

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 112, Kennwort: "Johannesschule" 14. Änderung

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich (Änderungs/Ergänzungsbereich).....	5
3.	Planungsrecht und Planungsbindungen .....	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.2	Vorgaben der Regionalplanung .....	7
3.3	Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Leitlinie Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine.....	9
3.5	Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes.....	10
3.6	Leitbild Klimaschutz.....	11
4.	Plankonzept .....	12
4.1	Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Erschließung.....	13
4.3.1	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	13
4.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsabsicherung.....	14
4.3.3	Ver- und Entsorgung .....	14
4.3.4	Entwässerung und Überflutungsschutz.....	15
4.4	Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....	15
4.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Vorgaben, Höhenfestsetzungen).....	18
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen.....	19
4.4.4	Zulässigkeit von Zufahrten, Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen .....	19
4.5	Gestalterische Festsetzungen.....	20
4.5.1	Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung .....	20
4.5.2	Einfriedungsvorgaben .....	21
4.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.6.1	Baumerhalt .....	21
4.6.2	Pflanzvorgaben und Gestaltung unversiegelter Flächen .....	22
4.7	Immissionsschutz.....	22
4.8	Altlasten und Kampfmittelvorsorge .....	23
4.9	Boden- und Bodendenkmalschutz .....	23
4.10	Wasserhaushalt und Entwässerung.....	24
5.	Umsetzung, Realisierung .....	24
6.	Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimawandel.....	24
7.	Hinweise zum Verfahren .....	26
7.1	Ergebnisse der durchgeführten Frühzeitigen Beteiligung .....	27
7.1.1	Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit .....	27
7.1.2	Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	27
7.2	Ergebnisse der durchgeführten Offenlage und Behörden- und Trägerbeteiligung.....	28
7.2.1	Ergebnisse aus der Offenlage .....	28
7.2.2	Ergebnisse aus der Entwurfsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	28
8.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	28
	Anlagen .....	29

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Rheine beabsichtigt die 14. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“ im Bereich einer ca. 0,7 ha großen, innerörtlich von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenen Brachfläche (Flurstück Nr. 652, Flur 173, Gemarkung Rheine-Stadt). Mit zu berücksichtigen sind bei der Planung Teile der Osnabrücker Straße und der Bevergerner Straße als angrenzende Erschließungsflächen (s. Geltungsbereichsdarstellung in der Planzeichnung).



Veranschaulichendes Schrägluftbild (Stand 2008, jedoch in der Bebauung größtenteils unverändert)

Für die bisher im Änderungsbereich gelegene Brachfläche sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine derzeit eine gemischte Baufläche vor. Planungsrechtlich weist der aktuell für das Grundstück maßgebliche rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ mit Stand der 7. Änderung die Fläche noch als Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Für eine Schulerweiterung wird die Fläche jedoch seit längerem nicht mehr benötigt. Das städtebauliche Erfordernis, die bisherige Brachfläche zu entwickeln, wird somit gesehen, zumal sich derzeit in Rheine nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene, auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke befinden und weil eine Außenbereichsinanspruchnahme nur nachrangig erfolgen soll.

In einem von der Stadt Rheine als Eigentümerin der Fläche gestarteten Wettbewerbsverfahren wurde entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung ein Nutzungsmix aus Wohn- und Geschäftsnutzungen als städtebauliche Grund-Zielvorgaben und Anforderungen für die Flächennutzung vor Ort vorgegeben. Vorausgesetzt wurde eine Aufteilung in eine entlang der Osnabrücker Straße vorgesehene II-III-geschossige, gemischte bauliche Nutzung (Geschäfts- und Wohnnutzungen kombiniert) und in ein dahinter liegendes II-geschossiges Wohnen (Allgemeines Wohngebiet).

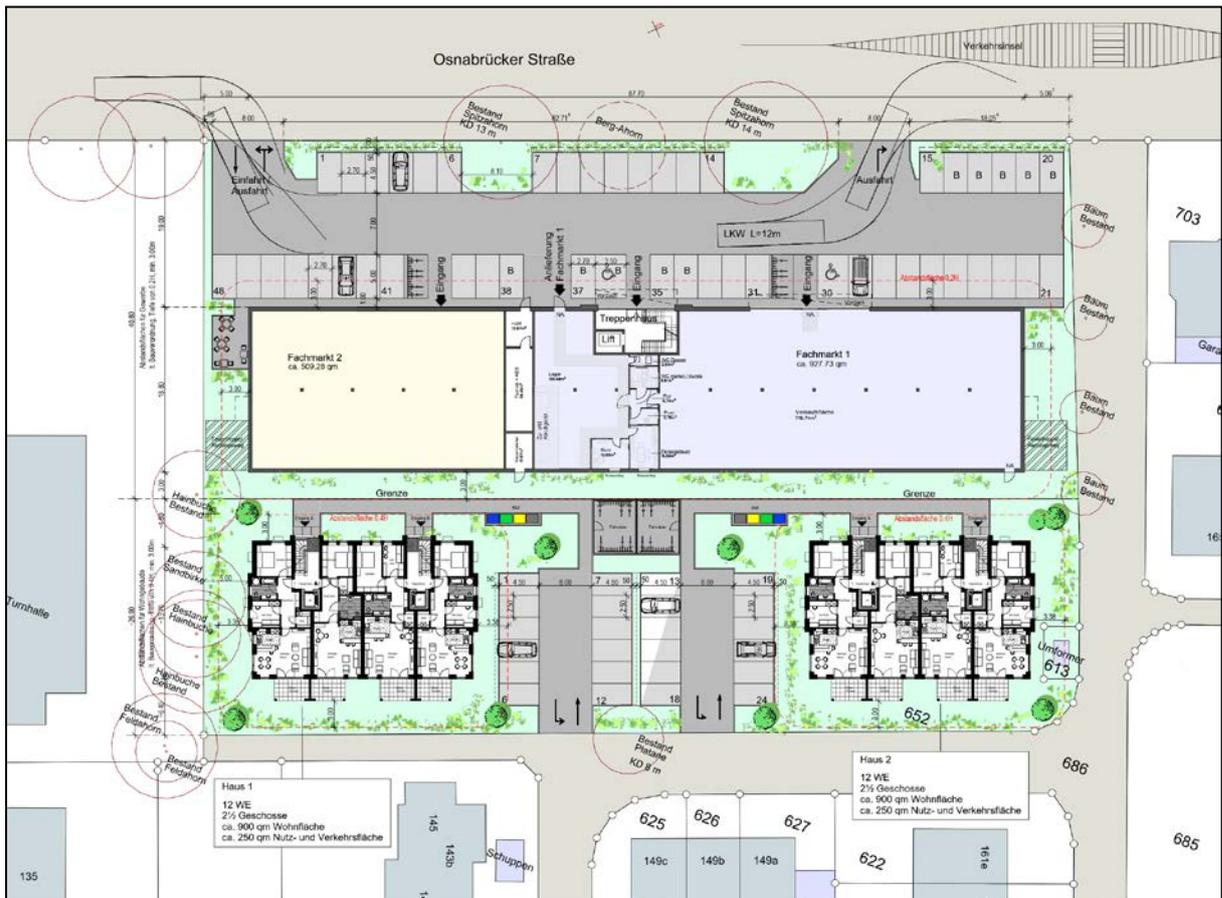


#### Städtebauliche Grundkonzeptvorgaben

Die als Grundlage für eine Planänderung eingereichten und mit der Stadt Rheine sukzessive weitergehend abgestimmten Konzeptpläne des Wettbewerbsgewinners sehen als Konkretisierung der Vorgaben im Erdgeschoss zwei Nahversorgungs-Fachmärkte (Drogeriemarkt, Bäckerei) vor. Ab dem 1. Obergeschoss ist vom Planbegünstigten Betreutes Wohnen in zwei Wohngruppen (10 und 12 Apartments) mit jeweils einem Pflegedienstbüro geplant.

Die aufgrund der Osnabrücker Straße vorliegende hohe Frequentierung und Wahrnehmung des Standorts prädestinieren die Fläche für die vorgesehenen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen und das beabsichtigte dahinterliegende Wohnen.

Die geplanten Fachmärkte müssen sich dabei aufgrund der Empfehlungen aus dem Nahversorgungskonzept mit ihren geplanten Verkaufsflächen jedoch unterhalb der Großflächigkeit bewegen. Unter dieser Voraussetzung können die vom Vorhabenträger geplanten Fachmarktnutzungen das Angebot im zentralen Versorgungsbereich Eschendorf moderat ergänzen und den (Nah-) Versorgungsgrad für das östliche Stadtgebiet steigern.



Plankonzept des Vorhabenträgers (Auszug der Erdgeschossnutzungen, Stand: November 2020)

Die am Standort vorgesehene Wohngebietsausweisung eröffnet neue, attraktive Möglichkeiten für den Bau zentrumsnah, barrierefreier Geschosswohnungen in Rheine. Insbesondere für ältere Menschen und Singles ist das Wohnen in einer Geschosswohnung an einer solch zentralen und gut angebundenen Stelle im Ort interessant. Alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind von hier aus auf kurzem Wege zu erreichen. Mit der Innerörtlichen Wohnraumschaffung ist die Stadt Rheine bemüht, eine verbesserte mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.ä. sicher zu stellen.

Zur planungsrechtlichen Anpassung und Absicherung ist die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgesehen. Sie definiert den künftigen planungsrechtlichen Rahmen als Angebotsbebauungsplan mit verbleibenden Ausgestaltungsmöglichkeiten innerhalb der getroffenen Festsetzungen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (Änderungs/Ergänzungsbereich)

Der Bebauungsplanänderungs- und Ergänzungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Eschendorf im Bereich der Osnabrücker Straße in der Nähe der Johannesschule. Konkret sind die in der Planzeichnung dargestellten und nachfolgend benannten Flurstücke und Flurstücksbereiche von den planungsrechtlichen Vorgaben betroffen.

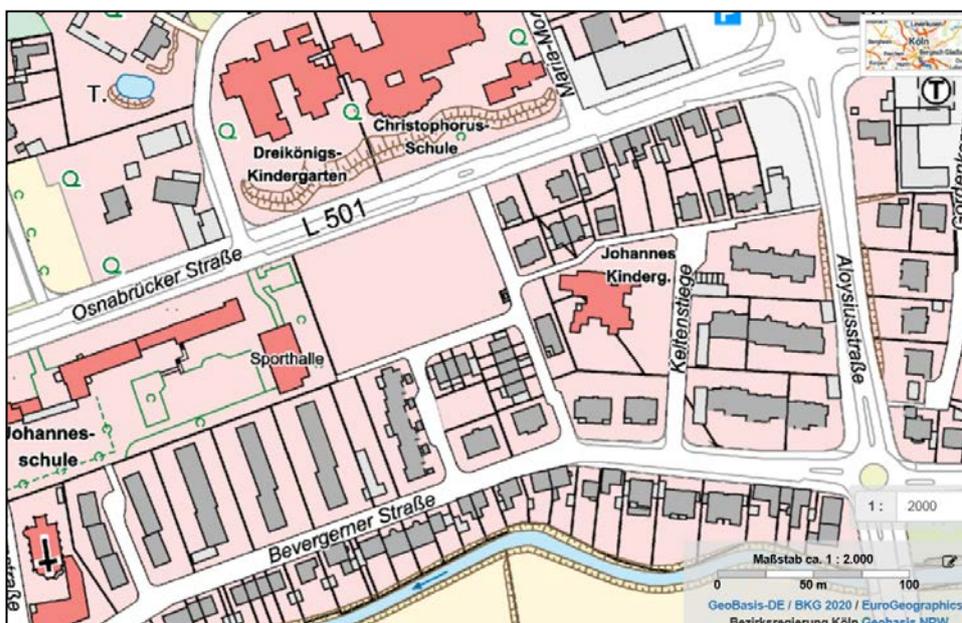
Die Begrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs kann folgendermaßen beschrieben werden: Plangebiet sind die Flurstücke 652, 613 der Flur 173 in der Gemarkung Rheine-Stadt sowie den genannten Flurstücken vorgelagerte Teilbereiche der Bevergerner Straße sowie der Osnabrücker Straße (anteilig Flurstück 686 der Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt und Flurstück 464, Flur 182, Gemarkung Rheine Stadt).

- Im Norden** begrenzen der Dreikönigskindergarten und die Christopherusschule des Caritasverbands Rheine den Planbereich.
- Im Osten:** begrenzen der Johanneskindergarten und die nördlich des Kindergartens zur Osnabrücker Straße gelegene Bebauung den Änderungsbereich.
- Im Süden:** begrenzt die nicht mehr im Geltungsbereich der Änderung enthaltene bestehende Wohnbebauung der Bevergerner Straße (insb. Gebäuderiegel 137a – 145, Hausnummern 149 a-c, und Hausnummern 161 a-e) das Plangebiet.
- Im Westen:** begrenzt die Gebäude- und Freifläche der Johannes-Grundschule, Flurstück 643, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanänderungsentwurf geometrisch eindeutig dargestellt und festgelegt.

Die seit langem brach liegende Fläche im Geltungsbereich (Flurstück 652, Flur 173, Gemarkung Rheine-Stadt) hat eine Flächengröße von ca. 6.600 m<sup>2</sup>. Sie liegt im Osten des Stadtgebietes von Rheine mitten im Siedlungsraum des Stadtteils Eschendorf-Nord. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt nur ca. 2 km Luftlinie. Das zur Entwicklung vorgesehene Baugrundstück wurde aufgrund der Vorhaltung als potenzielle Schulerweiterungsfläche bislang nicht bebaut. Es weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf und stellt sich weitgehend vegetationsfrei dar. Topografisch liegt die Entwicklungsfläche in einer Höhenlage von um die 40 m ü. NHN. Nur geringe Höhenunterschiede (i.d.R. < 1 Meter) sind feststellbar.

Kennzeichnend für den zu betrachtenden Abschnitt an der Osnabrücker Straße ist ein Nutzungsmix verschiedener Nutzungen. Die umliegenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:



Quelle: Kartenauszug aus TIM online: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

- Im Westen benachbart liegt die Johannesschule (Grundschule) mit dazugehöriger Sporthalle,
- Im Süden sowie im Osten angrenzend befindet sich eine z.T. gemischte Wohnbebauung (Gewerbe + Wohnen) sowie eine evangelische Kindertagesstätte (Johanneskindergarten)
- Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Osnabrücker Straße befindet sich hinter einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Wallhecke der Dreikönigskindergarten und die Christopherusschule des Caritasverbands Rheine.
- Nach Westen hin erstreckt sich von der Plangebietsfläche aus entlang der Osnabrücker Straße das Grundversorgungszentrum Eschendorf mit mehreren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern.
- Etwa 100 m südlich des Plangebiets verläuft der „Hemelter Bach“ als nahe gelegener Bachlauf und Zufluss der Ems.

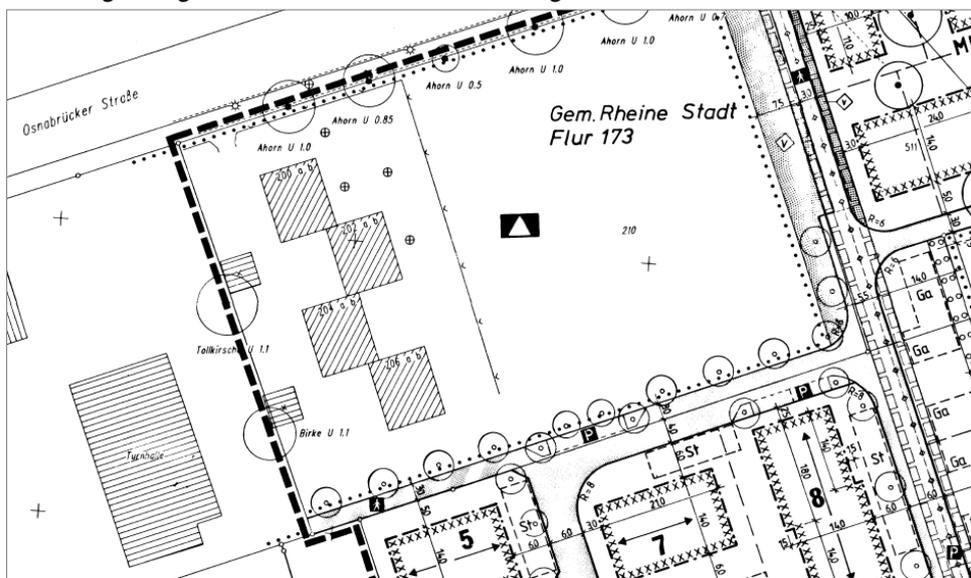
Das bestehende Wohngebiet zwischen „Bevergerner Straße“ und der „Osnabrücker Straße“ weist unterschiedliche Bau- und Wohnformen mit variierenden Verdichtungsgraden auf den jeweiligen Grundstücken auf. So sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser und großflächige Solitäre vertreten. Die bauliche Ausnutzung der Umgebungsbebauung erfolgt dabei in einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Im Osten grenzt in offener Bauweise eine eingeschossige Mischgebietsbebauung mit planungsrechtlich möglichem Ausschöpfungsgrad bis zur Zweigeschossigkeit an. Südlich der Entwicklungsfläche befindet sich eine zweigeschossig angelegte Reihenhauswohnbebauung. Im südlich der Johannesschule angrenzenden Geschosswohnungsbau und in einem östlich an der Bevergerner Straße gelegenen Nahbereich liegt daneben auch Dreigeschossigkeit vor (vgl. auch Schrägluftbildaufnahme auf Seite 2).

### 3. Planungsrecht und Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der mit Stand der 7. Änderung für den Geltungsbereich bislang rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“, weist die Überplanungsfläche bislang als Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Schule aus. Sie war als Erweiterungsfläche für die westlich angrenzende Johannes-Grundschule vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde sie als Aufstellfläche für Flüchtlingsunterkünfte beansprucht. Ein Bedarf an schulischer Erweiterungsfläche ist nicht mehr gegeben. Auch die Vorhaltung als Fläche für temporäre Flüchtlingsunterkünfte entspricht nicht dem aktuellen Bedarf und würde eine Entwicklung der Fläche unverhältnismäßig verhindern. Im Osten entlang des Plangebietes sind per Leitungsrecht eine im Straßenraum der „Beverger Straße“ gelegene unterirdische Hauptversorgungsleitung zur Landesstraße L 501 sowie weitere Versorgungsleitungen gesichert. Der geltende Bebauungsplan enthält an den Grundstücksgrenzen der künftig zur Bebauung vorgesehenen Brachfläche überholte Baumschutz- bzw. -pflanzfestsetzungen.

*Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ mit Stand der für den für die 14. Änderung maßgeblichen Stand der 7. Änderung*



Art und Maß der Bebaubarkeit im Umfeld der Entwicklungsfläche sind bereits überwiegend über Bebauungspläne geregelt. Im Westen und Südwesten ist noch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 112 maßgeblich. Dieser sichert hier die Schulnutzung im Westen bzw. die 3-geschossige Wohnbebauung im Südwesten der Entwicklungsfläche planungsrechtlich ab. Im Süden und Südosten wurden Teilbereiche mit der 10. Änderung und 13. Änderung überplant und mit diesen Änderungen die dort vorliegende 2 bis 3-geschossig zulässige Wohnbebauung geregelt. Für den nördlich der Osnabrücker Straße gelegenen benachbarten Siedlungsbereich beschränken sich Bebauungsplanvorgaben auf den Kreuzungsbereich der Osnabrücker Straße, wo der Bebauungsplan Nr. 210 die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des ALDI sowie des Dänischen Bettenlagers festgelegt.

#### 3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“, 14. Änderung als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Die den Änderungsbereich von Norden erschließende Landesstraße L 501 „Osnabrücker Straße“ ist als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der am Abschluss des Siedlungsbereichs im Süden in ca. 100 Meter

Entfernung gelegene „Hemelter Bach“ ist als Fließgewässer mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen; dieser wird jedoch nicht feststellbar von der Planung tangiert.



Allgemeine Siedlungsbereiche  
(ASB)

Ausschnitt aus dem geltenden  
Regionalplan Münsterland

Die Darstellung als ASB ist wesentliche Voraussetzung für die bauleitplanerische Ausweisung der mit der Änderungsplanung geplanten Gebietsfestsetzungen. Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Die folgenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für die vorliegende Planung rahmengebend bedeutsam:

**Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!**

3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

**Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!**

8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnah Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

Die vorliegenden Inhalte des Änderungsplans befinden sich aufgrund des bestehenden Bedarfs und der Intention der Nachverdichtung und Flächenschonung der für Außenbereichsnutzungen vorgesehenen Freiraumbereich in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielen.

### 3.3 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind die Grundzüge der gemeindlich beabsichtigten Entwicklung darstellt. Das maßgebliche Plangrundstück ist als gemischte Baufläche dargestellt. Sie legt die Entwicklung von gemischten Nutzungen in diesem Bereich, z.B. in Form der beabsichtigten Wohnnutzungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nahe.



### 3.4 Leitlinie Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine

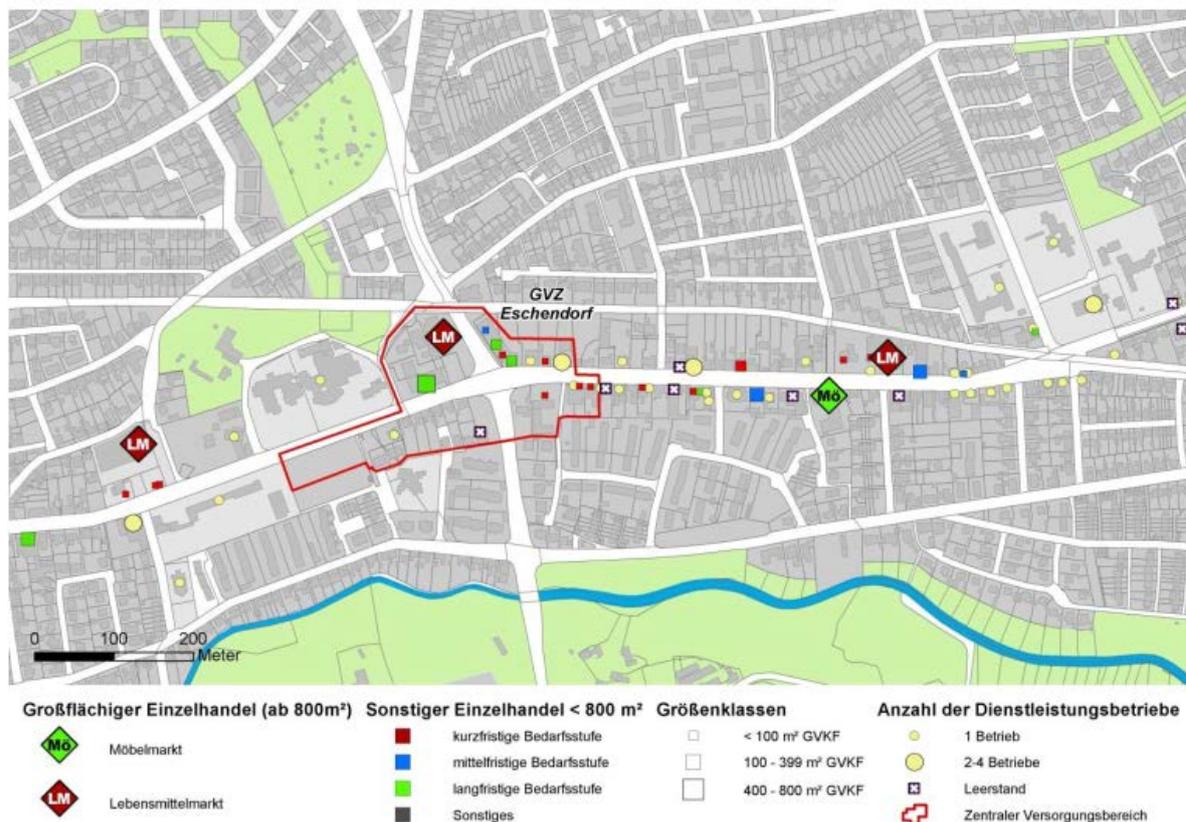
In Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine aus dem Jahr 2012, der Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung beinhaltet, existiert seit dem Jahr 2015 das Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine. Als informelle Leitlinie und Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen dient das Nahversorgungskonzept dem übergeordneten Ziel einer stabilen und möglichst flächendeckenden Nahversorgung für die Stadt Rheine.

Das Plangebiet liegt innerhalb des aktuell als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzten Gebiets „Grundversorgungszentrum Eschendorf“. Das Grundversorgungszentrum Eschendorf übernimmt die Versorgungsfunktion für die Stadtteile Eschendorf-Nord und -Süd sowie teilweise die angrenzenden Bereiche. Rund 15.000 Einwohner werden mit diesem Gebiet grundversorgt. Es ist somit heute wie perspektivisch wichtiges Versorgungszentrum im östlichen Rheiner Stadtgebiet (vgl. Nahversorgungskonzept 2015, S. 30).

Als „frequenzerzeugende Magnetbetriebe“ der Nahversorgung finden sich im Bereich des Versorgungszentrums insbesondere ein Lebensmitteldiscountermarkt (ALDI) sowie solitär weiter im Westen der Osnabrücker Straße ein Lebensmittelmarkt (Rewe). Daneben finden sich überwiegend kleinteilige, ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besatz in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Das Nahversorgungskonzept weist trotz der Bedeutung des Grundversorgungszentrums Eschendorf auf dessen schwierige Entwickelbarkeit und Defizite hin. Die weitläufige, bandförmige Ausdehnung des Zentrums und die fehlende Einzelhandelsdichte zwischen den Polbereichen werden dort als Schwächen genannt.

Abgrenzung des Grundversorgungszentrums Eschendorf (vgl. Nahversorgungskonzept S. 31)



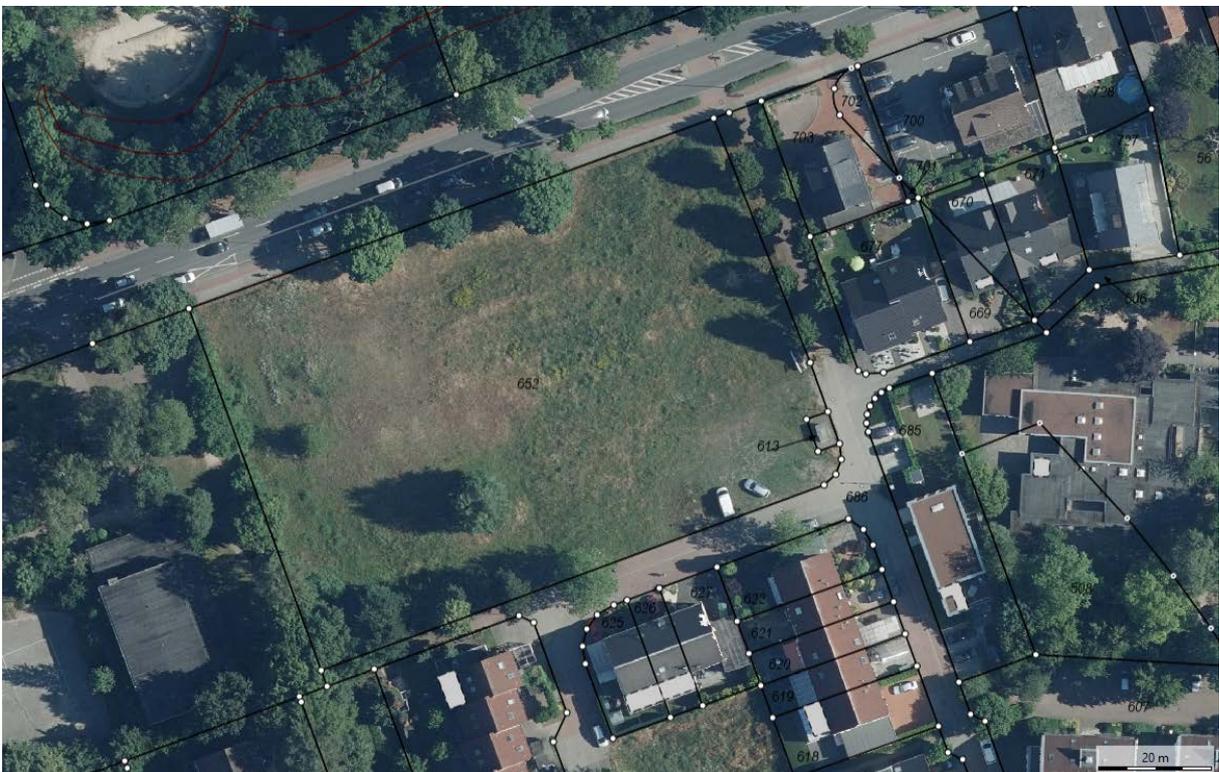
Für die Entwicklung des Plangebietes ist die im Nahversorgungskonzept enthaltene Ansiedlungsempfehlungsprüfung (Leitlinie) zu berücksichtigen. Auch eine vertiefend zur Prüfung der Einzelhandelsansiedlung vorgenommene Studie zur Standortentwicklung liegt vor. Diese beinhaltet als Empfehlung, dass auf dem Plangebiet nur nicht-zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden sollten.

Eine Rechtswirkung wird durch den nur informellen Masterplan Einzelhandel in Verbindung mit dem Nahversorgungskonzept jedoch nicht entfaltet. Verbindlich umgesetzt werden die formulierten Ziele und Grundsätze somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet abschließende Bewertungen und Aussagen getroffen werden.

Der Standort wurde unter Berücksichtigung der vertiefenden Studie zuletzt vom Rat der Stadt Rheine bewertet und dabei schließlich als Entwicklungsfläche zur Stärkung der Grundversorgung dem Grundversorgungszentrum Eschendorf zugeschlagen. Seitdem ist das Grundversorgungszentrum Eschendorf im Nahversorgungskonzept nach Westen um die Plangebietsfläche ausgedehnt bei gleichzeitiger Kürzung im Osten, wo der dort gelegene REWE-Markt an der Osnabrücker Straße nun einen solitären Standort darstellt (vgl. Grafik zur Neuabgrenzung).

Die Neuabgrenzung wurde vorgenommen, um mögliche Neuansiedlungen zur Versorgung zukünftig auf den neuen Bereich zu konzentrieren. Für das Plangebiet eröffnet dies die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Diese sind in ihrer Größenordnung jedoch auf ein verträgliches Maß zu beschränken (vgl. Ansiedlungsempfehlungen S. 152 Masterplan Einzelhandel und Kap. 4.4.1).

### 3.5 Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes



*Luftbildaufnahme aus Sommer 2019*

Zur bei Bauleitplanverfahren stets erforderlichen Abklärung der artenschutzbezogenen Belange und artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Stadt Rheine beauftragt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“ bei Aufnahme und Beachtung der Vorgabe zur Gehölzfällung im Winter (zw. 01.10. und 28./29.02.) eine Verletzung der Verbotstatbestände hinreichend sicher auszuschließen ist. Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BnatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BnatSchG verstoßen wird.<sup>1</sup>

Bezogen auf den ebenfalls bei der Planung zu betrachtenden Baumbestand wird Folgendes festgehalten:

An der nördlichen Plan- und Grundstücksgrenze befinden sich entlang der Osnabrücker Straße aktuell drei Laubbäume (2 x Spitzahorn, 1 x Bergahorn) mittleren Alters.

Die Entwicklungsfläche selbst stellt sich mit Ausnahme dieser drei Bäume als eine extensiv gepflegte Grünlandfläche ohne besonderen Baum- oder Gehölzbestand dar. Ein kleines und junges Pappelgebüsch zentral-südlich auf der Fläche sowie am südwestlichen Rand stokkende Nadel- und Laubbäume jüngeren bis mittleren Alters (sämtliche Gehölze ohne Höhlen oder Horste) sind keine wertgebenden, erhaltenswerten Bäume. Im östlichen Randbereich, außerhalb der zur Entwicklung anstehenden Fläche, stehen mehrere Hainbuchen jüngeren Alters. Diese sind als den Fuß- und Radweg begleitende und erhaltenswerte Allee arrangiert.

Es ergibt sich insgesamt in ökologischer Hinsicht eine geringe Wertigkeit für die zur Entwicklung vorgesehene Plangebietsfläche. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW weist das Plangebiet nicht auf.

Ästhetisch liefert die im Siedlungsraum gelegene Grünfläche keine besonders hervorstechenden Qualitäten; bei einer Entwicklung muss gleichwohl auf eine angemessene Begrünung und den wo möglich den Beibehalt der wenigen Grünstrukturen (Alleesicherung, bei Festsetzung oder Baumschutzsatzung Baumsicherung) geachtet werden.

### 3.6 Leitbild Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher und aufgrund der allgemein zunehmend notwendigen Klimawandelvorbeugung und -bewältigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der vorliegenden Änderungsplanung fasst Kapitel 6 zusammen.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der öKon GmbH, Münster v. 12. November 2019 zum Bebauungsplan Nr. 112, 14. Änderung, Kennwort „Johannesschule“

## 4. Plankonzept

### 4.1 Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der beabsichtigten Flächenentwicklung verfolgt die Stadt konsequent das Gebot des sparsamen Umgangs mit den Ressourcen gemäß § 1 a Abs. 2, da für die Baulandbedarfsdeckung weder Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch genommen, noch wertvollen Landschaftsbestandteile beeinträchtigt werden.

Der im Fokus stehende Siedlungsbereich ist bereits durch die zuvor benannten unterschiedlichen Formen der baulichen Nutzung und Verdichtung vorgeprägt. Es ist Planungsziel der Stadt, die Entwicklung der Plangebietsfläche zu fördern und eine angemessene Nachverdichtung zuzulassen.

Die geplante Ansiedlung von nicht großflächigem (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im vorliegenden zentralen Versorgungsbereich Eschendorf (Grundversorgungszentrum) wird städtebaulich befürwortet.

Auch die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen zentrumsnahen Geschosswohnungen sind auf dem Wohnungsmarkt gefragt. Insbesondere für ältere Menschen und Singles ist das Wohnen in einer Geschosswohnung an einer solch zentralen und gut angebundenen Stelle im Ort attraktiv und städtebaulich sinnvoll. Alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind vom Planstandort aus auf kurzem Wege zu erreichen. Mit Befürwortung der beabsichtigten Planung ist die Stadt Rheine bemüht, Angebote für die aus dem Bevölkerungszuwachs samt weiter absehbarem Zuzug neuer Einwohner vorhandene und absehbare Nachfrage zu schaffen und eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.ä. sicher zu stellen.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Johannesschule“ erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Zielrichtung zur Entwicklung des Standorts als Gebiet mit gemischten Nutzungen (Gemischte Baufläche). Mit den Gebietsfestsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt. Mögliche Konflikte können auf der Ebene des Änderungsplans bereits bewältigt werden oder sie sind – wo sinnvoll (z.B. vorhabenbezogene Lärmschutzprüfung) nachgelagert im Genehmigungsverfahren bewältigbar.

Auf ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes kann verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 lediglich angepasst bzw. die mit dem Änderungsplan erfolgende geringfügige Abweichung berichtet.

*Veranschaulichende Visualisierung Vorher / Nachher*



## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Entwicklungsfläche ist verkehrsgünstig an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt Rheine, der Landesstraße „Osnabrücker Straße“ (L 501) gelegen. Sie ist von der Südseite ergänzend von der Bevergerner Straße erschlossen.

Die Auswertung der für den Standort vorliegenden turnusmäßig erhobenen und vorliegenden Verkehrszählraten der Bundesverkehrswegezählung für den zu untersuchenden Bereich ergab für die letzten drei Zählreihen aus den Jahren 2005, 2010 und 2015 Folgendes:

Angaben zur Durchschn. tägl. Verkehrsstärke: Osnabrücker Straße - in Höhe "Dänisches Bettenlager"

2005	2010	2015
DTV (Kfz/24 h)	DTV (Kfz/24 h)	DTV (Kfz/24 h)
12.908	12.008	12.559

Zählraten für das Jahr 2020 wurden im Zuge der Corona-Pandemie auf unbestimmt verschoben. Mit neuen Zählergebnissen ist frühestens im Herbst 2022 zu rechnen<sup>2</sup>. Der Höchstzählwert der verfügbaren Zählraten wurde in 2005 erreicht, so dass im Zeitverlauf kein Anwachsen feststellbar ist. Anhand der Zahlen zeigt sich, dass sich für den relevanten Abschnitt die Verkehrszahlen der letzten Jahre konstant in einem Bereich zwischen 12.000 bis 13.000 Kfz/24 h bewegt haben.

Für den relevanten Abschnitt der Bevergerner Straße liegen keine Daten vor. Der verkehrsberuhigt angelegte Straßenabschnitt erschließt bislang jedoch lediglich die bereits angegliederten Anlieger. Die südlich geplanten Wohnnutzungen können und sollen daher ebenfalls noch von Süden erschlossen werden.

#### Zufahrten

Die 14. Änderung des Bebauungsplans sieht in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger StraßenNRW eine Beschränkung der Zu-/Abfahrtmöglichkeiten von der Osnabrücker Straße aus auf nur eine Zu- und Abfahrt im Westen der Entwicklungsfläche und einer in der östlichen Hälfte gelegenen Rechtsraus-Ausfahrt in ausreichendem Abstand zum im Osten gelegenen Fußgängerüberweg vor. Sonstige Bereiche werden mit Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes für Zu- und Abfahrtmöglichkeiten ausgeschlossen; die Anordnung der Ausfahrt mit Abstand zum Nahbereich der Fußgängerüberquerung und der östlich benachbarten Bebauung mit Wohnnutzungen und Kita beugt Konflikten und Unfällen vor. Die westliche Zufahrtmöglichkeit ist zur weiteren Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit einer Linksabbiegerspur auszustatten.

Dazu wird parallel zum Bebauungsplan eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld vorgenommen und werden die planungsbedingten Aufwendungen, vertraglich abgesichert, dem planbegünstigten Vorhabenträger auferlegt.

Die Erschließung der im südlichen Teil geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Bevergerner Straße als verkehrsberuhigt ausgebaute Straße. Hier wurde planungsrechtlich der Bereich entlang des im Süden der Entwicklungsfläche gelegenen Weges, der unverändert erhalten werden soll, als Zu- und Abfahrtsverbotsbereich ausgewiesen. Die im Straßenraum der Bevergerner Straße befindlichen schützenswerten Bäume im Geltungsbereich werden planungsrechtlich gesichert.

<sup>2</sup> Auskunft des Ministeriums für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:  
<https://www.vw.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/Verkehrszahlungen/index.php>, Zugriff v. 27.04.2021

#### Anlage von Sammelstellplätzen

Die notwendigen Stellplätze für die neu geplanten Nutzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Die Festsetzung, dass bei Anlage von mehr als drei zusammenhängenden Stellplätzen diese mit einer gesammelten Ein- /Ausfahrt zur erschließenden Straße zu bündeln sind, sichert die flächensparende und konfliktmindernde Stellplatzbündelung (Ausschluss aneinandergereihter Senkrechtstellplätze). Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume per Festsetzung klargestellt nur außerhalb der Kronentraufbereiche zulässig.

#### Forderung einer Linksabbiegespur

In frühzeitiger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Osnabrücker Straße, Straßen NRW, wird vom Träger im Rahmen der Planung die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eingefordert. Der Bebauungsplan liefert mit der Verkehrsflächenausweisung des relevanten Abschnitts der Osnabrücker Straße den planungsrechtlichen Rahmen. Inzwischen liegt ein Entwurf für die Linksabbiegespur vor (s. Anlage).

#### Fuß- und Radweegeerhalt

Der vom Änderungsbereich erfasste Fuß- und Radweg soll als alleebestandener Weg beibehalten werden. Er wird entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

Auch die vom Geltungsbereich nur tangierte Fußwegeverbindung von der Bevergerner Straße zur Johannesschule im Südwesten des Plangebietes bleibt erhalten. Da sie für die Erschließung der Entwicklungsfläche von untergeordneter Bedeutung ist und sie unangetastet bleiben soll, wurde sie nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die in der Nähe des Planbereichs gelegenen und von hier aus fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Johannesschule“ und „Windmühlenstraße“ an der Osnabrücker Straße sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Haltestellen werden in den vom Stadtbus abgedeckten Zeiträumen (ca. 6.00 – 19:30 Uhr) von der Buslinie C3 werktags halbstündlich und an Sonn- und Feiertagen stündlich befahren.

### **4.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsabsicherung**

Zur Eruierung bestehender und zu beachtender Geh-/Fahr-/Leitungsrechte wurden die das Plangebiet berührenden und versorgenden Leitungen mit Ihren Schutzanforderungen abgefragt. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges sowie in dessen Verlängerung eine unterirdische Ferngasleitung. Diese wurde nachrichtlich mit ihrem Verlauf in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie ist mit ihren Schutzstreifen (jeweils 3 Meter zu beiden Seiten) zu beachten. Ein auf die Schutzbelange aufmerksam machender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Gleichsam gilt es, die weiteren in den angrenzenden Straßenräumen verlaufenden Versorgungsleitungen und -einrichtungen bei Vorhaben umsetzungen zu berücksichtigen. Im Änderungsbereich befindet sich insbesondere auch eine auf dem Flurstück 613 stehende, bei den Planungen zu beachtende und zu erhaltende Verteilerstation. Bei möglichen Beeinträchtigungen ist der/ sind die Versorgungsträger vorsorglich zu beteiligen.

Die ermittelten Versorgungsstrassen und -leitungen befinden sich innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten und entsprechend zu belastenden Flächen. Zwecks Versorgungssicherung und -unterhaltung sind hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rheine / TBR und der betroffenen Versorgungsträger festgesetzt.

### **4.3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Dieser und andere vor Ort vertretene Versorger wurden und

werden bei der Planung und Entwicklung der Fläche beteiligt. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des vorhabenbezogen zu erarbeitenden Brandschutzkonzeptes als Bestandteil der Genehmigung darzulegen und nachzuweisen. Die geordnete Abfallentsorgung kann durch die örtlichen Entsorger erfolgen.

#### **4.3.4 Entwässerung und Überflutungsschutz**

Die Entwässerung auf dem Plangrundstück hat getrennt (Regenwasser/Schmutzwasser) zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit darlegendes Gutachten liegt vor. Die Schmutzwasserbeseitigung ist an das angrenzende Mischwasserkanalsystem anzuschließen.

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse und diesbezüglichen Schäden, auch in abseits von Gewässern liegenden Bereichen, weist der Bebauungsplan darauf hin, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen - über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt.

Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

### **4.4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Urbanes Gebiet (MU)

Die derzeit brach liegende Fläche soll entsprechend der Zielsetzung und konform der Flächennutzungsplandarstellung einer baulich gemischten Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Möglichkeiten entsprechend der avisierten Nahversorgungsfunktion - gekoppelt mit den geplanten sozialen Einrichtungen (Pflegedienstleistungen) - und für Wohnen bestehen; Die für diese Mischnutzung vorgesehene Fläche wird nach der Art der Nutzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 4 BauNVO wird zur Belebung des Grundversorgungszentrums Eschendorf spezifizierend bestimmt, dass für das Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig ist. Hier soll das Urbane Gebiet (MU) lediglich gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen straßenbegleitend Möglichkeiten offerieren.

Die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wurden zur Gewährleistung der Zentren- und Umfeldverträglichkeit bezogen auf die Beschränkung des Flächenanteils für den zentrenrelevanten Einzelhandel und darüber hinaus zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen o.ä. im Bebauungsplan noch ergänzt:

##### **Ergänzung der textlichen Festsetzungen**

##### **– Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Urbanen Gebiet:**

*„Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevant und dabei nicht nahversorgungsrelevant eingestuften Hauptsortimenten (s. nachfolgende Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).*

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schreibwaren / Papier / Büroartikel Bücher, Antiquariat
Bekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren / Modellbauartikel Baby- und Kleinkindartikel Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte) Waffen, Angel- und Jagdartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsartikel (Dekoration) Antiquitäten
Elektrokleingeräte und Zubehör
Unterhaltungselektronik und Zubehör Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik Bild- und Tonträger Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel Hörgeräte Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Erotikartikel

*Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine, September 2012*

*Im dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind des Weiteren Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken, „Partylocations“ und Feierhallen als auch Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausdrücklich nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).“*

Mit dieser ergänzend hinzugenommenen textlichen Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen wird mit dem ersten Teil der Festsetzung der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" vor konkurrierendem zentrenrelevantem Einzelhandel am Planstandort sichergestellt. Durch die Festsetzung ist lediglich ein begleitendes zentrenrelevantes Randsortiment möglich, das in seinem Umfang und in seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein muss (i.d.R. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, vgl. Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine, September 2012 S. 155).

Durch den im zweiten Teil der Festsetzung bestimmten Ausschluss von von Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution für das

festgesetzte Urbane Gebiet sollen negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen (insb. die benachbarten Wohn-, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen) verhindert werden. Bei derartigen Nutzungen kann es zu Verdrängungen der beabsichtigten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kommen, da Bordelle oder vergleichbare Nutzungen möglicherweise höhere Mieten zahlen können als „normale“ Betriebe, die überwiegend an Ladenschlusszeiten gebunden sind. Derartige Etablissements sind bekanntermaßen geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Quartiere herabzusenken (sog. Trading-Down-Effekt). Seriöse Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder vergleichbaren Einrichtungen, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe eines entsprechenden Etablissements sehen lassen möchten.

Bordelle oder derartige Betriebe wie auch Wohnungsprostitution wirken sich daneben insbesondere negativ auf das städtebaulich erwünschte Wohnen und nicht zuletzt die unmittelbar oder nahe gelegenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen am Standort aus und sind hier somit als nicht verträglich einzustufen. Der Bebauungsplan trägt diesen Erfordernissen mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen Rechnung.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

werden des Weiteren aufgrund der Zielrichtung der Änderungsplanung, die keine Tankstellen oder Vergnügungsstätten impliziert, und aufgrund des am Standort fehlenden Bedarfs (im Umkreis von 300 m Radius gibt es bereits eine Spielothek sowie 2 Tankstellen) bei der Festsetzung des „Urbanen Gebiets“ ausgeschlossen – sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung geäußerte Bedenken bezogen auf das im festgesetzten Urbanen Gebiet mögliche gastronomische Angebot außerhalb des Stadtzentrums, dessen ausufern in einer Stellungnahme befürchtet wurde<sup>3</sup>, werden nicht gesehen. Die geplante und planungsrechtlich mit den Festsetzungen am Standort mögliche Bäckerei samt des branchen- und ortsüblichen daran angegliederten Gastronomiebereiches erlaubt vielmehr eine verbesserte Nahversorgung der unmittelbar am Standort und umliegend benachbarten Nutzungen (insbesondere zwei direkt benachbarte Schulen, Kitas und verdichtete Wohnbebauung sowie Mischnutzungen). Die im Stadtzentrum verortete Gastronomie wird dadurch nicht oder nur unwesentlich berührt, zumal nur im Stadtzentrum das Innenstadterlebnis möglich ist und Kunden mit diesem Anspruch das Zentrum weiterhin gezielt aufsuchen werden.

Indem der Änderungsplan mit der Festsetzung des Urbanen Gebiets im Regelfall maximal Ansiedlungen bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässt<sup>4</sup> und nur bei vorliegender Atypik und erwartbarer Verträglichkeit Ausnahmen möglich sind, beschränken sich planungsrechtlich die Ansiedlungsmöglichkeiten für den Einzelhandel<sup>5</sup>. Einer unverträglichen Überdimensionierung dieser Nutzungen an diesem Standort und damit ggf. möglichen Beeinträchtigungen anderer Standorte wird angemessen vorgebeugt.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Da optimale Wohnvoraussetzungen vorliegen und das Allgemeine Wohngebiet die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen städtebaulich sinnvoll bei vorhandener Erschließung ergänzt, wird ergänzend zum Urbanen Gebiet im zur Osnabrücker Straße rückwärtig gelegenen Teil ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme-E-Mail der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, vom 18.02.2021

<sup>4</sup> Vgl. Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 6a Rn. 17

<sup>5</sup> S. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, abrufbar unter: <https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf>, Zugriff v. 29.04.2021

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind bei der Festsetzung des rückwärtig erschlossenen allgemeinen Wohngebietes nicht vorgesehen. Das Plangebiet soll im WA-ausgewiesenen Teil helfen, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und daneben Mietwohnungen zu decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird für den festgesetzten Bereich dagegen keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe würden einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet verursachen. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Gartenbaubetriebe sind auch im Außenbereich zulässig. Anlagen für Verwaltungen sollten an zentralerer Stelle angesiedelt sein. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll Nutzungskonflikte mit dem Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

#### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Vorgaben, Höhenfestsetzungen)**

Für das Urbane Gebiet (MU) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf als gebietsverträglich angesehene 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit den gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 1 BauNVO möglichen (Neben-)Anlagen bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 überschritten werden. Dieses Maß der baulichen Ausnutzung wird unter Berücksichtigung der geplanten Ausprägung des Gebietes in diesem Teilbereich als standortverträglich und nötig erachtet. Bei dem mit etwa 40 Meter Tiefe verhältnismäßig schmal entlang der Osnabrücker Straße vorgesehenen Areal ist dieser Ausnutzungsgrad erforderlich, um die vorgesehenen gemischten Nutzungen adäquat mit ihren Gebäuden und Stellplatzflächenbedarfen unterbringen zu können und zu ermöglichen.

Für das im südlichen Teilbereich mit geringerem Ausnutzungsgrad festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) limitiert der Änderungsbebauungsplan der 14. Änderung die Grundflächenzahl auf wohngebietsübliche 0,4. Die maximale Versiegelungsmöglichkeit bei Inanspruchnahme weiterer Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit den weitergehend zulässigen und mitzurechnenden (Neben-) Anlagen beläuft sich im Allgemeinen Wohngebiet auf bis zu höchstens 60% versiegelbare Grundstücksfläche (GRZ II = 0,6).

Die festgelegten Grundflächenzahlen ermöglichen die Nachverdichtung, limitieren aber das Maß der Bebauung im Geltungsbereich der 14. Änderung auf die den geplanten Standortnutzungen gerecht werdenden Versiegelungsgrade. Anhand der festgelegten Grundflächenzahlen und den Begrünungsfestsetzungen (s. Kap. 8) wird ein noch hinreichend unversiegelter und durchgrünter Siedlungscharakter gewährleistet bei gleichzeitig - der siedlungszentralen Lage geschuldet - guter Nachverdichtungs- und Ausnutzungsmöglichkeit.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der zulässigen (Voll-)Geschosse, und ergänzend durch die Limitierung der maximalen Gebäude-/Firsthöhe in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage gesteuert und begrenzt. Für den nördlichen Teilbereich der Entwicklungsfläche entlang der Osnabrücker Straße wird als Maß eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit bei vorgegebener maximaler Gebäudehöhe von 13 Metern als städtebaulich angemessen und möglich erachtet. Für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung ist der Ausnutzungsgrad im Abgleich mit der bestehenden Umgebungsbebauung, die ein- bis dreigeschossige Gebäude umfasst, leicht abgestuft auf zwei Vollgeschosse bei ma-

ximal 11,20 m Firsthöhe festgesetzt. Eine angemessene Nachverdichtung wird so ermöglicht.

Mit der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit mit Ausnutzungsmöglichkeit bis Dreigeschossigkeit im als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereich entlang der Osnabrücker Straße wird eine bauliche Mindestausnutzung bei Beanspruchung der Fläche sichergestellt. Gleichsam wird die Bebaubarkeit in Anlehnung an bereits bestehende dreigeschossige Bebauung im Umfeld auf ein gebietsverträgliches Maß begrenzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die als Bezugspunkt dargestellte Höhenlage der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Mit den Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplans wird eine bauliche Fassung des Raums entlang der Osnabrücker Straße sowie (lärm-)abschirmende Wirkung für die rückwärtig gelegenen Wohnnutzungen ermöglicht (s. auch nachfolgende Ausführungen).

#### **4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen**

Der Bebauungsplan sieht für das ausgewiesenen Urbane Gebiet eine von der offenen Bauweise abweichende Bebauungsmöglichkeit gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vor. Eine die 50 Meter-Marke<sup>6</sup> überschreitende Riegelbebauung zur bestmöglichen Abschirmung der dahintergelegenen Wohnbebauung soll ermöglicht werden. Die dazu überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baufelder im Änderungsplan definiert. Das im Urbanen Gebiet ausgewiesene Baufeld ermöglicht sowohl eine Bebauung in Verlängerung der vorhandenen ersten Bauzeile der Nachbarbebauung, liefert aber gleichsam die nötige Flexibilität, um einen Baukörper auch abgerückt von der Osnabrücker Straße zu positionieren und die vorgelagerte Fläche anderweitig, z.B. für Stellplätze nutzen zu können. Dies ist im vorgelegten Entwicklungskonzept des Käufers der Fläche beabsichtigt. Der nach Landesbauordnung NRW geforderte Mindestabstand von 3 m wird zu allen Grundstücksgrenzen eingehalten. Zudem wird der erhaltenswert eingestufte und am Standort zur Erhaltung vorgesehene Baumbestand durch die Baufelder des Änderungsplans bewusst nicht tangiert.

Ausnahmsweise sind für nutzungsbezogenen notwendige Fluchttreppenhäuser in allen Geschossen Überschreitungen bei der für das Urbane Gebiet (MU) festgesetzten Baugrenze bis zu einem Maß von je maximal bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, dass sich an den Seiten des als Riegelbebauung vorgesehenen Baukörpers untergeordnet und als Ausnahme Fluchttreppenhäuser außerhalb des Baufeldes angeordnet werden können, sofern dabei die bauordnungsrechtlich nötigen Abstandsflächen nachgewiesen werden können (z.B. durch Baulast).

#### **4.4.4 Zulässigkeit von Zufahrten, Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Entlang der Osnabrücker Straße sind in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger StraßenNRW die Zu- bzw. Abfahrten für Stellplatzanlagen auf maximal zwei Sammelzu-/abfahrten in dem hierfür möglichen Bereich zu beschränken. Sie müssen in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich verortet werden.

Generell gilt für den Änderungsbereich dieses Bebauungsplans, dass bei Anlage von mehr als drei zusammenhängenden Stellplätzen diese zwingend als Sammel-Stellplatzanlage (gesammelte Zufahrt, statt mehrerer Einzelzufahrten) anzulegen sind. Hierdurch sollen geordnete verkehrlicher Verhältnisse, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden, gewährleistet werden.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume nur außerhalb der Kronentraufbereiche zulässig, um den schützenswerten Baumbestand nicht zu gefährden.

---

<sup>6</sup> Bei Festsetzung einer offenen Bauweise wären höchstens 50 Meter Gebäudelänge zulässig (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO)

## 4.5 Gestalterische Festsetzungen

### 4.5.1 Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung

Aufgrund der umliegend divers geneigten Dachlandschaft ist für die Dachgestaltung für das Urbane Gebiet ein Spielraum von 20 – 45° Dachneigung vorgesehen. Als zulässige Haupt-Dachformen wurden in Anlehnung an einen städtebaulich befürworteten Gestaltungsvorschlag des Vorhabenträgers Satteldach, Walmdach und Pultdach bestimmt. Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ist für die Dachgestaltung eine Satteldach- oder Walmdachausführung mit einem zulässigen Dachneigungsgrad zwischen von 30 – 45° Dachneigung vorgesehen.

Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden geplante Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<20°) sind zulässig, dann jedoch vollflächig und dauerhaft zu begrünen.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung möglich und zur Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrückhalts / der Pufferung bei Starkregenereignissen im vorliegenden Änderungsplan festgesetzt. Die Festsetzung mit Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung wird in der vorliegenden Änderungsplanung als gerechtfertigt und bei der Ausgestaltung der Planung durch den/die Bauherren als umsetzbar angesehen, da das Begrünen bei flachen oder flachgeneigten Dächern verhältnismäßig kostengünstig und pflegeleicht ist und für eine ausreichende Begrünung wie für den Klimaschutz angemessen Sorge zu tragen ist. Die Kosten für eine Flachdachbegrünung hängen von dem Aufbau des Flachdachs ab. Hierbei spielen die Neigung und die Höhe des Flachdachs, eventuelle Überstände und die verwendete Unterkonstruktion eine Rolle. Kalkuliert wird die Flachdachbegrünung pro Quadratmeter zwischen 25 Euro und 150 Euro (Quellen: [1] [www.energieheld.de/dach/kosten](http://www.energieheld.de/dach/kosten), [2] <https://kostencheck.de/extensive-dachbegruenung-kosten>, [3] <https://www.gebaeudegruen.info/gruen/dachbegruenung/basis-wissen-planungsgrundlagen/faq> Zugriffe v. 29.04.2021).

Die Kosten für ein Flachdach mit Bitumen liegen bei ca. 22 Euro/pro m<sup>2</sup> (ebenda [1]). In der Regel sind die Herstellungskosten für ein begrüntes Dach höher als für ein „normales“ Flachdach mit Bitumeneindeckung.

Der Deutsche Dachgärtnerverband e.V. gab 2011 die Kosten für eine Extensivbegrünung mit 25 - 35 Euro/m<sup>2</sup> (Material und Ausführung) an (vgl. Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen, 2011 S. 74). Im Vergleich zu einem Kiesdach (10 Euro/m<sup>2</sup>) kam der Verband bei einer dynamischen Kostenvergleichsrechnung zwischen einer Extensivbegrünung und einem Kiesdach (Fläche 100 m<sup>2</sup>, Betrachtungszeitraum 40 Jahre) letztlich zu einem Kostenvorteil für die Extensivbegrünung. (Die dynamische Berechnung des Dachgärtnerverbandes legt einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren zugrunde.) Zu einem ähnlichen Ergebnis (langfristig ähnliche oder sogar leicht niedrigere Kosten) bei jedoch zuletzt ermittelten 40 – 45 € pro m<sup>2</sup> Dachfläche für die meisten extensiv begrünter Dächer kam die Stadt Hamburg in einer Untersuchung durchgeführter Projekte<sup>7</sup>. Auf Grund der im Kosten-Nutzen-Abgleich zu berücksichtigenden Mehrkosten werden in der vorliegenden Planung ausschließlich extensive Dachbegrünungsmaßnahmen gefordert. Diese werden angesichts der langfristig möglichen Kosteneinsparungen und angesichts des hohen ökologischen Potentials und klimatisch begünstigenden Effekten jedoch als gerechtfertigt und einforderbar angesehen.

Die Pflanzen bei einer Extensivbegrünung erhalten und entwickeln sich weitestgehend selbst. Zur Pflege genügt es, wenn einmal jährlich Unkraut und Gehölzaufwuchs, z.B. von Birke oder Weide auf dem Flachdach entfernt wird. Eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Dachbegrünung stellt die aktuelle Reduzierung der Niederschlagsgebühr für begrünete Dachflächen dar. Hierauf hat die Stadt Rheine reagiert und die Satzung über die Erhebung von Kanalanschluss-Beiträgen und Abwassergebühren geändert. Danach erhalten Eigentü-

<sup>7</sup> Hamburgs Gründächer – Eine ökonomische Bewertung, Freie Hansestadt Hamburg – Behörde für Umwelt und Energie (BUE), Oktober 2017 ([www.hamburg.de/Gründach](http://www.hamburg.de/Gründach))

mer von Gebäuden mit einer Dachbegrünung (Substratschicht >10 cm) ab dem 01.01.2020 einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühren um 50 %.

Die Dachbegrünung ist begründet auf die Ausführungen mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind untergeordnete Teilflächen (max. 30 Prozent), die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslichtbeleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

#### 4.5.2 Einfriedungsvorgaben

Im Änderungsbereich sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Begünstigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas, als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin ausschließlich Begrenzungen folgender Art zulässig:

- Hecken aus standortgerechten und möglichst heimischen Gehölzen  
z.B. - Intensivschnitthecken aus Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster  
- Strauchhecken mit Wildsträuchern wie Kornelkirsche, Schlehdorn, Felsenbirne, Holunder, Berberitze, Heckenrose, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Hasel
- Vollflächig und dauerhaft zu begrünende sonstige Einfriedungen  
z.B. - Mauern/Wände/Gabionen mit Berankung (z.B. Efeu, Wein)  
- Staketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einwachsender Hecke aus heimischen, standortgerechten Heckenpflanzen oder Gehölzen

Die Pflanzung heimischer Gehölze wird in der Festsetzung nahegelegt und nach Möglichkeit eingefordert, da diese zumeist neben der Standortgerechtigkeit auch Vorteile wie ein Nahrungsangebot für Vögel, Säugetiere und Insekten, Robustheit und Bekanntheit in der Bevölkerung beinhalten. Neben heimischen Gehölzen können auch klimatisch besser angepasste Alternativen sinnvoll sein, so dass keine zwingende Bindung an die heimischen Gehölze vorgegeben ist.

Zwingend vorgegeben sind jedoch die folgenden Anforderungen:

Vollflächig begrünte Einfriedungen baulicher Art müssen mit Ihren Fundamenten außerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume liegen. Gleichsam ist bei Anlage der Einfriedungen im Bereich von Ein- oder Ausfahrten auf die verkehrliche Sicherheit zu achten und sind die Einfriedungen in Abstimmung mit den TBR – Straßen so zu gestalten, dass eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleistet ist.

## 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.6.1 Baumerhalt

Über die Festsetzungen zum Baumerhalt werden zwei der drei unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehenden Bestandsbäumen auf der Entwicklungsfläche entlang der Osnabrücker Straße planungsrechtlich gesichert. Eine zunächst beabsichtigte Festsetzung aller drei auf der Brachfläche entlang der Osnabrücker Straße gewachsenen Bestands-Ahornbäume wurde zugunsten der angemessenen Nutzbarkeit der Fläche (insbesondere für die Anlage ausreichender Stellplätze für die Nahversorger), die sonst auf drei großflächige Kronentraufbereiche Rücksicht hätte nehmen müssen, auf die Festsetzung von lediglich zwei der Bestandsbäume reduziert.

Als Kompromiss wurde der mittlere Ahornbaum unter Auflage einer Ersatzpflanzungsverpflichtung (gemäß Baumschutzsatzung) zugunsten der beabsichtigten Planung nicht zwingend zur Erhaltung festgesetzt. Dafür sind in Ergänzung zu den beiden verbleibenden Ahornbäumen Neuanpflanzungen festgesetzt. Diese können besser in eine Neuplanung integriert werden, da sie weniger Schutzbedarfsfläche auslösen.

Denn grundsätzlich gilt: Zum Schutz von Bestandsbäumen muss eine Versiegelung der Kronentraufbereiche unterbleiben. Bei Neuanpflanzungen ist für ein erfolgreiches Anwachsen und Gedeihen von Bäumen lediglich ein unversiegelter Bereich um den Stamm von mindestens 10 m<sup>2</sup>

(z.B. 2,5 x 4 m) von Versiegelung freizuhalten. Ältere Bestandsbäume übertreffen dieses Maß i.d.R. deutlich, so dass die Kompromisslösung mit den getroffenen Festsetzungen vorgesehen ist.

Die zwei entlang der Südseite der Osnabrücker Straße verbleibenden Bestandsbäume, ergänzt durch die festgesetzten Neuanpflanzungen sichern eine straßenbegleitende Begrünung und gestalterische Mindestqualität. Auf der Nordseite werden nach Vorliegen der Linksabbiegespurplanung 4 unter die Baumschutzsatzung fallende Platanenbäume nicht erhaltbar sein. Deren Entfall ist wie in der Baumschutzsatzung geregelt zu ersetzen. Die Ersatzanpflanzungen sollen möglichst vor Ort nach Herstellung der Linksabbiegespur getätigt werden (Pflanzung im neu angelegten Grünstreifen).

Die den östlichen im Plangebietsbereich gelegenen Fuß- und Radweg begleitende Hainbuchenallee ist aufgrund ihres durchgängigen Alleecharakters in Gänze zwingend zu erhalten. Zu ihrem Schutz ist an der östlichen Grundstücksgrenze des Plangrundstücks ein mindestens 2 Meter breiter Schutzstreifen von Versiegelung freizuhalten.

Im Südwesten des Plangrundstücks sind gemäß Baumschutzsatzung nachrichtlich dargestellte Bestandsbäume des benachbarten Schule zu erhalten. Nicht gemeint sind dabei die an der Südgrenze stehenden, aufgrund von ungünstigem/krüppeligem Wuchs (mehrgabeliges Stammwerk) geprägten Gehölze (1 Rotbuche, 1 Winterlinde). Bei diesen liegt zwar die Baumschutzsatzung zugrunde, aber aufgrund des ungünstigen Wuchses ist ein Erhalt nicht vorgesehen und soll gegen Ersatzverpflichtung zur adäquaten Neupflanzung an gleicher oder anderer Stelle die Fällung ermöglicht werden.

#### **4.6.2 Pflanzvorgaben und Gestaltung unversiegelter Flächen**

Zur Absicherung der Mindestgestaltqualität, zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen und zur Förderung umweltbezogener Belange enthält der Bebauungsplan die folgenden Begrünervorgaben:

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Baum als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von gepflanzten Bäumen müssen diese in der nächsten Pflanzsaison in gleicher Art, Anzahl und Qualität neu angepflanzt werden.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen und auch die weiteren, nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind flächendeckend als Garten- und Grünflächen zu begrünen und gärtnerisch naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu gestalten. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Gebäude (Spritzschutz) ausdrücklich unzulässig.

Die innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Osnabrücker Straße festgelegten Mindest-Baumanpflanzungen sind hier unterzubringen.

Neben den anzupflanzenden Bäumen sind auch die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Im Falle eines Abgang bzw. natürlichen Ausfalls ist dieser spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Als maßgebliche Immissionen, die aus dem Bestand heraus relevant auf das Plangrundstück und seine vorgesehenen Nutzungen einwirken, sind die Verkehrslärmimmission infolge des Verkehrsaufkommens auf der zu den Hauptverkehrsachsen der Stadt Rheine zählenden „Osnabrücker Straße“ (L 501) zu nennen.

Für die Gewährleistbarkeit eines ausreichenden Lärmschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das neben der lärmschutzfachlichen Bestandsaufnahme die Anforderungen künftiger Nutzungen anhand von lärmtechnischen Berechnungen und Bewertungen zur Planung aufzeigt (vgl. im Einzelnen ZECH 2020).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt bezogen auf den Verkehrslärm auf, dass in großen Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen geboten sind (z.B. ausreichende Fassaden- und Fensterlärmdämmung, schallgedämpfte Lüftungen, schallabgewandte oder -geschützte Außenwohnbereiche). Die planbedingt erwartbaren Lärmbelastungen (Anlieferung beim möglichen Einzelhandel, Stellplatzanlagen, zusätzlicher Verkehr) wurden ebenfalls in der Begutachtung behandelt. Sie sind vorhabenbezogen auf Basis der vom Käufer der Fläche vorgelegten Planung im Gutachten berechnet worden. Vorhabenbezogen wurde auch die Lösbarkeit des Immissionsschutzes aufgezeigt. Die gutachterlichen Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Betrachtung und Bewertung der vom Vorhabenträger geplanten Stellplatzanlage können nachts Spitzenpegelüberschreitungen durch Einzelereignisse (beschleunigte Abfahrt, Heck- und Kofferraumklappenschließen) nicht ausgeschlossen werden. Der Lärmgutachter weist jedoch diesbezüglich auf die im Rahmen einer Abwägung mögliche Beurteilung dieser Geräusche als in einem Wohngebiet hinnehmbare Alltagsgeräusche hin (vgl. ZECH 2020, S. 30 f).

#### 4.8 Altlasten und Kampfmittelvorsorge

Im Geltungsbereich der 14. Änderung sind der Stadt Rheine keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Bis auf einen kleinen Teilbereich des Flurstücks, in dem die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Bombardierungsfläche ausgemacht hat und Kampfmittelverdacht vorliegt, werden keine Kampfmittel vermutet. Für den vom Kampfmittelbeseitigungsdienst gemeldeten Verdachtsbereich, empfiehlt bzw. fordert der Kampfmittelbeseitigungsdienst ein rechtzeitiges Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung. Für die Beantragung der Kampfmittelsondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist von Vorhabenträgern mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen auch in nicht bombardierten oder bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird der nachfolgende Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgeführt:

##### **„Kampfmittelvorsorge**

*Eine Luftbildauswertung und Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zum Flurstück 652 in Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt ergab, dass mindestens für einen Teilbereich des Grundstückes ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV erforderlich ist. Die Sondierarbeiten sind rechtzeitig und vorab von Eingriffen in den Verdachtsbereich auf dem Plangrundstück über die örtliche Ordnungsbehörde zu beantragen und abzustimmen.*

*Vorsorglich wird auch für die nicht als Verdachtsbereiche ermittelten Flächen darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung eines Bauvorhabens oder bei Bodeneingriffen der Erdaushub zu beobachten ist. Sofern dieser außergewöhnlich verfärbt erscheint oder sofern verdächtige Gegenstände entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Stadt Rheine) oder die Polizei zu verständigen.*

#### 4.9 Boden- und Bodendenkmalschutz

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden<sup>8</sup> liegt bei der Fläche im Änderungsbereich Plaggeneschboden vor. Plaggeneschböden sind zunächst als besonders schutzwürdig einzustufen. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Bodenfunktion entsprechend § 2

<sup>8</sup> Karte der schutzwürdigen Böden, CD-ROM Auskunftssystem BK 50, 2. Aufl. 2004, Hrsg.: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen

Abs. 2 Nr. 2 des Bodenschutzgesetzes, wonach Plaggeneschböden als regionale Besonderheit zum sogenannten Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehören.

Aufgrund der Lage mitten im Siedlungsraum und der Kleinteiligkeit der Fläche ist ein Schutz dieses Plaggeneschbodens an dieser Stelle jedoch nicht sinnvoll. Auf eine weitere bauliche Nutzung dieser Böden inmitten des Siedlungsbereiches zu verzichten, würde lediglich den städtebaulich nicht zielführenden Druck auf die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes und der dortigen unbeeinträchtigten Böden verstärken.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind der Stadt Rheine ebenso weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt. Die Existenz von Bodendenkmälern kann allerdings nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher gilt allgemein und wird entsprechend folgender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans geführt:

*„Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtlicher Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbebewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o. g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

#### **4.10 Wasserhaushalt und Entwässerung**

Zur Eruierung der konkret vorliegenden Entwässerungsgrundlagen wurde ein Fachbüro zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf der zur Bebauung anstehenden Fläche beauftragt. Das Versickerungsgutachten<sup>9</sup> zeigt anhand erfolgter Untersuchungen auf, dass unter durchlässig bis schwach durchlässigem, umgelagertem Oberboden ausreichend durchlässige Sandböden sowie die Möglichkeit zur die Einhaltung eines mindestens einen Meter mächtigen Sickerraums vorliegen. Damit sieht das beauftragte Büro aus technischer Sicht eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Projektgrundstück nach ATV-Merkblatt 138 (2005) als möglich an und ist ein die Versickerungsmöglichkeit beachtendes, funktionierendes Entwässerungskonzept im Bauantrag darzulegen.

### **5. Umsetzung, Realisierung**

Für die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung und Abwicklung des durch das Urbane Gebiet möglichen Verkehrs ist vor Aufnahme diesbezüglicher Nutzungen die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Dazu bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld. Die Planung der Linksabbiegespur wurde im Entwurf bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet (s. Anlage).

### **6. Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimawandel**

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Wohnbauflächenentwicklung an dieser zentral gelegenen Stelle im Stadtteil Eschendorf-Nord greift die Stadt Rheine hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Alle notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur sind von diesem Standort aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

<sup>9</sup> Fachgutachterliche Beurteilung der HINZ Ingenieure GmbH, Münster v. 02.04.2020

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen umgebenden Nachbarbebauung wird nur von einer mäßigen Bedeutung für das die Nachbarbebauung beeinflussende Mikroklima und einer marginalen Bedeutung für das kleinräumige Stadtklima ausgegangen. Mit den im Änderungsplan festgesetzten Baumerhaltungspflichten, dem durch die Grundflächenzahlen limitierten Überbauungsgrad und darüber hinaus getroffenen Mindestbegrünungsvorgaben inklusive einer geforderten Dachbegrünung wird unabhängig von der nicht erheblichen Bedeutung dafür Sorge getragen, dass von der mit der Änderungsplanung zu erwartenden und städtebaulich vorgesehenen Versiegelung keine übermäßigen negativen Auswirkungen ausgehen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solch geringfügigen Flächenentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine angemessene (Aus-)Nutzung der innerstädtisch für eine Wohnbebauung geeigneten Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, „Stadt der kurzen Wege“),
- mit den Ausweisungen und Festlegungen der GRZ der Versiegelungsgrad auf ein gebietsverträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unversiegelt lässt, beschränkt wird.
- der in die Planung integrierbare, schützenswerte Baumbestand (2 Spitzahornbäume) mit der getroffenen Erhaltungsfestsetzungen gesichert wird,
- Dachbegrünungsfestsetzungen mit Vorgabe einer Mindestdachbegrünung für flache und/oder flach geneigte Garagen, Carports und Nebengebäude enthalten sind,
- Festsetzungen für eine naturnahe Vorgartengestaltung mit Auflage zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen, obersten Bodenschicht umwelt- und klimakritischen „Schottergärten“ vorbeugen,
- ebenerdige Sammelstellplatzanlagen einzugrünen und ab 6 Stellplätzen mit einem Baum bzw. Bäumen (je 6 Stpl. 1 Baum) zu bepflanzen sind und
- der Bebauungsplan auf Möglichkeiten und Pflichten zur privaten Überflutungsvorsorge hinweist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird für den Änderungsbereich nicht vorgeschrieben, sie ist jedoch möglich. Auf Vorgaben für eine Firstausrichtung wurde im Bebauungsplan verzichtet, so dass eine Gebäude- und Dachgestaltung in optimaler Ausrichtung zur Sonne möglich ist.

Die Neuplanung lässt letztlich keine erheblichen Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der Kleinräumigkeit und bestehenden Siedlungslage und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht weiter umsetzen, als dass mit der Dachbegrünung und den sonstigen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben einem Aufheizen auf den plangemäß zur Versiegelung anstehenden Flächen vorgebeugt wird.

## 7. Hinweise zum Verfahren

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ wird aufgrund der Voraussetzungen als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind folgende:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und der (Wieder-) Nutzbarmachung der im Änderungsbereich enthaltenen Brachfläche, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
- Die mit der Änderung einhergehende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Änderungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Diese gelten gemäß Abs. 4 des § 13 a BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfallen die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und des Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

### *Übersicht zum Bebauungsplan-Verfahrensablauf*

Vorentwurfserstellung	November 2020
Änderungsbeschluss auf Basis des Vorentwurfs mit Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	16.12.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	18.01. – 22.02.2021
Auswertung der Frühzeitigen Stellungnahmen	Febr./Mrz. 2021
Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans	April/Mai 2021
Beschlussfassung zur Auslegung des Planentwurfs	Ggf. 16. Juni 2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der TÖBs gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Mitte 2021
Auswertung der Stellungnahmen	Mitte 2021
Vorberatung zur Abwägung- und zum Satzungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz	Ggf. 1. Sept. 2021
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine	Ggf. 28. Sept. 2021
Rechtskraft im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung	Ggf. IV. Quartal 2021

## 7.1 Ergebnisse der durchgeführten Frühzeitigen Beteiligung

### 7.1.1 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der vom 18.01. – 22.02.2021 erfolgten Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

### 7.1.2 Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung ergab folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen:

- Die **Thyssengas GmbH** wies als Versorger im Plangebiet auf die Ihre Gasleitung im östlichen Plangebiet betreffenden Schutzbelange hin (Verlauf der Leitung, diesbezügliche Schutzstreifen, Anforderungen und Hinweise)
  - ⇒ Die vom Versorgungsträger angesprochenen Punkte können berücksichtigt werden und der Bebauungsplan weist auf die Schutzbelange bzw. das vorhabenbezogen ggf. vorliegende Erfordernis zur vorsorglichen Abstimmung bei möglichen Beeinträchtigungen hin:
- Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** als Straßenbaulastträger der L 501 (Osnabrücker Straße) fordert die Einrichtung einer Linksabbiegespur und wies in seiner Stellungnahme auf die notwendige Abstimmung bei der Um- und Ausgestaltung der Zu- und Abfahrtsituation hin, äußerte aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und die bereits im Vorentwurf der Planung skizzierten und vorabgestimmten Grundzüge der Erschließung.
  - ⇒ Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anlegung der geplanten Linksabbiegespur wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland auf Basis einer mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Ausführungsplanung geschlossen.
- Die **IHK Nord-Westfalen** empfiehlt zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen anstelle des Angebotsbebauungsplans die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sieht als alternative Möglichkeit, „mindestens *textliche Festsetzungen zum Umgang mit dem zentrenrelevanten Einzelhandel und dessen Beschränkung*“ vorzunehmen.
  - ⇒ Der Anregung zur Steuerung der Planung über einen „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ mit der Zielsetzung, großflächigen Einzelhandel auszuschließen, wird nicht gefolgt. Auf die Anregung hin sind jedoch die textlichen Festsetzungen bezogen auf die Beschränkung des Flächenanteils für den zentrenrelevanten Einzelhandel und darüber hinaus zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen o.ä. im Bebauungsplan ergänzt worden (s. Kap. 4.4.1) und es wurden darüber hinaus Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution für das festgesetzte Urbane Gebiet ausgeschlossen. Damit sollen negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen (insb. die benachbarten Wohn-, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen) verhindert werden.

## 7.2 Sonstige Anpassung des Vorentwurfs

Das im Vorentwurf an der Bevergerner Straße zunächst veranschlagte 4 Meter breite Pflanzgebot wurde auf ein Maß von 2 Meter Breite (Heckenbreite) reduziert, da diese Form und Dimension der begrünter Einfriedung als Mindestvorgabe ausreicht und ein Puffer zwischen Baufeld und Pflanzgebotstreifen sinnvoll ist. Zentral zum südlichen Baufeld vorgelagert wurde der Pflanzstreifen wie der Planzeichnung entnehmbar ausgesetzt, um hier auf angemessener Breite die Zu- und Abfahrt zu ermöglichen sowie Raum für die vom Vorhabenträger geplante Wohn-Stellplatzanlage zu schaffen.

### **7.3 Ergebnisse der durchgeführten Offenlage und Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2**

#### **7.2.1 Ergebnisse aus der Offenlage**

*Die Offenlagebeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB steht als Verfahrensschritt noch aus.*

#### **7.2.2 Ergebnisse aus der Entwurfsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

*Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange als Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB steht noch aus.*

## **8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Die Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ vorgelegen.

Rheine, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

## Anlagen

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vom 12. November 2019 zum Bebauungsplan Nr. 112, 14. Änderung, Kennwort „Johannesschule“ zur artenschutzrechtlichen Bewertung  
Gutachterbüro: ÖKON GmbH, Münster
- **Schalltechnischer Bericht** Nr. LL15472.1/02 vom 19.10.2020 zur Gewerbe- und Verkehrslärsituation im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Johannesschule“ mit Darlegung der planungsbezogenen Lärmschutzerfordernisse und vorhabenbezogenen Lärmvorsorgemöglichkeiten  
Gutachterbüro: ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- **Versickerungsgutachten** v. 02.04.2020 für das Grundstück Gemarkung Rheine-Stadt, Flurt 173, Flurstück 652) mit Aussagen zu den Mess-, Sondier und Infiltrationsergebnissen, zu den Untergrundverhältnissen und Versickerungsmöglichkeiten.  
Gutachterbüro: HINZ Ingenieure, Münster
- **Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel (Stand Nov. 2015)** mit im Wesentlichen Aussagen zur Nachfragesituation im Einzelhandel, zur Grundversorgungssituation, mit Aussagen zu Entwicklungsperspektiven und Potenzialflächenbewertungen.  
Gutachterbüro: JUNKER + KRUSE Stadtforschung Planung, Dortmund
- **Planungsbezogene Verkehrsuntersuchung vom 12.03.2021 und Entwurf der Linksabbiegespur für die Erschließung von der Osnabrücker Straße (L 501) v. Mai 2021**  
Gutachterbüro: IPW INGENIEURPLANUNG GMBH & CO. KG