

ANLAGE 1 zur Vorlage 110/19

Bebauungsplan Nr. 316, Kennwort: "Parkstraße - Ferdinandstraße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Bürger Sacharowstraße, Rheine Schreiben vom 17.10.2017

Inhalt:

„Anscheinend werden auch in Rheine mehr und mehr Hecken und Grünflächen durch ökologisch wertlose Kies- und Schotterflächen ersetzt. Unter diesen „Steinwüsten“ verlegen viele Grundstücksbesitzer auch noch eine „Unkrautschutzfolie“, durch die die Fläche hermetisch abgeriegelt werde. Unabhängig vom Erscheinungsbild reduziert sich dadurch die Artenvielfalt in unserer Stadt. Nicht nur Schmetterlinge, Marienkäfer, Bienen oder Hummeln, sondern auch Vögel finden in diesen "Steinwüsten" keine Nahrung. Nicht zuletzt ist auch der Mensch betroffen: Kiesflächen heizen sich in der Sonne wesentlich stärker auf als der von Pflanzen beschattete Erdboden, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt wird. Viele Städte begegnen schon den Trend dieser monotonen Steinwüsten. Z. B. in Dortmund. Dort sind Steingärten in neuen Bebauungsplänen bereits verboten. Insofern rege ich eine Festsetzung im in Rede stehenden Bebauungsplan an, der wie in Dortmund zukünftig das Anlagen von Kies- und Schotterflächen verbietet. Ich rege folgende Festsetzung im Bebauungsplan an: "Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten/ Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze oder -linie.“

Abwägungsempfehlung:

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme weniger Bestandssituationen überwiegend um Geschosswohnungsneubauvorhaben des Wohnungsvereins als Bauträger. Somit beinhaltet die Neuplanung die in der Stellungnahme angesprochenen klassischen Vorgärten nicht, für welche eine möglichst vollflächige Begrünung eingefordert wird. Der Bebauungsplan enthält aber spezifisch auf die Neuplanung akzentuierte, umfangreiche Begrünungsfestsetzungen, die neben der Begrenzung der möglichen Überbauung (Grundflächenzahlfestsetzung) für eine Durchgrünung und Mindestgestaltqualität durch Bepflanzungen (Hecken, Bäume, Dachbegrünungen), insbesondere auch in der Abgrenzung zum öffentlichen Raum hin, Sorge tragen (vgl. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 zur Grünordnung (Nr. 6) und Örtliche Bauvorschriften „Einfriedungsfestsetzung“). So sind in den neu zu gestaltenden Baugebieten WA 1 - 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.

Im gesamten Plangebiet sind des Weiteren bei Neuplanungen ebenerdige Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, durch mind. 1,40 m hohe, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehende Hecken einzufrieden, so dass eine Mindesteingrünung gewährleistet ist und die entstehenden Stellplatz-Versiegelungsflächen nicht zum öffentlichen Raum in Erscheinung treten. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5 und in dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten ist zudem innerhalb

ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Nicht zuletzt setzt der Bebauungsplan aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Flachdachbauweise Dachbegrünungen für diese fest. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 und in dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten sind die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv und entlang der in der Festsetzung konkretisierten Vorgaben zu begrünen.

Es wird festgestellt, dass durch die Begrenzung der möglichen Überbauung anhand der Grundflächenzahl und anhand der für die vorliegende Planung bereits formulierten und festgesetzten Begrünungs- und Einfriedungsvorgaben bereits geeignete Mindestvorgaben zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung und Eingrünung enthalten sind und diese den Befürchtungen (monotone Steinwüsten, Mikroklimabeeinträchtigung, keine Nahrungspflanzen vorhanden) entgegen stehen.

1.2 Anwohner Ferdinandstraße, Rheine

Schreiben vom 18.04.2019

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren, ich mache folgende Eingabe zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes:

wie ich in einer früheren Stellungnahme bereits geschrieben habe, geht es mir um die Belange der Hauseigentümer an der westlichen Seite der Ferdinandstraße. Bildlich gesprochen, wohnen wir zwischen den Interessen des Wohnungsvereins. Zur Erläuterung: Westlich wird abermals der ALDI erweitert werden und südlich soll das Gebäude Windthorststraße. 20-24 abgerissen werden, um nach Auskunft des Wohnungsvereins dort Parkplätze zu errichten.

Die geplante Bebauung lt. Bebauungsplan 316 ist gut für den Dorenkamp und aus meiner Sicht nicht zu beanstanden. Die dort geplanten Parkplätze zur Ferdinandstraße mit dem damit verbundenen Kfz-Verkehr sind es aber, die ich abzuändern beantrage. Die neu zu errichtenden Gebäude müssen teilweise "besondere schalltechnische Vorkehrungen" aufweisen. Das ist gut für die neuen Bewohner, nützt uns "alten" Bewohnern aber nicht. Aufgrund baulicher Zustände in den Doppelhäusern sind alle Schlafzimmer zur Ferdinandstraße gelegen. Der jetzige Abkürzungsverkehr von der Breite Straße zur Dorenkampstraße und umgekehrt ist gerade nachts manchmal schon sehr störend. Zusätzlicher Verkehr der neuen Hausbewohner im Quartier werden die Situation zusätzlich belasten.

Ich rege daher an, grundsätzlich Tiefgaragen im Bebauungsplangebiet vorzuschreiben und die Zu-/ Abfahrten in die Richardstraße zu den Verursachern zu verlagern. In der Kirmeszeit könnte die Richardstraße kurzzeitig durchgehend befahrbar sein zur Breite Straße und am südlichen Ende verschlossen werden.

Alternativ könnten die Zu-/ Abfahrten auch zur Breite Straße, bzw. vor allen Dingen zur Windthorststraße angelegt werden. Gerade an der Windthorststraße gibt es keine gegenüberliegenden Anwohner, die unter dem zusätzlichen Verkehr zu leiden hätten und außerdem ist diese Straße mit Mehrzweckstreifen nicht sonderlich stark befahren. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die kurze Kirmeszeit ein Ablehnungsgrund dafür sein kann.

Falls meine vorgenannten Eingaben nicht berücksichtigt werden können, bitte ich grundsätzlich alle schallreduzierenden Maßnahmen, die zur Ferdinandstraße hin möglich sind, im Bebauungsplan 316 zu ändern und festzuschreiben.“

Abwägungsempfehlung:

In der Stellungnahme werden mögliche Belästigungen und Probleme für die Bestandsanwohner der Ferdinandstraße gesehen und aus diesem Grund Änderungen beim Bebauungsplan erbeten (insb. Tiefgaragenzwang, Zu- und Abfahrtsverbot für neue Anwohner an der Ferdinandstraße, stattdessen Verlagerung der Zufahrten). Den Änderungswünschen wird nicht entsprochen, da die mit dem Bebauungsplan gewählten Festsetzungen die Ziele der Planung sichern und die in der Stellungnahme befürchteten Belästigungen und Probleme aus den nachfolgenden Gründen nicht zu erwarten sind:

Die vom Stellungsnehmer kritisch gesehenen, an der Ferdinandstraße möglichen Stellplatzflächen sind bewusst als Anwohnerstellplätze hier möglich und vorgesehen, um Verkehr weitgehend außerhalb des neu geplanten Quartiers halten zu können. Da wohnbezogene Stellplätze erfahrungsbedingt nur sehr bedingt kritische Fahrbewegungshäufigkeiten auslösen (je Bewohnerstellplatz kommen i.d.R. nur wenige Fahrten pro Tag zustande, z.B. Fahrt zur Arbeit, Heimkehr, Erledigungsfahrt, Rückkehr) werden keine erheblichen Probleme erwartet. Die im Gestaltungsplan dargestellte Ausprägung der Anwohnerstellplätze veranschaulicht des Weiteren, dass hier eine den öffentlichen und Nachbarbelangen Rechnung tragende Lösung möglich ist.

Mit seinen Eingrünungsfestsetzungen sorgt der Bebauungsplan dafür, dass die späteren ebenerdig entstehenden Stellplätze eingegrünt und visuell abgeschirmt werden (vgl. textl. Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW zur Einfriedungsgestaltung bei Stellplätzen [2.3]). Die neuen Anwohnerstellplätze entstehen dadurch - wie im Gestaltungsplan veranschaulicht - etwas abgerückt zur Fahrbahn. Zur Absicherung des Immissionsschutzes wurde im Entwurf der Planzeichnung bereits vermerkt, dass bezogen auf die möglichen von Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen der Nachweis des Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden kann (Hinweis Nr. 3.3 im Entwurf der Planzeichnung) und somit die Lärmverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Der Hinweis wurde auf die Stellungnahme hin redaktionell noch geringfügig angepasst und wie folgt neu formuliert:

„Bei der Errichtung der Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen – insbesondere bei ebenerdigen Sammelstellplatzanlagen - ist im Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gemäß der TA Lärm zu prüfen und zu gewährleisten“.

Damit ist unmissverständlicher formuliert und klargestellt, dass eine Prüfung und Gewährleistung des Lärmimmissionsschutzes im Bau-genehmigungsverfahren erfolgt. Die Prüfung der Verträglichkeit bei Bauantragstellung und ggf. Auflagenerteilung macht bei dem vorliegenden Angebotsbepauungsplan Sinn, da erst anhand der konkret vorliegenden Ausgestaltung passgenau geprüft werden kann, welche Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzvorgaben erforderlich sind. Das in der Stellungnahme geforderte Verschreiben von Tiefgaragenlösungen oder der Verzicht auf Zufahrten oder Stellplätze von der Ferdinandstraße ist dagegen bei Einhaltung der zulässigen Lärmwerte nicht begründbar. Gegen die in der Stellungnahme gewünschte Anordnung von Stellplätzen an der Windhorststraße spricht im Übrigen, dass hier im städtebaulichen Wettbewerb bewusst eine Raumkante ausgebildet werden soll, die bei Anlage von Stellplätzen diesseitig orientiert nicht möglich wäre.

Bezogen auf den in der Stellungnahme befürchteten *„zusätzlichen Verkehr der neuen Hausbewohner im Quartier“* wird festgehalten, dass mit dem Bebauungsplan zwar die künftige Bebauung neu geordnet wird und künftig eine verglichen zur früheren bzw. jetzigen Situation dichtere Bebauung und bessere Ausnutzung möglich ist; dies jedoch nicht in einem erheblichen oder gar unzumutbaren, sondern in einem in der innerstädtischen Lage zu erwartenden, städtebaulich verträglichen und sinnvollen Maß. Der Bebauungsplan eröffnet in dem vorher 2-geschossig geprägten Baugebiet im Zuge der innerstädtisch vorgesehenen, qualitätsvollen Nachverdichtung Möglichkeiten für eine bis zu dreigeschossige Bebauung. Die Verkehrsführung ist hierfür nur in Teilen, vornehmlich für das Quartier selbst neu zu ordnen. Für die Breite Straße, die Ferdinandstraße, Parkstraße und Windthorststraße sind kaum bauliche oder sonstige Veränderungen der Verkehrsflächen im Zuge einer noch ausstehenden Ausführungsplanung erforderlich - im Wesentlichen beschränken sich

notwendige Anpassungen auf Bordsteinabsenkungen auf Höhe von geplanten Zufahrten. Für die Richardstraße ist dagegen die für die vorgesehene Quartiersentwicklung nötige Umgestaltung und Beschränkung der Durchfahrbarkeit geplant. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bisherige Durchfahrtmöglichkeit für Kfz beschränkt. Zukünftig sollen als bedeutender Teil des Konzepts zugunsten einer für das neue Plan-Quartier autofrei geplanten Quartiersmitte lediglich noch Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Richardstraße ausnahmsweise durchgängig befahren können. Sonderregelungen, z.B. ordnungsrechtliche Vorgaben für den Zeitraum der Kirmes, sind außerhalb des Bebauungsplanes ggf. denkbar. Diese vorgesehene Beschränkung der Durchfahrbarkeit der Richardstraße im Bebauungsplan begründet jedoch – anders als vom Einwander befürchtet – keinen erwartbar merklichen Mehrverkehr auf der Ferdinandstraße. Die Richardstraße mag – wie auch die Ferdinandstraße – derzeit zwar untergeordnet auch vereinzelt als Durchfahrt dienen; überwiegend dienen beide Straßen jedoch heute, wie auch künftig, den jeweiligen Anliegern (Anliegerstraße). Ein Ausbau der Ferdinandstraße zu einer Sammelstraße ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Innenstadtziel- und -quellverkehren stehen im Übrigen bessere Routenalternativen auf den vorhandenen Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung.

Eine Überprüfung der Verkehrszahlen auf der Ferdinandstraße ergab, dass bei einer Zählung im Jahr 2000, einem Zeitpunkt, als das Planquartier anders als heute noch voll bebaut war, die Verkehrsbelastung mit einer Straßenquerschnittsbelastung von etwa 300 Fahrzeugen / Tag lag. Für die nahe gelegene Breite Straße liegen Verkehrszahlen von den Jahren 2000 und 2017 vor, die im Verlauf dieser Jahre einen Verkehrszuwachs von 14,5% zeigen. Unter Berücksichtigung dieses örtlich ermittelten Verkehrszuwachses kann die bei voller Bebauung anzunehmende Verkehrsbelastung der Ferdinandstraße nunmehr auf etwa 350 Fahrzeuge/Tag plus Verdichtungsfaktor (Annahme: mögliche Zunahme der Wohneinheiten ca. 50 %) abgeschätzt werden, so dass in Summe etwa 500 Fahrzeuge pro 24 Std. künftig (als Querschnittszahl, beide Fahrtrichtungen zusammengefasst) erwartbar sind. Bei dieser Verkehrsbelastung sind für die auf „Tempo 30“ beschränkte Ferdinandstraße keine Überschreitungen der für eine Mischgebietsbebauung anzustrebenden Lärmschutz-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten. Im „Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ (Schätztablette Anhang A der DIN 18005-1) ist ablesbar, dass die Tag-/Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005 für das betroffene Mischgebiet (60 dB (A) tagsüber, 50 dB (A) nachts) mit den Beurteilungspegeln bei 500 Fahrzeugen pro Tag in einer 30-er Zone eingehalten werden. Der vorliegende Abstand der Lärmquelle Ferdinandstraße bis zur Häuserwand wurde zugrunde gelegt (von der Mitte der Ferdinandstraße bis zur Häuserwand beträgt der Abstand ca. 7 m).

Ferdinandstraße

500 Kfz/24 h → Tags 57,5 dB (A) – Abschlag von 2,5 dB (A) bei Tempo30 = 55 dB (A)
 500 Kfz/24 h → Nachts 46,5 dB (A) – Abschlag von 2,5 dB (A) bei Tempo30 = 44 dB (A)

Orientierungswerte Mischgebiet

gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

60 dB (A)
50 dB (A)

Die zu erwartenden Verkehre und damit verbundene Lärmbelastungen sind demgemäß als zumutbar und verträglich anzusehen. Im für die Planung vorliegenden Verkehrslärmgutachten werden – hier bezogen auf die Breite Straße – sogar deutlich höhere Lärmwerte als die DIN-18005-Orientierungswerte im Rahmen einer Abwägung als möglich und ggf. vertretbar betrachtet. Mit Bezug auf die 16. BImSchV sollen Werte von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts für das Mischgebiet nicht überschritten werden.

Die in der Stellungnahme befürchtete Verschlechterung der Parkraumsituation bzw. eine Einkürzung bei den öffentlichen Stellplätzen ist in der Ferdinandstraße nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass ein Umbau der Ferdinandstraße – mit Ausnahme geringfügiger Anpassungsarbeiten zur Erschließung des Plangebiets – nicht vorgesehen ist, kann die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Ferdinandstraße voraussichtlich unverändert erhalten bleiben. Ein ggf. erforderlicher Rückbau einzelner Stellplätze beschränkt sich ausschließlich auf die östliche Straßenseite der Ferdinandstraße und resultiert aus den hier geplanten Grundstückszufahrten. Nach Prüfung durch die „Technischen Betriebe – Straßenplanung der Stadt Rheine“ ist voraussichtlich nur ein Stellplatz von der Planung

betroffen und es besteht hier die Möglichkeit, im südlichen Abschnitt der Ferdinandstraße (ebenfalls auf der Ostseite) diesbezüglich Ersatz zu schaffen. Somit ist es möglich, auch zukünftig ausreichend öffentliche Stellplätze anzubieten. Unabhängig hiervon ist bei der konkreten Entwicklung des neuen Quartiers der aus den späteren Nutzungen abzuleitende Stellplatzbedarf vom Vorhabenträger auf den Plangrundstücken angemessen nachzuweisen (Stellplatznachweis im Genehmigungsverfahren).

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung Stellungnahme vom 18.04.2017

Inhalt:

„wie in dem Abstimmungstermin im Juni 2018 bereits festgehalten, muss die Überfahrbarkeit des Fuß- und Radweges für die Müllfahrzeuge gesichert werden. Auf Poller sollte verzichtet oder versenkbare Poller gewählt werden. Klappbare Poller sind zeitaufwändiger, bleiben oftmals über den gesamten Tag umgeklappt und es besteht erhöhte Unfallgefahr für Radfahrer.

Die Anfahrbarkeit der Müllstandorte muss grundsätzlich gesichert bleiben. Es wurde im Gespräch daher festgelegt, dass auf der Ostseite der Richardstraße später kein Parken möglich sein wird, da die Müllfahrzeuge die Müllbehälter mit „seitlichem Greifarm“ aufnehmen/entleeren und dafür ausreichend Platz benötigen.

Im Plan sind abweichend davon beidseitig Parkplätze eingezeichnet. Um ausreichend Platz für die Aufnahme und Durchfahrt der Müllwagen zu haben müssen die Parkplätze auf der östlichen Seite wieder gestrichen werden. Ansonsten ist eine Entsorgung / Leerung der Tonnen nicht möglich.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme zielt darauf ab, eine möglichst reibungslose Anfahrbarkeit der Müllstandorte sicher zu stellen. Diese Regelungsinhalte im Bebauungsplan als rahmengebendes Planwerk für die bauliche Entwicklung des Plangebietes nicht vorgesehen. Sie werden im vorliegenden Fall nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Die geforderten Regelungsinhalte können aber in der konkretisierenden Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Müllbehälterstandorte und die Anfahrbarkeit der Müllbehälterstandorte können im Ausbauplan durch geringfügige Umgestaltungen der im Gestaltungsplanentwurf dargestellten Stellplanordnung, die nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, im Straßenraum gesichert werden. Der dem Bebauungsplanentwurf angehängte Gestaltungsplanentwurf diene lediglich zur Veranschaulichung der Grundkonzeption und ist nicht verbindlich. Auf der Ostseite der Richardstraße ist gemäß Rücksprache mit den Technischen Betrieben nur partiell (dort, wo Abstellflächen für Mülltonnen/-container in der Ausbauplanung erforderlich werden) kein Parken oder ggf. nur zeitlich begrenzt Parken möglich. Die Ausgestaltung und weitergehende Regulierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt letztlich in der Ausbauplanung. Die Anregungen wurden bereits den für die Ausbauplanung zuständigen Stellen mitgeteilt und werden von diesen berücksichtigt.

2.2 Kreis Steinfurt, Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme vom 30.04.2019

Inhalt:

„zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) zu gestalten und zu bepflanzen sind. Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen sollte abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.“

Artenschutzrechtliche Belange

Für den Abriss der Gebäude ist eine Ökologische Baubegleitung durch einen Fledermaus-Fachgutachter erforderlich. Die Ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld bereits bei der Planung dieser Abrissarbeiten einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die Zeitplanung, sodass kritische Aktivitätsphasen wie Wochenstuben- oder Winterschlafzeiten im Vorfeld bereits ausgeschlossen werden können.

In Übereinstimmung mit dem Leitfaden zur „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV 2013) ist ein Fledermausquartier durch mindestens 5 Fledermauskästen zu ersetzen. Die genaue Anzahl benötigter Fledermauskästen ist durch den Fachgutachter zu benennen. Diese CEF-Maßnahme ist vor dem Abriss umzusetzen und aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG bei der UNB durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) nachzuweisen. Die Auswahl geeigneter Standorte sowie die Art und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.

Aufgrund des Verlustes vielfältigen Quartierpotenzials für Fledermäuse in den abzureißenden Gebäuden wäre es wünschenswert, über die notwendigen CEF-Maßnahmen hinaus weitere künstliche Fledermausquartiere (z. B. in Form von Einbausteinen) an den Neubauten bereitzustellen.

Zum Schutz der Fledermäuse empfehle ich zudem für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Bezogen auf die Anregungen zur Förderung der Biodiversität und Begrünung im baulichen Innenbereich wird Folgendes für das Plangebiet festgehalten: Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme weniger Bestandssituationen überwiegend um Geschosswohnungsneubauvorhaben des Wohnungsvereins als Bauträger. Somit beinhaltet die Neuplanung die in der Stellungnahme angesprochenen klassischen Vorgärten nicht, für welche eine möglichst vollflächige Begrünung eingefordert wird. Der Bebauungsplan enthält aber spezifisch auf die Neuplanung akzentuierte, umfangreiche Begrünungsfestsetzungen, die neben der Begrenzung der möglichen Überbauung (Grundflächenzahlfestsetzung) für eine Durchgrünung und Mindestgestaltqualität durch Bepflanzungen (Hecken, Bäume, Dachbegrünungen), insbesondere auch in der Abgrenzung zum öffentlichen Raum hin, Sorge tragen (vgl. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 zur Grünordnung (Nr. 6) und Örtliche Bauvorschriften „Einfriedungsfestsetzung“). So sind in den neu zu gestaltenden Baugebieten

WA 1 - 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.

Im gesamten Plangebiet sind des Weiteren bei Neuplanungen ebenerdige Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, durch mind. 1,40 m hohe, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehende Hecken einzufrieden, so dass eine Mindesteingrünung gewährleistet ist und die entstehenden Stellplatz-Versiegelungsflächen nicht zum öffentlichen Raum in Erscheinung treten. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5 und in dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten ist zudem innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Nicht zuletzt setzt der Bebauungsplan aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Flachdachbauweise Dachbegrünungen für diese fest. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 und in dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten sind die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv und entlang der in der Festsetzung konkretisierten Vorgaben zu begrünen.

Es wird festgestellt, dass durch die Begrenzung der möglichen Überbauung anhand der Grundflächenzahl und anhand der für die vorliegende Planung bereits formulierten und festgesetzten Begrünungs- und Einfriedungsvorgaben bereits geeignete Mindestvorgaben zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung und Eingrünung enthalten sind und diese den Befürchtungen (monotone Steinwüsten, Mikroklimabeeinträchtigung, keine Nahrungspflanzen vorhanden) entgegen stehen.

Bezogen auf die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden die bereits im Entwurf diesbezüglich enthaltenen Hinweise um die aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde noch nicht genannten Aspekte ergänzt. Die für den Ausbau relevanten Anregungen und Empfehlungen wurden an die Technischen Betriebe der Stadt Rheine sowie den Wohnungsverein als derzeit maßgeblich den Ausbau planende Akteure weitergegeben. Über den Hinweis in der Planzeichnung sind darüber hinaus für jedermann die grundlegend zu beachtenden Aspekte und das Erfordernis zur Einhaltung des Artenschutzes ersichtlich.

2.3 Stadt Rheine: Fachbereich II.13 Kinder- und Jugendarbeit

Stellungnahme vom 28. März 2017

Inhalt:

„Anbei die Stellungnahme des Jugendamtes (Kita- und Spielflächenbedarfsplanung) zum Bebauungsplanentwurf 316 Ferdinandstraße/Parkstraße im Stadtteil Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp.

Spielflächenbedarfsplanung:

Für den Bereich Spielflächen besteht aufgrund des Bebauungsplanentwurfes kein Handlungsbedarf. Laut der Spielflächenbedarfsplanung sind nur wenige Geh-Minuten entfernt ausreichend Spielflächen (Heimathafen Dorenkamp am Schulzentrum zwischen der Mittelstr. und der Breitenstr. am Emslandgymnasium und der Lernförderschule Güterschule) vorhanden. Laut dem Bebauungsplan handelt es sich um eine ausgewiesene private Grünfläche und nicht um eine Festschreibung der Fläche als Spielfläche. Der Wohnungsverein Rheine e. V. möchte jedoch aus Eigenmitteln zu Attraktivierung der Wohn- und Aufenthaltsqualität auf der ausgewiesenen Grünfläche eine Aufenthalts- und Spielfläche einrichten. Der vorgesehenen Planungen wird aus der Fachabteilung Kinder- und Jugendarbeit und Spielplätze zugestimmt.

Kitabedarfsplanung:

Mit der Ausdehnung weiterer Wohnbaummöglichkeiten im bevorstehenden Baugebiet Ferdinandstraße/Parkstraße kann planerisch davon ausgegangen werden, dass sich die

Nachfragesituation im Kita Planungsbereich links der Ems im Stadtteil Dorenkamp/Dutum verschärft wird.

Ob die bevorstehende Ausweitung von Wohnbaumöglichkeiten für sich alleine den Bedarf für eine zusätzliche Kindertageseinrichtung begründet kann zur Zeit nicht gesagt werden. Die Jugendhilfeplanung bitte um Mitteilung, mit wie vielen Wohneinheiten geplant wird, um das in der nächsten Kindergartenbedarfsplanung, die am 13.06.2019 im Jugendhilfeausschuss vorgestellt wird, berücksichtigen zu können.

Der vorgesehenen Planungen wird aus der Sicht des Jugendamtes grundsätzlich zugestimmt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen des Jugendamtes werden zur Kenntnis genommen und die Erläuterung zur Spielflächenbedarfsplanung ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Bezogen auf die gewünschten Zahlen der entstehenden Wohneinheiten wird auf die Begründung zur Planung verwiesen:

„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.“

Die gewünschten Angaben wurden dem Fachbereich nach Eingang der Stellungnahme nochmals entsprechend zur Berücksichtigung in der Fortführung der Kita-Bedarfsplanung mitgeteilt.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine Stellungnahme vom 29.03.2017

Inhalt:

„wir haben keine Anregungen und Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Hinweis: Im Zuge der Erschließung der neuen Wohngebäude sind die Niederspannungskabel im Bereich der Richardstraße zu erneuern.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis bezogen auf die Erneuerungsnotwendigkeit der Niederspannungskabel im Bereich der Richardstraße wird an die Technischen Betriebe der Stadt Rheine zur Kenntnis gegeben. Die konkrete Regelung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung unter Beteiligung der EWR Rheine GmbH.

2.5 Unitymedia NRW GmbH, Kassel Stellungnahme vom 09. April 2019

Inhalt:

„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden den Technischen Betrieben der Stadt Rheine mitgeteilt, welche alle relevanten Versorger im Zuge der Ausbauplanung beteiligt, so dass hier die konkrete weitergehende Abstimmung erfolgen kann.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 21. Mai 2019

Inhalt:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 316, Ferdinandstraße/Parkstraße im Stadtteil Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigegeführten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Planbereich werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den

technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.“

Abwägungsempfehlung:

Die Telekom äußert keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Sie weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin und bittet um Berücksichtigung ihrer Belange. Die vorgetragenen Belange sind Aspekte, die nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern im nachfolgenden Erschließungsprozess geklärt und abgestimmt werden müssen. Über den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung der vielfältigen Tiefbaumaßnahmen werden die jeweiligen Erschließungsträger frühzeitig informiert; dies ist Alltagsgeschäft.

Konkrete, detaillierte bautechnische Regelungen können hierzu im Bebauungsplan nicht festgesetzt bzw. verbindlich fixiert werden. Dies gilt auch für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die nicht über die Bauleitplanung im Grundbuch gesichert werden können, sondern einer privatrechtlichen Regelung bedürfen, also einer Regelung zwischen Bauherrn und Telekom. Die Anregungen bzw. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.