 4.2.7.

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 demnach mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 316 „Parkstraße – Ferdinandstraße“ nicht berührt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Sie werden daher im

Kampfmittelkataster als Verdachtsflächen für ein mögliches Kampfmittelvorkommen geführt. Vor diesem Hintergrund wurde durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine detaillierte Luftbilddauswertung durchgeführt. Im Ergebnis wurden unterschiedliche Belastungsstufen für die einzelnen Grundstücksflächen festgestellt. So sind insbesondere die zentralen Planbereiche entlang der Richardstraße sowie die nordöstlichen bzw. südwestlichen Bereiche zur Breite Straße/Parkstraße bzw. Ecke Windthorststraße/Ferdinandstraße durch eine starke Bombardierung gekennzeichnet. Aufgrund der unterschiedlichen Belastungen werden folgende differenzierte Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

- Bereiche mit allgemeiner Bombardierungsbelastung: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben gemäß Anlage 1 TVV (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr)
- Bereich mit starker Bombardierung: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und Vorbohren durch den KBD-WL.

Die benannten Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Weitergehend enthält der Bebauungsplan einen ergänzenden allgemeinen Hinweis, 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 sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen bekannt. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind Denkmäler nicht gemeldet. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden demgemäß durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können archäologische Funde und Befunde sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) nicht ausgeschlossen und ggf. entdeckt werden. 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 Umweltprüfung, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit entfällt die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht nicht. Da unabhängig hiervon gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, wurden dennoch sämtliche Umweltaspekte einer Untersuchung¹ unterzogen und in dieses Verfahren eingestellt. Die Belange des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind abwägungsfrei zu beachten.

Insgesamt sind der fachlichen Überprüfung zufolge bei Berücksichtigung artenschutzrechtlich zu beachtender, im Gutachten benannter Vorkehrungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Lediglich durch die geplante höhere Baudichte kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einer stärkeren Bodenversiegelung, die jedoch im Sinne der Innenentwicklung notwendig sind und auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Kompensationspflicht unterliegen.

Die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgte im Rahmen des vorliegenden Umweltplanerischen Fachbeitrags. Als Grundlage hierfür wurde eine gesonderte faunistische Untersuchung² durchgeführt, in der potenzielle planbedingte Beeinträchtigungen der hier vorkommenden Fledermausarten geprüft wurden. Abgeleitet aus den Ergebnissen der faunistischen Erhebung werden im Umweltplanerischen Fachbeitrag Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt, mit deren Umsetzung eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind von Vorhabenträgern und Bauherren zu berücksichtigen.

Weitergehende Aussagen zu den Untersuchungsgrundlagen, zur Vorgehensweise und zu den Ergebnissen der Umweltprüfung und des Artenschutzgutachtens sind den Kapiteln 5 und 6 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

1 Stadt Rheine - Kreis Steinfurt, Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ – Umweltplanerischer Fachbeitrag (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) inkl. Artenschutzbeitrag, Proj.-Nr. 217090; IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst; Stand 08.02.2019

2 Erhebung faunistischer Daten (Fledermäuse) zum Projekt „Städtebauliche Neuordnung im Quartier Parkstraße – Ferdinandstraße – Richardstraße“ in Rheine, LK Steinfurt – Fachgutachten: Fledermäuse; Axel Donning, Büro für Faunistische Erfassungen, Rheine; Stand Juli 2017

2.10 Lärmsituation

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen, wobei lediglich die Breite Straße im Norden aufgrund ihrer Funktion als innerstädtische Haupteerschließungsstraße eine lärmrelevante Verkehrsmenge aufweist (maßgebliche stündliche Verkehrsstärke 650 KFZ/h tags und 150 KFZ/h nachts). Die übrigen das Plangebiet umgebenden Straßen dienen hauptsächlich der Verteilung der quartiersbezogenen Verkehre (Kfz-Verkehre) und weisen nur geringe Verkehrsmengen auf. Maßgebliche Lärmemissionen gehen somit lediglich von der Breiten Straße aus.

Zur Bewertung der zukünftig zu erwartenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt, in der sowohl die Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich als auch die planbedingten Lärmauswirkungen aus den gewerblich genutzten Stellplätzen im Norden (MI) des Plangebiets ermittelt wurden.

Insgesamt werden entlang der Breite Straße die schalltechnischen Orientierungswerte im Mischgebiet (MI) teilweise, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) in weiten Teilen überschritten, so dass für schützenswerte Schlaf- und Aufenthaltsräume und für Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen etc.) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Gutachten werden entsprechende Maßnahmen benannt, die als Vorgaben für die anschließenden Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan in Form von textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen übernommen wurden. Belange des Lärmschutzes stehen damit der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegen.

Die Verträglichkeit der im Bebauungsplan geplanten gewerblich genutzten Stellplätze im Norden ist aufgrund des Abstands der Stellplatzanlage zur bestehenden Wohnbebauung nördlich der Breiten Straße (auch im Nachtzeitraum durch einzelne Spitzenpegel) sichergestellt, unzulässigen Schallimmissionen sind nicht zu erwarten. Für die geplanten Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs, die angrenzend zu den nördlichen Stellplätzen errichtet werden sollen (MI), ist bei Bauantragstellung im Baugenehmigungsverfahren ggf. zu prüfen, welche Gewerbelärmeinwirkungen von einem Vorhaben ausgehen und welche Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich sind. Grundsätzlich sind bei ausreichendem Schallschutz, z.B. durch geeignete schallabschirmende Wände in Verbindung mit rückversetzten schützenswerten Fenstern (Staffelgeschossen), Wohnnutzungen möglich.

Ausführlichere Untersuchungsergebnisse des Schalltechnischen Berichts inkl. der detaillierten Informationen zu Berechnungsgrundlagen und -verfahren sind dem Kapitel 4.2.8 der vorliegenden Begründung oder dem Bericht selbst zu entnehmen.

3 Schalltechnischer Bericht Nr. LL12709.1/01 zur Straßenverkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ in 48431 Rheine; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen; Stand 07.05.2017

3 Planungsvorgaben und -grundlagen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet Bestandteil der Allgemeinen Siedlungsbereichsdarstellung (ASB, ockerfarbene Flächen).

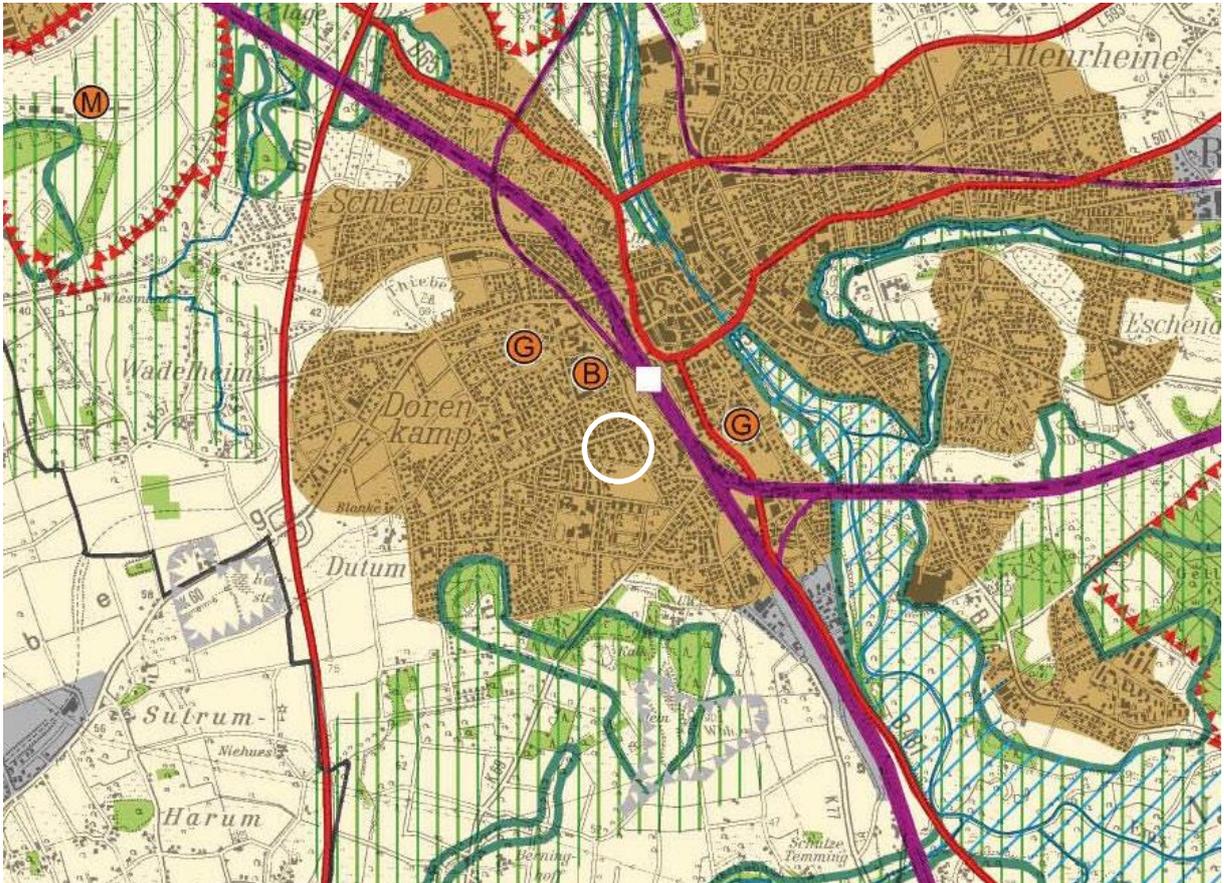


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland; Die Plangebietsfläche befindet sich im markierten Kreis.

Gemäß dem 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 kompakt bebauter Bereiche zur Senkung des Flächenverbrauchs (siehe Kapitel III.1 Abs. 136, Begründung zum Regionalplan Münsterland).

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

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine hauptsächlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, während die vorhandene Bebauung entlang der „Breite Straße“ als „Gemischte Baufläche“ deklariert ist. Die Darstellung dokumentiert die bestehende Nutzungsstruktur am Standort mit dem Schwerpunkt Wohnen, ergänzt um einzelne Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Breite Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße sind Teil der Wohnbauflächendarstellung.



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

Die nördlich angrenzende Breite Straße ist vor dem Hintergrund ihrer Bedeutung für das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Rheine als „örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Die südlich des Plangebietes 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 sind für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Richtfunkstrecken (ggf. mit Schutzstreifen) nachrichtlich

übernommen. Eine mögliche Betroffenheit der Richtfunkstrecken ist über das bestehende bzw. auch zukünftig grundsätzlich unveränderte Höhenprofil der Gebäude im Plangebiet ausgeschlossen (siehe auch Kapitel 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung).

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes mit einer zur Breiten Straße orientierten Mischgebietenutzung und einer überwiegenden Wohnnutzung in den „dahinter“ liegenden Bereichen bleibt auch bei Umsetzung des Bebauungsplans unverändert erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Konkretisierung des Flächennutzungsplans wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der planerischen Ziele der Stadt Rheine für eine nachhaltige und geordnete Bebauung nicht erforderlich. Die im Zuge der Konkretisierung der Planungsziele vorgenommene marginale Abweichung von der bisherigen Mischgebietenutzung im Flächennutzungsplan (nicht parzellenscharf auszulegen) wird gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 2 im FNP im Wege einer Berichtigung angepasst. Die im Bestand vorliegenden Nutzungen im Bereich der bisherigen Mischgebietenutzung gehen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet konform.

4 Plankonzept

4.1 Ziele der Planung, Planerfordernisse

Mit dem Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße – Ferdinandstraße“ soll das Ergebnis aus dem 2015 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden.

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

Die zukünftige Erschließung soll nach wie vor weitestgehend über die bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt werden. Auch die Richardstraße bleibt in ihrer Funktion als innere Erschließungsstraße grundsätzlich erhalten. Die vollständige Durchfahrbarkeit zwischen Breite Straße und Windthorststraße soll jedoch anders als bisher – mit Ausnahme von Rettungs-, Ver- und Entorgungsfahrzeugen – zugunsten der neu geplanten autofreien Aufenthaltsfläche (Quartiersmitte) 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; (halb-)öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sind nicht vorhanden. Mit der neu geplanten zentralen Quartiersmitte möchte der Wohnungsverein nun für das Quartier eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz schaffen. Die Quartiersmitte soll sämtlichen Bewohnern zur Verfügung stehen und die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich aufwerten. Für die Blockinnenbereiche, angrenzend an die privaten Gartenbereiche, sind des Weiteren ruhige „halböffentliche“ und von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzte Platz- und Hofflächen vorgesehen. Über Wegeverbindungen soll eine stärkere Vernetzung innerhalb des Plangebiets und auch zu den angrenzenden Bereichen ermöglicht werden.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zielt der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Bereiches ab, die diesen derzeit mindergenutzten und zum Teil brachgefallenen Stadtbereich wiederbelebt. Die Planung dient somit der Innenentwicklung und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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 ausnahmsweisen 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.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine werden die Flächen begleitend zur Breite Straße als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen (siehe Kapitel 3.2). Geringfügig abweichend zu dieser Darstellung wird über die getroffenen Festsetzungen die Mischgebietsnutzung auf die nordwestlichen Grundstücksflächen konzentriert (Ecke Breite Straße / Ferdinandstraße). Die vorgenommene Festsetzung im Bebauungsplanentwurf bündelt das geplante Nutzungsprofil mit Gastronomie- und Gewerbeflächen zwischen Ferdinand- und Richardstraße und sieht im östlichen Planbereich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, wodurch eine Wohngebietskonformität und -verträglichkeit der möglichen Nutzungen für das hier vorliegende überwiegende Wohnen gesichert wird. Eine relevante Veränderung der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsdarstellung ist mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verbunden. Vielmehr wird mit der nun über die Grundstückneuordnung (Umlegung) mögliche Bündel-

lung der Mischgebietsfläche in dem separaten Quartiersteil (MI) eine optimierte Ordnung erreicht. Insgesamt wird mit den nur marginalen Abweichungen von den nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nach einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

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 2, WA 3 und WA 5 festgesetzten Flächen beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 und das Mischgebiet MI wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 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 2, WA 3 und WA 5 und im Mischgebiet MI entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und dem städtebaulichen Konzept. Im Baugebiet WA 4 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,6 über der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze. Die Überschreitung dokumentiert die flächenintensive Nutzung des Baugebiets als Standort für ein Wohn- und Geschäftshaus (ehemaliger K+K-Markt) inkl. der erforderlichen Stellplatz- und Anlieferflächen bei gleichzeitig nur geringer Grundstücksgröße. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird das bestehende sowie auch zukünftig angestrebte Nutzungsprofil für den Standort planungsrechtlich gesichert. Eine im Gegensatz zur Bestandssituation höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks und damit ggf. verbundene Unverträglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Im 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 zur maximalen Gebäudehöhe GH_{max} getroffen. Diese betragen für das MI 12,50 m bzw. 11,50 m, für die Wohngebiet WA 1 und WA 2 11,50 m und für die weitgehend bestehenden – hauptsächlich durch Satteldach geprägten - Baugebiete WA 3 - 5 maximal 12,50 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 ist als Bezugspunkt der im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH_{max} die mit 40,02 m ü. NHN angegebene Kanalde-

ckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Breite Straße maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt (BZP) gekennzeichnet.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird dem Entwicklungsziel eines verdichteten Wohnquartiers und einer höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen entsprochen. Gleichzeitig ist über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auch die in den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI geplante (mindestens extensive) Dachbegrünung berücksichtigt. Insgesamt wird eine Maßstäblichkeit auf die bestehende Höhenstruktur der angrenzenden überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude gewährleistet.

Neben der grundlegenden Sicherung der geplanten Höhenstruktur über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhe $GH_{max.}$ werden ergänzende Vorgaben zur zulässigen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen getroffen. So wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass

- in den als WA 1, WA 2 und MI festgesetzten Baugebieten im Falle einer Ausführung der festgesetzten Begrünung der Flach- und Pultdächer (siehe TF. 6.1) als intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht > 30 cm) für den geplanten Dachbegrünungsaufbau ausnahmsweise Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie begleitend notwendige Brüstungen oder Attikas, mit welchen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe $GH_{max.}$ höchstens um 1 Meter überschritten werden, zulässig sind.
- technische Anlagen und technisch, untergeordnete Bauteile, die der Gebäudenutzung dienen wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, auf den Dächern der Gebäude grundsätzlich zulässig sind.

Die benannten Anlagen können die festgesetzte maximale Gebäudehöhe $GH_{max.}$ 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 Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind sie einzuhausen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den technischen, energetischen und entwässerungstechnischen 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 Überbaubare 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 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 in den als WA 1, WA 2 und MI festgesetzten Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig ist.

In den festgesetzten Baugebiete WA 3 bis WA 5 (Bestandsgebäude zur Breite Straße und Parkstraße) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen aufgrund der hier bereits großzügig formulierten Baufenster nicht erforderlich und wird daher als unzulässig festgesetzt.

Regelungen zu Nebenanlagen werden nicht getroffen, es gelten die Maßgaben der Landesbauordnung.

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. Gebäude jüngerer Alters, und hier vor allem im Bereich der „Neuen Mitte“, wurden zuletzt auch mit Flach- und/oder Pultdächern errichtet.

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW getroffen:

- Die festgesetzten Baugebiete WA 1 und WA 2 und das Mischgebiet MI sind jeweils mit einem/einer einheitlichen Fassadenmaterial und -farbe sowie mit gleichen Dachformen, -neigungen und -materialien zu errichten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 3 - WA 5 werden als zulässige Dachformen der Gebäude Flach-, Pult- und Satteldächer (FD/PD/SD) festgesetzt.

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt bei Flach- und Pultdächern 10°, bei Satteldächern 45°.

- In den als Allgemeine Wohngebiete WA 3 - WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Offene oder geschlossene Gaubenteile sind in der Fassadenfront nicht zulässig. Dachgauben müssen 1,50 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.

In den neuen Wohnquartieren beiderseits zur Richardstraße (WA 1, WA 2 und MI) sichern die getroffenen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung ein einheitliches Gestaltungsbild der jeweiligen Einzelquartiere. In den Bereichen entlang der Parkstraße (WA 3 - 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 Aufenthalts- 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. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 und § 62 Abs.1 BauO NRW Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. So sind

- in den Baugebieten WA 1 und WA 2 und im Mischgebiet MI Grundstückseinfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen sowie zu den mit Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GRFL-AE) ausschließlich als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist grundsätzlich in Verbindung mit den genannten Heckenpflanzungen zulässig.

Für die Grundstücksbereiche, die nicht an Verkehrs- / Erschließungsflächen grenzen, sind auch Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabmattenzäune) in Verbindung mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung und/oder der Hecke ist auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt.

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

- im gesamten Plangebiet ebenerdige Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, durch Hecken einzufrieden. Zu pflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze, die Mindesthöhe beträgt 1,40 m. Der uneingeschränkte Einblick von den Stellplatzanlagen in den öffentlichen Straßenraum (Sichtbeziehungen/-dreiecke) ist zu berücksichtigen.

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 heutige Richardstraße führt als untergeordnete Nebenstraße über die Flächen des Plangebiets und verbindet die Breite Straße und Windthorststraße (siehe Kapitel 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. Lediglich geringfügige Anpassungen (z.B. Bordsteinabsenkung) im Bereich neu geplanter Zufahrten sind nötig. Die angrenzenden Verkehrsflächen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße werden entsprechend ihrer bestehenden sowie zukünftigen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und gesichert.

Die derzeit in Nord-Süd-Richtung verlaufende Richardstraße wird in ihrer Funktion und in ihrem Erscheinungsbild grundlegend umgestaltet. Die durchgehende Befahrbarkeit wird zu Gunsten einer zentralen autofreien Quartiersmitte aufgegeben. Zukünftig wird der nördliche bzw. südliche Teil der Richardstraße nur noch der Erschließung der privaten Grundstücks- und Stellplatzflächen dienen. Der mittlere Teilabschnitt soll zukünftig nur noch für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge überfahrbar sein. In Verbindung mit den westlich angrenzenden Freibereichen (Platz- und Grünflächen) bildet er die neu geplante zentrale Quartiersmitte (siehe Kapitel 4.2.9). Dies muss entsprechend bei der Ausführungsplanung und Umwidmung beachtet werden. Die Überfahrbarkeit für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sieht der Bebauungsplan ausdrücklich vor (siehe Legende zur F+R Wegeflächenausweisung mit dem Zusatz „Überfahrt für Ver-/Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zulässig“).

Um eine Vernetzung des Plangebiets zum westlich angrenzenden bestehenden Wohnquartier Ferdinandstraße herzustellen, ist ausgehend vom zentralen Quartiersplatz eine ergänzende fußläufige Wegeverbindung nach Westen vorgesehen.

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

- Der nördliche und südliche Teilabschnitt der Richardstraße werden mit einer Breite von 6,50 – 7,50 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Die angrenzenden Bereiche zur zentralen Quartiersmitte werden mit einer Breite von 7, 50 m als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs und um unregelmäßige Grundstückszufahrten – insbesondere im Übergang zur Breite Straße – auszuschließen,

wird die nördliche Grundstücksgrenze des festgesetzten Mischgebiets MI als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind abseits der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ergänzende Wegeverbindungen auf den privaten Grundstücksflächen – insbesondere in den Baugebieten WA 1 und MI – vorgesehen, über die eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit erwirkt werden soll. Die planungsrechtliche Steuerung erfolgt über

- die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes (GL), Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtes (GRL) bzw. eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger/Öffentlichkeit (A) und Erschließungsträger (E).

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

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt auch zukünftig gemäß den landesrechtlichen Vorgaben ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen. Die derzeit rd. 15 ebenerdigen Stellplätze im Verlauf der Richardstraße bleiben in ihrer Anzahl grundsätzlich erhalten, werden jedoch im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen im nördlichen Teilabschnitt der Richardstraße als Besucherstellplätze in Senkrechtaufstellung gebündelt. Die übrigen heutigen Stellplätze entlang der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße und Ferdinandstraße werden weitestgehend gehalten.

Gemäß dem aktuellen Parkierungskonzept sind für die Baugebiete WA 1, WA 2 und für das MI zukünftig rd. 115 private Stellplätze in Form von ebenerdige Parktaschen oder Sammelstellplatzanlagen vorgesehen. 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 Anlieferverkehr und der Überfahrbarkeit durch Rettungs- und Ver- und Versorgungsfahrzeuge – autofrei.

Für die Baugebiete WA 3 - WA 5 entlang der Parkstraße erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs analog der Bestandssituation ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen.

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Hochbauplanung inkl. der noch ausstehenden Festlegung von Gebäude- und Wohnungstypen können Aussagen zur konkreten Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sowie zu deren Lage und Anordnung auf den Grundstücksflächen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Auch die grundsätzliche Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen in den einzelnen Baugebieten, die maßgeblichen Einfluss

auf die Anzahl der oberirdischen Stellplatzanlagen hat, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Vor dem beschriebenen Hintergrund ist die Festlegung von Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zielführend, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO werden daher nicht getroffen.

Unabhängig hiervon werden im Bebauungsplan die zukünftig erforderlichen Stellplatzanlagen im Sinne einer möglichen Anordnung, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, nachrichtlich dargestellt. Die Festlegung der tatsächlich erforderlichen Anzahl der Stellplätze sowie deren Anordnung auf den privaten Grundstücksflächen und die Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Stellplatzanlagen, insbesondere ebenerdige Stellplätze angrenzend zu öffentlichen Verkehrs-/Erschließungsflächen, maßgeblich auf das Gesamterscheinungsbild der neuen Wohnquartiere auswirken, werden zur Sicherung einer grundsätzlichen Gestaltungsqualität folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen:

- In den festgesetzten Baugebieten WA 1 und MI ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen nur in Form von offenen Stellplätzen zulässig, die Errichtung von Garagen/Carports ist unzulässig.
- In den als Allgemeine Wohngebiete WA 2 – WA 5 festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen in Form von offenen Stellplätzen und/oder als Garagen/Carports zulässig.
- Die Errichtung von Tiefgaragen auf privaten Grundstücksflächen ist in den landesplanerischen Vorgaben im gesamten Geltungsbereich uneingeschränkt, d.h. auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, möglich.

4.2.7 Ver- und Entsorgung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die technische Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über das bestehende öffentliche Leitungsnetz in den umgebenden Straßen der Breite Straße, Parkstraße, Windthorststraße, Ferdinandstraße und Richardstraße im Grundsatz sichergestellt. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird im Bereich der Richardstraße die Erneuerung der Versorgungsleitungen (Niederspannungskabel) erforderlich. Die Regelungen zur Kostenverteilung werden direkt zwischen dem Wohnungsverein Rheine und dem zuständigen Versorgungsunternehmen vertraglich festgelegt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen, die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die zukünftig zu erwartende Schmutzwassermenge aufzunehmen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unabhängig hiervon ist festzuhalten, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch aufgrund der vorhandenen Kanalquerschnitte, insbesondere in der Richardstraße, nicht im vollen Umfang über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden kann. Vor dem beschriebenen Hintergrund sind gesonderte Maßnahmen für eine gesicherte Regenwasserentsorgung erforderlich. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes mit einer überwiegenden Flachdachbebauung ist für sämtliche Neubaukörper (im WA 1 und 2 sowie im MI) eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Decken der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen sollen ebenfalls begrünt werden (siehe Kapitel 4.2.9). Zur planungsrechtlichen Sicherung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzt, dass

- in den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 und in dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv zu begrünen sind. Dies gilt im vorgenannten Bereich für alle Gebäude einschließlich Garagen/Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Mindeststärke der Dachbegrünungs-Substratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für die Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Weitergehende Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ | www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist der für das Plangebiet notwendige Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers planungsrechtlich gesichert. Gegenüber der heutigen Bestandssituation, in der die Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Gärten erfolgt, soll über die Vorgaben zur Dachflächenbegrünung die zukünftig mögliche Mehrversiegelung im Plangebiet teilweise kompensiert werden, so dass das bestehende öffentliche Kanalnetz nicht übermäßig belastet wird und die Ableitung des Regenwassers grundsätzlich sichergestellt ist. Neben der Abflussdrosselung für das

anfallende Niederschlagswasser werden über die Vorgaben zur Dachbegrünung auch klimaverbessernde und ökologische Belange berücksichtigt. Weiter siehe Kapitel 4.2.10.

Zur weitergehenden Optimierung der Entwässerungssituation im Plangebiet sollen ggf. ergänzende Maßnahmen, wie der Ableitung von Starkregen zum Kirmesplatz und/oder die dezentrale Ableitung zu den weniger schadanfälligen Bereichen der Quartiersmitte oder der oberirdischen Stellplatzanlagen, umgesetzt werden. Die detaillierte Ausarbeitung und die tatsächliche Realisierung der Maßnahmen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets ist über die Anfahrbarkeit der Gebäude für Müllfahrzeuge über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich sichergestellt.

Öffentliche Belange der Ver- und Entsorgung stehen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 316 nicht entgegen.

4.2.8 Immissionsschutz / Schallschutz

Mit dem Bebauungsplans Nr. 316 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen - überwiegend durch Wohnnutzung geprägten - Quartiers geschaffen werden. Zur Bewertung der zukünftigen Lärmsituation wurde durch das Ingenieurbüro ZECH eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt, in der sowohl die aus Verkehrslärm zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet als auch die Auswirkungen aus den gewerblich genutzten Stellplätzen im Norden des Plangebiets (Gewerbelärm) ermittelt und bewertet wurden.

Als Grundlage für die **Verkehrslärbewertung** wurden die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets (MI) bzw. Allgemeinen Wohngebiets (WA) in Ansatz gebracht. Gemäß der DIN 18005-1 gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

Mischgebiet (MI): 60/50 dB(A) tags/nachts

Allgemeines Wohngebiet (WA): 55/45 dB(A) tags/nachts

Unter Berücksichtigung der städtischen Verkehrszählraten aus dem Jahr 2017, mit relevanten Verkehrsmengen (Kfz- und Lkw-Verkehre sowie ÖPNV) lediglich auf der Breite Straße, beschränkt sich die Verkehrslärmuntersuchung ausschließlich auf die Schallemissionen aus der Breite Straße als innerstädtischen Haupterschließungsachse. Die verkehrlich untergeordnete Park-, Windthorst- und Ferdinandstraße wurden aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen nicht betrachtet.

Gemäß den für den relevanten Straßenabschnitt der Breite Straße anzusetzenden Verkehrsbelastungsdaten (DTV) beträgt die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke tags 650 KFZ/h (LKW-Anteil 5,0 %) und nachts 150 KFZ/h (LKW-Anteil 3,0 %). Bei den Berechnungen wurden als zulässige Höchstgeschwindigkeit 50

km/h sowie üblicher Asphaltbeton ohne zusätzliche lärmindernde Eigenschaften als Fahrbahnbelag berücksichtigt.

Die Verkehrslärbewertung erfolgt unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung.

Die Einschätzung der **Gewerbelärmbelastung** durch die nördlich gelegenen Stellplätze erfolgt gemäß TA Lärm. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Breite Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) wurde als Mischgebiet eingestuft, demgemäß sind im beurteilungsrelevanten Nachtzeitraum (22:00 Uhr und 06:00 Uhr) Emissionsrichtwerte von 45 dB(A) einzuhalten. Die Richtwerte dürfen durch Einzelereignisse, wie dem Zuschlagen einer PKW-Tür (Spitzenpegelereignisse), nicht um mehr als 20 dB überschritten werden. Dies bedeutet, dass Spitzenpegelereignisse auf dem geplanten Stellplatz einen Maximalpegel vor dem nächstgelegenen Fenster von 65 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

Als Berechnungsgrundlage wurden ein Mindestabstand der Stellplätze zum Wohnraumfenster von 16,5 m sowie die Abfahrt von maximal 6 Fahrzeugen (entsprechend 6 Bewegungen) in der lautesten Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr) angenommen.

Weitergehende Details zu den Berechnungsgrundlagen und -verfahren sind dem Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festzuhalten:

Verkehrslärm

Im festgesetzten Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) bzw. 55/45 dB(A) tags/nachts in weiten Teilen sowohl in den Erdgeschossbereichen als auch in den Obergeschossen überschritten. Betroffen sind hierbei insbesondere die zur Breite Straße orientierten Gebäude/Gebäudeteile.

In den südlich gelegenen Baugebieten WA 1 und WA 5 werden aufgrund des Abstands zur Breite Straße die schalltechnischen Orientierungswerte im Tages- bzw. Nachtzeitraum weitestgehend eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Orientierungswertüberschreitungen sind zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schutzwänden oder -wällen werden mit Blick auf die Nähe der geplanten Gebäude zur Breite Straße und insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen nicht berücksichtigt. Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Summe des Verkehrs- und Gewerbelärms auf Basis der DIN 4109. Dabei wurden Lärmpegelbereiche von maximal V, in weiten Bereichen von IV-III ermittelt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der gutachterlichen Ergebnisse werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Geltungsbereich sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Büroräume: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Büroräume: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

An den der maßgebenden Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o. g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

- Schallschutz von Schlafräumen

In den mit  gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.

- Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den mit  gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Schallquelle (Breite Straße) vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig.

Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 Tags sichergestellt werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Schallimmissionen aus Verkehrslärm ist eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im Sinne der Lärmvorsorge uneingeschränkt möglich. Ausnahmen von den Festsetzungen können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Dies kann insbesondere vor dem Hintergrund relevant sein, da die gutachterlichen Vorgaben unter der Annahme einer freien Schallausbreitung getroffen wurden.

Gewerbelärm

Die Bewertung der grundsätzlichen Machbarkeit/Verträglichkeit der gewerblich genutzten Stellplätze im Norden wurde im Sinne einer Beispielrechnung durchgeführt. Sofern sich die oben aufgeführten Rahmenbedingungen ändern, z.B. höhere Anzahl an Fahrbewegungen, können sich dementsprechend abweichende Untersuchungsergebnisse einstellen.

Unter Berücksichtigung der benannten Berechnungsgrundlagen werden die Richtwerte der TA Lärm an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Auch die Spitzenpegelbetrachtung zeigt, dass der maximal zulässige Immissionsrichtwert an den gegenüberliegenden Wohngebäuden (außerhalb des Geltungsbereichs) unterschritten wird und somit auch im Nachtzeitraum durch einzelne Spitzenpegel keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets, die unmittelbar an die Stellplatzanlage angrenzen, sind ebenfalls vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen zu schützen. Sollten sich z.B. direkt über dem Gastronomiebetrieb Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen befinden, sind diese ggf. von der Stellplatzanlage abzuschirmen. Die entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der Detailplanung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Bei entsprechenden Abschirmmaßnahmen wie schallabschirmende Wände in Verbindung mit rückversetzten schützenswerten Fenstern (Staffelgeschossen) ist die Machbarkeit grundsätzlich möglich.

Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücksflächen

Für die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze können derzeit noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Die Festlegung der tatsächlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen sowie deren Anordnung auf den Grundstücksflächen erfolgt daher außerhalb des Bauleitplanverfahrens auf der Ebene der Baugenehmigung, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO werden nicht getroffen.

Mit Blick auf ebenerdig errichtete Stellplatzanlagen im Plangebiet kann im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis gefordert werden, der die grundsätzliche Verträglichkeit der Stellplätze untersucht und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen benennt. Negativauswirkungen auf die Lärmsituation der schutzwürdi-

gen Wohnnutzungen im angrenzenden Umfeld sind auszuschließen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Insgesamt stehen Belange aus Schallimmissionen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 316 nicht entgegen.

4.2.9 Grün- und Freiraum

Im zentralen autofreien Bereich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersmitte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen. Die Fläche soll vorrangig zur Abdeckung des Spielflächenbedarfs für die Kinder des neuen Wohnquartiers genutzt werden, gleichzeitig kann die Grünfläche auch als Aufenthaltsort und Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner dienen. Die Größe des Spielbereichs und dessen Ausstattung sind, insbesondere vor dem Hintergrund der Zugänglichkeit auch für Besucher des Quartiers, in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Rheine vorab der Herstellung abzustimmen. Die Kosten zur Herstellung der Spiel- und Aufenthaltsflächen und deren Pflege und Unterhaltung werden durch den Wohnungsverein Rheine getragen.

Neben der zeichnerischen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersmitte“ werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung im Plangebiet folgende weitere Maßnahmen planerisch entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

- Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersmitte“ festgesetzte Fläche ist als Grünfläche oder durchgrünte Park- und/oder Spielplatzfläche auszugestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- In allen festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Aufwertung der weitgehend versiegelten Stellplatzflächen sichergestellt werden.
- Außerhalb der durch Gebäude überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – 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. Neue Gebäude 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.

Über die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie im Mischgebiet MI festgesetzte Dachbegrünung der hier vorgesehenen Flach- und Pultdächer (siehe Kapitel 4.2.7) sollen neben entwässerungstechnischen Aspekten auch die stadtklimatischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten baulichen Inanspruchnahme und Verdichtung minimiert werden.

So werden über die begrünten Dachflächen durch ihre geringere Wärmeabstrahlung und eine zusätzliche Verdunstungskühlung im Sommer Kühlungseffekte erzielt, die sich auf die Umgebungsluft auswirken und somit das Mikroklima sowohl im Plangebiet selbst als auch im bebauten Umfeld positiv beeinflussen. Eine Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen soll durch die Gründachfestsetzung wirksam minimiert werden. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer darüber hinaus auch einen Dämmeffekt, so dass insgesamt mit den Gründächern in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden kann.

Weitergehend können Gründächer auch das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten im bebauten Bereich steigern und in verdichteten Bereichen notwendige ökologische wie auch für die menschliche Wahrnehmung bedeutsame Grünakzente setzen.

Aus den genannten Gründen wird es als städtebaulich sinnvoll angesehen, eine Begrünung der im WA 1, W2 und im MI festgesetzten Flach-/Pultdächer mit mindestens 70 % extensiver Begrünung festzusetzen. Um die Umsetzung der erforderlichen technischen Aufbauten (siehe Kapitel 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen) sowie von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird eine Dachbegrünung über dieses Maß hinaus nicht vorgegeben.

Mit Blick auf die Kosten von Dachbegrünungsmaßnahmen ist festzuhalten, dass durch eine Dachbegrünung, gegenüber einer Bedachung ohne Grünaufbau, zunächst zusätzliche Kosten entstehen (z.B. Mehrkosten für eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau und nachfolgende gründachspezifische Pflegemaßnahmen). Langfristig können jedoch Gründachlösungen auch kostensparend sein. Eine fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan als Mindestvorgabe festgelegt ist, verursacht relativ geringe Pflegeaufwendungen, so dass die Mehrkosten während der Bauphase insgesamt als vertretbar eingestuft werden können (vgl. Brune et al. 2017*).

* Brune, M., Bender, S. und Groth, M. (2017): Gebäudebegrünung und Klimawandel. Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch klimawandeltaugliche Begrünung. Report 30. Climate Service Center Germany, Hamburg. Erscheinungsdatum: April 2017

5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB entfällt für dieses Planverfahren 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, wurden im Zuge des Verfahrens dennoch alle Umweltaspekte einer Untersuchung und Bewertung¹ unterzogen. Dazu gehören insbesondere die Themen Natur- und Biotopschutz, Wasser, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz sowie Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege. Die Ergebnisse der Untersuchung durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG wurden in dieses Verfahren eingestellt.

Zusammenfassend stellt die Untersuchung fest, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die geplante höhere Baudichte kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einer stärkeren Bodenversiegelung, die jedoch im Sinne der Innenentwicklung notwendig ist und auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Kompensationspflicht unterliegt.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, wurde die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch Bauherren bei Vorhaben und Maßnahmen zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen.

¹ Stadt Rheine - Kreis Steinfurt, Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ – Umweltplanerischer Fachbeitrag (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) inkl. Artenschutzbeitrag, Proj.-Nr. 217090; IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst; Stand 08.02.2019

Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich. Weitergehend siehe Kapitel 6.

6 Artenschutzprüfung

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (vgl. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Für den Bebauungsplan Nr. 316 wurde daher im Rahmen des Umweltplanerischen Fachbeitrags eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG durchgeführt, in der untersucht wurde, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens eintreten können (Stufe I). Über eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung wurden notwendige Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konzipiert (Stufe II).

Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren (Stufe I)

Nach Auswertung der LANUV Online-Daten bestehen für den Untersuchungsraum Hinweise für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Fledermäuse, Vögel und Amphibien.

Im Rahmen der **Fledermaus**untersuchung², die durch das Büro für Faunistische Erfassungen, Axel Donning zwischen Mai und Juli 2017 durchgeführt wurde, wurden die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleiner Abendsegler nachgewiesen. Für Wasserfledermäuse und Braune Langohren sind im Plangebiet keine typischen Habitatstrukturen vorhanden, das Vorkommen von Rauhautfledermäusen kann zu anderen Jahreszeiten nicht ausgeschlossen werden.

Bei den **Brutvögeln** können die meisten Arten aufgrund fehlender Habitatausstattung mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der einmaligen Begehung im April 2017 wurden an den Gebäuden keine Hinweise auf Gebäudebrüter (Schwalben, Eulen) festgestellt. In den Gehölzen waren keine dauerhaften Horste (Greifvögel, Saatkrähen) offensichtlich, das Vorkommen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz kann im Plangebiet somit ausgeschlossen werden. Die Gartenflächen im Siedlungsbereich stellen hingegen Lebensraum für verschiedene Brutvogelarten allgemeiner Planungsrelevanz dar.

Ein Vorkommen von **Amphibien** kann im Plangebiet aufgrund fehlender Laich-

1 Stadt Rheine - Kreis Steinfurt, Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ – Umweltplanerischer Fachbeitrag (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) inkl. Artenschutzbeitrag, Proj.-Nr. 217090; IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst; Stand 08.02.2019

2 Erhebung faunistischer Daten (Fledermäuse) zum Projekt „Städtebauliche Neuordnung im Quartier Parkstraße – Ferdinandstraße – Richardstraße“ in Rheine, LK Steinfurt – Fachgutachten: Fledermäuse; Axel Donning, Büro für Faunistische Erfassungen, Rheine; Stand Juli 2017

gewässer ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich kann im Rahmen der Wirkungsabschätzung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden werden. **Baubedingt** wird es zu vorübergehenden Störwirkungen auch auf angrenzende Lebensräume kommen. Besonders bedeutsame Bereiche liegen hier jedoch nicht vor. **Bau- und anlagebedingt** werden Wohngebäude und Gartenflächen in Anspruch genommen. Mit Umsetzung der Planung werden jedoch auch neue Wohnhäuser und Gartenbereiche wiederhergestellt. Dabei werden die Gartenbereiche sicherlich einen geringeren Umfang einnehmen. Nach wie vor handelt es sich um ein Wohngebiet innerhalb des Siedlungsbereiches von Rheine, **betriebsbedingte** Wirkfaktoren werden sich somit nicht wesentlich ändern.

Stufe II: Artenschutzrechtliche Wirkungsprognose und notwendige Maßnahmen zur Vorhabenrealisierung

Fledermäuse

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und daher streng geschützt. In den Gebäuden des Plangebietes wurde eine Quartiersnutzung durch Zwergfledermäuse festgestellt. Im Laufe des Jahres ist eine Quartiernutzung durch weitere, späte Arten nicht vollständig auszuschließen. Offensichtliche Leitstrukturen liegen nicht vor. Die Gärten wurden als Jagdhabitats von Zwergfledermäusen genutzt.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfolgte anhand folgender Fragestellungen:

- Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)?
- Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)?
- Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)?

Brutvögel

Alle europäischen Brutvogelarten sind artenschutzrechtlich relevant. Vorkommen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz (Arten der Roten Liste und/oder un gefährdete Arten mit besonderen ökologischen Anforderungen, koloniebrütende Vogelarten und Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, vgl. Kiel 20079 und „Planungsleitfaden Artenschutz“¹⁰) können jedoch ausgeschlossen werden. Als Siedlungsarten ist das Vorkommen häufiger Arten wie Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Dohle, Grünfink, Haussperling, Hausrot-

schwanz, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp zu erwarten.

Die Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände erfolgte unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
- Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Die detaillierten Prüfergebnisse der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind dem Gutachten (Artenschutzbeitrag) zu entnehmen.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung der Planung und den Abriss von Gebäuden bestehende bzw. potentielle Fledermausquartiere verloren gehen. Darüber hinaus führt die Überplanung der heutigen Gartenflächen zu einem Verlust von Lebensraum häufiger Brutvogelarten.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen durchzuführen bzw. einzuhalten:

CEF-Maßnahme:

- Als Ausgleich des Verlustes von Zwergfledermausquartieren sind Fledermauskästen als Ersatzquartiere, mindestens im Verhältnis 1:5, im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dies bedeutet, dass je wegfallendes Zwergfledermausquartier 5 Ersatzquartiere zu schaffen sind. Die Maßnahme muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte und somit vor dem Abriss der Gebäude funktionstüchtig sein.

Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzbeseitigung/Baumfällung nur außerhalb der Brutzeit (nur zwischen Oktober und Ende Februar): Die Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird dadurch vermieden, dass die Entfernung von Gehölzbewuchs sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss/Dokumentation: An vier Gebäuden innerhalb des Plangebietes wurde eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt (Parkstraße 8-10, 24 und Windthorststraße Ecke Richardstraße westl. Gebäude). Auch die weiteren Gebäude weisen ein hohes Quartierpotenzial auf. Da auch eine Winterquartiernutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch einen Fledermauskundler zu überprüfen. Der günstigste Zeitpunkt für einen Gebäudeabriss ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind in andere

Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte und die Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 316 nicht entgegen.

7 Flächenbilanzierung

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

W	Wohnbaufläche (WA), einschl. privater Erschließungsflächen	21.239 m ²	52,9 %
Mi	Gemischte Baufläche (MI), einschl. privater Erschließungsfläche	5.201 m ²	12,9 %
	Verkehrsfläche	12.566 m ²	31,3 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	313 m ²	0,8 %
	Private Grünfläche (Quartiersmitte)	855 m ²	2,1 %
GESAMTFLÄCHE		40.174 m²	100,0 %

8 Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung

Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie erforderliche Gutachten sind vom planbegünstigten Wohnungsverein Rheine zu tragen. Per Gestattungsvertrag wird mit der Stadt Rheine vereinbart, dass der Wohnungsverein die an seine zukünftigen Flächen angrenzenden Verkehrsflächen entsprechend der Planung und den Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen umgestalten kann. Die liegenschaftlichen Belange werden neben dem bzw. nachgelagert zum Bauleitplanverfahren über ein Umlegungsverfahren geklärt.

9 Hinweise zum Planverfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches im vorliegenden Fall als 13a-Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wurde eine zweistufige Beteiligung gewählt (1. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 2. Offenlegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen nach § 4 Abs. 1 BauGB). Durch die zweistufige Beteiligung wird eine angemessene Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurde bzw. wird über die Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	15.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	22.03.2017
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	29.03.2017 - 21.04.2017
Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen	<i>geplant</i> 13.03.2019
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

10 Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 29.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt wurden, sind verschiedene Stellungnahmen, überwiegend Anmerkungen und Hinweise von Behörden, eingegangen. Aus der Öffentlichkeit waren zwei Einwendungen zu behandeln. Folgende wesentliche Aspekte aus der frühzeitigen Beteiligung sind zu nennen:

Erschließung

Die Hinweise der Technischen Betriebe - Abteilung Straßen zum Umgang mit den betroffenen Straßen und Kanälen im Plangebiet (Radien-, Breitenvorgaben, Erfordernis einer Kostenübernahmeregelungen) wurden berücksichtigt und der Bebauungsplanentwurf in enger Abstimmung mit den Technischen Betrieben erstellt. Für die konkrete Ausführungs- und Ausgestaltungsplanung im Rahmen der Bebauungsplanvorgaben laufen bereits weitergehende Abstimmungen zwischen dem Wohnungsverein bzw. dem durch den Wohnungsverein beauftragten Fachplanungsbüro und den Technischen Betrieben der Stadt Rheine.

Die Regelungen zur Kostenübernahme durch den Wohnungsverein sowie die Sicherung der städtischen Vorgaben zur zukünftigen Ausgestaltung der Verkehrsfläche (Mindestausbaustandards) werden direkt zwischen der Stadt Rheine und dem Wohnungsverein vereinbart und vertraglich festgehalten (Gestattungsvertrag).

Grünplanung

Mit den Anmerkungen der Technischen Betriebe – Abteilung Öffentliches Grün wurde wie folgt verfahren:

1. Die festgesetzten Anpflanzgebote (ein Baum je angefangene 6 Stellplätze) sollten auf Hinweis der Technischen Betriebe um die Angabe des Stammumfangs ergänzt werden.

Der Anregung wurde gefolgt, in den Textfestsetzungen zum Entwurf wurde der geforderte Mindeststammumfang von 18-20 cm ergänzt.

2. Die bestehende Ausführungsplanung zur Bepflanzung der Breite Straße sollte gemäß Hinweis der Technischen Betriebe Rheine – Grün bei der Festlegung der Baumpflanzgebote im Plangebiet berücksichtigt werden.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die geplante Anordnung der neuen Bäume im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Breite Straße, wurde im Zuge der weiteren Ausarbeitung optimiert und mit der städtischen Planung abgeglichen. Die neuen Baumstandorte sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die

städtische Ausführungsplanung zur Breite Straße ist ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Unabhängig hiervon ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan lediglich die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume planungsrechtlich gesichert wird, konkrete Standorte werden aufgrund der noch nicht abschließenden Parkplatzplanung (Lage der oberirdischen Stellplätze, Entscheidung von Tiefgaragenlösungen) nicht festgesetzt.

3. Die Neuplanung eines öffentlichen Spielplatzes sollte mit der Spielflächenbedarfsplanung der Stadt Rheine – Fachbereich 2 – abgestimmt werden.

Nach Abstimmung mit dem benannten Fachbereich ist der ursprünglich vorgesehene öffentliche Spielplatz nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Fläche wird dem Wohnungsverein zugeschlagen. Dieser plant die Gestaltung einer grünen Quartiersmitte (Grünfläche mit Quartiersspielplatz und Aufenthaltsbereichen). Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Einwände der Eigentümer eines Wohn- und Geschäftshauses an der Parkstraße wurden wie folgt behandelt:

1. Die im Vorentwurf noch vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Quartiersmitte und Parkstraße über Teile der privaten Grundstücksflächen des ehemaligen K+K-Marktes wurde aufgrund der hiermit verbundenen betrieblichen Einschränkungen für die derzeitige bzw. zukünftige Nutzung kritisiert. Der Verzicht auf die Wegefläche wurde gefordert.

Der Anregung wurde gefolgt. In den Planunterlagen zum Entwurf wurde die Wegeverbindung gestrichen.

2. Die im Vorentwurf für das Grundstück des ehemaligen K+K-Marktes festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) und die damit verbundene Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wurden als unangemessen bzw. zu gering kritisiert. Unter Berücksichtigung der derzeitigen wie auch zukünftig geplanten Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt und einer hierfür angemessenen Überbaubarkeit des Grundstücks wurde die Erhöhung der GRZ auf 0,6 gefordert.

Der Anregung wurde gefolgt. In den Planunterlagen zum Entwurf wurde das Grundstück als separates Baugebiet (WA 4) festgesetzt und die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Der Forderung einer MI-Ausweisung zur Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit wurde hingegen nicht gefolgt, da Ziel der Planung ist, an diesem Standort zur Förderung des Wohnens auch künftig keine weitergehenden Ausnutzungen als die genehmigte Bestandsnutzung (Wohn- und Geschäftshaus zur wohngebietsnahen Versorgung, bereits an Auflagen zur Wohngebietsverträglichkeit gebunden) zuzulassen.

Einwände eines Eigentümers zur Verkehrsentwicklung (Anlieger/in Ferdinandstraße)

Ein Anlieger kritisiert, dass mit der Planung sowie mit der vorgesehenen Umgestaltung der Richardstraße (Durchfahrbarkeit entfällt zugunsten einer autofreien Quartiersmitte) eine Erhöhung und Umverteilung der Fahrbewegungen und somit eine Erhöhung der Verkehrsmengen in den angrenzenden Straßen verbunden ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine relevante Zunahme der Gesamtverkehrsmenge in der Ferdinandstraße aufgrund von „Abkürzungsverkehren“ nicht zu erwarten ist. Über den Bebauungsplan werden zwar zukünftig eine neu geordnete, dichtere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen möglich. Diese sind jedoch nicht in einem erheblichen, sondern in einem in der innerstädtischen Lage erwartbaren, städtebaulich verträglichen und sinnvollen Maß. Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für eine bis zu dreigeschossige Bebauung im Sinne der innerstädtisch vorgesehenen, qualitätsvollen Nachverdichtung. Der Wunsch oder die Forderung des Anwohners einer für das Quartier einseitigen Erschließung und Anbindung nur von der Richardstraße aus ist darüber hinaus nicht Ziel und auch nicht Erfordernis der vorliegenden Planung.

Auch die vom Anwohner befürchtete Verschlechterung der Parkraumsituation ist nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass ein Umbau der Ferdinandstraße – mit Ausnahme geringfügiger Anpassungsarbeiten zur Erschließung des Plangebiets – nicht vorgesehen ist, bleibt die Anzahl der öffentlichen Stellplätze weitestgehend unverändert erhalten. Ein ggf. erforderlicher Rückbau einzelner Stellplätze beschränkt sich ausschließlich auf die östliche Straßenseite und resultiert aus den hier geplanten Grundstückszufahrten. Nach Prüfung durch die Technischen Betriebe - Straßenplanung der Stadt Rheine besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, im südlichen Abschnitt der Ferdinandstraße (ebenfalls auf der Ostseite) Ersatz zu schaffen und somit auch zukünftig ausreichend öffentliche Stellplätze in diesem Bereich anzubieten. Des Weiteren ist unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen bei der konkreten Entwicklung des neuen Quartiers der aus den späteren Nutzungen abzuleitende Stellplatzbedarf auf den Plangrundstücken angemessen nachzuweisen (Stellplatznachweis im Genehmigungsverfahren).

Weitere eingegangene Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen

1. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Ergänzung zu den festgesetzten GRFL-Flächen (Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte) zusätzlich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich ist. Darüber werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit den Bestandsleitungen (Schutz vor Beschädigungen während der Bauphase, ungehinderte Zugänglichkeit), zur Bauweise zukünftiger Leitungen (ober-

/unterirdisch), zu Leitungstrassen, zu Abstimmungserfordernissen bei Veränderungen/Verlegungen und zu Benachrichtigungsfristen (Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen, mind. 3 Monate vor Baubeginn) vorgetragen. Sämtliche Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, dem Wohnungsverein mitgeteilt und werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

2. Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

Vom Einwender wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erschließung der neuen Wohngebäude die Niederspannungskabel im Bereich der Richardstraße zu erneuern sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird in der späteren Umsetzung berücksichtigt.

3. Stadt Rheine: FB 5.71 - Vermessung/Bodenordnung

Es wurden allgemeine Hinweise zur B-Plandarstellung und zur Begründung vorgetragen. Die Hinweise wurden in die Unterlagen zum Entwurf eingearbeitet.

4. Stadt Rheine: FB 5.72 - Geoinformation/Kampfmittelräumung

Es wurden Hinweise zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet und zur Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg vorgetragen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen zum Entwurf wurden um die Auswertungsergebnisse ergänzt (Hinweise zu Sondierungsmaßnahmen im Vorfeld von Erdarbeiten).

5. Stadt Rheine: II.13 – Kinderspielplätze

Es wurde darauf hingewiesen, dass die vorgesehene öffentliche Spielfläche (zentraler Planbereich) zur Deckung der Spielflächenbedarfe im Stadtteil nicht erforderlich ist. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Entwurf ist die Fläche nun als private Grünfläche festgesetzt. Die tatsächliche spätere Nutzung und Ausgestaltung der Fläche, z.B. als Quartiersspielplatz für die Kinder im Plangebiet, wird je nach Erfordernis in der späteren Umsetzungsphase durch den Wohnungsverein festgelegt.

6. Thyssengas GmbH, Niederlassung Dortmund

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Leitungsneuverlegungen im Plangebiet z. Z. geplant sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

7. Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte

Es wurden Hinweise zur grundsätzlich angestrebten Erweiterung des Glasfasernetzes in Neubaugebieten und zur weiteren Beteiligung am Bebauungsplanverfahren vorgetragen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der Einwender wird im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr.316, Kennwort: „Parkstraße / Ferdinandstraße“ der Stadt Rheine wurde ausgearbeitet von:

Datum, Unterschrift

stadtraum Architektengruppe | Bernd Strey | Martin Rogge | Düsseldorf

Die Begründung zum Bebauungsplan hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Rheine,
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen / Übersicht über zugehörige Fachgutachten

Folgende Planunterlagen/Gutachten werden dem Bebauungsplan Nr. 316 Kennwort „Parkstraße - Ferdinandstraße“ als Anlagen beigefügt:

- Städtebauliches Konzept „Parkstraße - Ferdinandstraße“ in Rheine Dorenkamp, M1:500, Stadtraum Architektengruppe Düsseldorf, Stand Februar 2019
- Stadt Rheine - Kreis Steinfurt, Bebauungsplan Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ – Umweltplanerischer Fachbeitrag (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) inkl. Artenschutzbeitrag, Proj.-Nr. 217090; IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst; Stand 08.02.2019
- Erhebung faunistischer Daten (Fledermäuse) zum Projekt „Städtebauliche Neuordnung im Quartier Parkstraße – Ferdinandstraße – Richardstraße“ in Rheine, LK Steinfurt – Fachgutachten: Fledermäuse; Axel Donning, Büro für Faunistische Erfassungen, Rheine; Stand Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL12709.1/01 zur Straßenverkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 316 „Parkstraße/Ferdinandstraße“ in 48431 Rheine; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen; Stand 07.05.2017