

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 224

Kennwort:
"Franzstraße/Karlstraße"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Juli 2006



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Franzstraße/Karlstraße" erlangte im März 1987 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Quartier, das begrenzt wird durch die Peterstraße im Norden, die Antoniusstraße im Osten, die Dreierwalder Straße im Süden und die Sadelstraße im Westen. Der Plan wurde aufgestellt, um die bestehenden traditionellen Wohnstandorte in der östlichen Innenstadt in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten und gezielt zu fördern. Durch die gezielte planerische Förderung des innerstädtischen Wohnens in bestehenden citynah gelegenen Quartieren sollte dem allgemeinen Trend der Abwanderung und Verdrängung der Wohnbevölkerung aus den Innenstädten in die Stadtrandgebiete entgegengewirkt werden. Ein Schwerpunkt hierzu bildete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Freilegung der inneren Grundstücksflächen zwischen Sadelstraße, Karlstraße, Franzstraße und Dreierwalder Straße von mehrgeschossigen baulichen Anlagen für gewerbliche Nutzungen.

Diese Maßnahme ist bisher jedoch nicht realisiert worden. Die betreffenden Gebäude werden zwar nicht mehr gewerblich genutzt, ein Abbruch zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist aber bisher nicht erfolgt.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 bezieht sich auf Grundstücke im Bereich zwischen Karlstraße und Dreierwalder Straße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Karlstraße,
im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 1029, 1028, 268 und 267,
im Süden:	durch die Nordseite der Dreierwalder Straße,
im Westen:	durch die südliche Grenze des Flurstücke 265, durch die südliche und westliche Grenze der Flurstücke 263 und 275.

Die genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe deckt sich mit der im rechtsverbind-

lichen Bebauungsplan enthaltenen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 beibehalten; damit wird die verbindliche Bauleitplanung aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt am Rand der östlichen Innenstadt und ist geprägt durch Wohngebäude. Die Hansaallee als Bestandteil des Inneren Ringes liegt in unmittelbarer Nähe. Der Ring bildet die Fassung des zentralen Bereichs der Stadt Rheine, innerhalb des Ringes liegen sowohl die Fußgängerzone als wichtigster Einkaufsbereich als auch der Dienstleistungsschwerpunkt von Rheine mit Banken, Ärzte- und Bürohäusern. Die hier insgesamt vorgehaltenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind gut zu erreichen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage bebaut: Auf den Grundstücken im Bereich Karlstraße sind zweigeschossige Mietwohnungen in Reihenaufbauweise errichtet worden. Bei den Flächen, die von der Dreierwalder Straße erschlossen sind, handelt es sich um einen aufgegebenen Gewerbebetrieb sowie um zwei Einfamilienhäuser. Alle Wohnhäuser verfügen über für diese Nutzung üblichen Wohngärten mit einer entsprechenden eingeschränkten Fauna und Flora.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien

aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Hansaallee, die Bestandteil des Inneren Ringes der Stadt Rheine ist. Über diese Hauptverkehrsachse erhält das Plangebiet Anschluss an das weitere übergeordnete Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über eine Haltestelle im Bereich Sadelstraße/Stadtbergstraße, die in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich liegt.

Die Hansaallee verfügt beidseitig über getrennt geführte Fuß- und Radwege. Das Plangebiet ist damit an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegesystem angebunden.

4.5 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt von Rheine. Es finden sich keine gewerblichen Nutzungen oder Hauptverkehrsachsen innerhalb des Änderungsbereiches – die Hansaallee liegt in Bezug auf Emissionen so weit entfernt, dass keine Beeinträchtigungen bestehen. Der Bereich ist deshalb als relativ ruhiges Wohngebiet einzustufen, was sich in der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet widerspiegelt. Von den geplanten Änderungsinhalten gehen keine Emissionen aus, die die bisherige Wohnruhe unzumutbar beeinträchtigen könnten.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend, um die projektierten Änderungsinhalte anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Die im Änderungsbereich entlang der Karlstraße vorhandenen Mietwohnungen in Reihenhausbauweise sind aufgrund ihres baulichen Zustandes auf Dauer nicht mehr zu halten. Zusätzlich sollen die von der Dreierwalder Straße erschlossenen gewerblichen Gebäude – die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet sind – endgültig beseitigt werden. Für die insgesamt entstehende Baufläche steht ein Investor bereit, um insgesamt vier Stadtvillen mit jeweils 5 Wohneinheiten zu errichten. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Vorhaben sind Änderungen des bestehenden Planungsrechtes notwendig: Die überbaubaren Flächen werden so verschoben, dass die vier projektierten neuen Gebäude auf der zur Verfügung stehenden Grundfläche optimal hinsichtlich Besonnung und Unterbringung von Stellplätzen platziert werden können. Bei dem Zusammenwirken von zulässiger Zahl der Vollgeschosse und Dachneigung wird gegenüber der bestehenden Planung die zulässige Zahl der Vollgeschosse von bisher „II“ auf „III“ erhöht. Gleichzeitig wird die Festsetzung einer Dachneigung zugunsten einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m ersetzt. Mit dieser neuen Festsetzungskombination wird für die zukünftigen Bauherren die Variabilität der äußeren Gebäudegestaltung erhöht, da es ermöglicht wird – im Zusammenspiel zwischen Geschossigkeit, Dachneigung und Gebäudehöhe – unterschiedliche Häusertypen zu errichten. Sowohl ein dreigeschossiges Gebäude bzw. ein zweigeschossiges Haus mit Staffelgeschoss und flachgeneigtem Dach als auch ein zweigeschossiges Gebäude mit Steildach ist zulässig. Gegenüber der bestehenden Festsetzung – maximal zwei Geschosse mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° Grad – ergeben sich für die Umgebung keine negativen Auswirkungen: Durch die Neuaufnahme der Begrenzung der Firsthöhe auf 12,00 m wird eine Gebäudehöhe vorgegeben, die unter der bisher rechnerisch möglichen Gebäudehöhe liegt.

Entsprechend der im Bereich Karlstraße vorhandenen Reihenhausbauweise ist hier bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Für das städtebauliche Konzept einer Bebauung mit Stadtvillen wird die Bauweise in „offen“ umgewandelt.

Die bisher im Änderungsbereich festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrrechten bzw. Geh- und Leitungsrechten werden aufgehoben. Diese Flächen waren für die Erschließung der bestehenden Reihenhausbauweise bzw. rückwärtigen Bebauung in zweiter Bauzeile erforderlich. Für das neue Baukonzept werden diese Erschließungsflächen nicht mehr benötigt. Auch auf die Festsetzung von Stellplatzflächen und deren Zuordnung zu einzelnen Baublöcken wird

verzichtet, da bei dem Konzept einer Bebauung mit Stadtvillen den Gebäuden jeweils direkt Stellplätze zugeordnet werden können.

Für die Gebäude Dreierwalder Straße 13 a und 15 erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Flächen: Bisher waren hier zusammenhängende überbaubare Flächen mit den östlich angrenzenden Baufeldern festgesetzt. Hier erfolgt jeweils eine Trennung der überbaubaren Flächen, wodurch sich jedoch keine Einschränkung hinsichtlich der Bebauung mit Wohngebäuden ergibt: Die nicht mehr mit Wohngebäuden bebaubaren Flächen bilden gleichzeitig den notwendigen Grenzabstand.

6. Umweltbericht

Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Beim vorliegenden Plan handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Im rechtsverbindlichen Änderungsbereich befinden sich derzeit zwei Reihenhäuser und abzubrechende gewerblich genutzte Gebäude. Die rechtsgültige Planfassung sieht für den gesamten Bereich allgemeines Wohnen vor. Statt der vorhandenen Bebauung sollen künftig insgesamt vier Stadtvillen entstehen. Die zulässige überbaubare Fläche ist im rechtsverbindlichen Plan mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und wird in die Planänderung unverändert übernommen. Gegenüber der bestehenden Planung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III erhöht. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 12,00 m wird eine Gebäudehöhe vorgegeben, die unterhalb der bisher zulässigen Gebäudehöhe liegt. Die im Bereich Karlstraße festgesetzte geschlossene Bauweise wird zugunsten einer offenen Bauweise geändert.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften und Regelwerke

Die in den einschlägigen Fachgesetzen, Verwaltungsvorschriften und Regelwerken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind in der untenstehenden Tabelle dargestellt.

Schutzgut	Einzelbelange	Quelle	Bezugsstelle	Zielaussage
	Vermeidung von Emissio-	Baugesetzbuch (EAG-Bau) bei der Bauleitplanung zu	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB	die Vermeidung von Emissionen
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h BauGB	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit europarechtl. geforderten Immissionsgrenzwerten
		Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	BImSchG + 1. – 33. BImSchV	Schutz der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
		Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	TA Lärm vom 26. August 1998	Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche; Immissionsrichtwerte für Anlagen nach dem BImSchG
		DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau)		aktiver und passiver Schallschutz im Städtebau
			Beiblatt 1	Orientierungswerte für städtebauliche Planung, Hinweise für schalltechnische Beurteilung
		LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie		immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für Freizeitlärm (nur Orientierungshilfe, da nicht in allen Bundesländern eingeführt)
		Geruchsimmissionsrichtlinie	GIRL	Schutz vor Geruchsimmissionen anhand von Immissionswerten als Maßstab für zulässige Geruchsimmissionen
		VDI-Richtlinien	z. B. 3471 - Emissionsminderung Tierhaltung Schweine; 3472 - Emissionsminderung Tierhaltung Hühner	Orientierungswerte für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen
	Belange von Freizeit und Erholung	Baugesetzbuch (EAG-Bau) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange	§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	(...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
			§ 1 a Abs. 2 BauGB	Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 1 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG	Erholung in Natur und Landschaft als zu sichernde Lebensgrundlage des Menschen
Tiere und Pflanzen		Baugesetzbuch (EAG-Bau) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
			§ 1a Abs. 2 BauGB	Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
			§ 1a Abs. 4 BauGB	Verträglichkeitsprüfung bei drohender Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten
			§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz
		Bundesnaturschutzgesetz	(§ 1) BNatSchG; § 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG	Natur und Landschaft schützen, pflegen und entwickeln sowie soweit erforderlich wiederherstellen, dass Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume auf Dauer gesichert sind; Belange des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigen; Umsetzung der u. g. EWG-RL
		Landschaftsgesetz NW	LG NW	Natur und Landschaft schützen, pflegen und entwickeln sowie soweit erforderlich wiederherstellen, dass Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume auf Dauer gesichert sind; Umsetzung der u. g. EWG-RL
		FFH-Richtlinie + VV FFH-RL NW	RL 92/43/EWG	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Anwendungsvorschrift NRW

		Vogelschutzrichtlinie	RL 79/409/EWG	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Boden		Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB	(...) sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
			§ 1 a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel)
			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung
			§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden
		Bundesbodenschutzgesetz	(§ 1) BBodSchG	langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt (Lebensgrundlage, Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Grundwasserschutz, Archiv, Rohstofflagerstätte, <bauliche> Bodennutzung), Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, Förderung der Bodensanierung
Wasser		Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB	(...) sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
			§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. e BauGB	als wirtschaftlicher Belang der Versorgung mit Wasser
			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung
		Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)	WHG	bei Maßnahmen mit Einwirkungen auf Gewässer Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften vermeiden; sparsame Verwendung des Wassers; Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten; Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden
		Landeswassergesetz incl. Verordnungen	LWG; z. B. GrVV	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers als Ziele der Wasserwirtschaft
Luft und Klima	Luft	Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB	die Vermeidung von Emissionen
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und des Immissionsschutzrechts
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h BauGB	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit europarechtl. geforderten Immissionsgrenzwerten

			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung
		Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	(§ 50) BImSchG + 1. – 33. BImSchG (insb. 22. BImSchV: Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)	Schutz der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen; Planungsgrundsatz
		Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft	TA Luft vom 24. Juli 2002	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen
	Klima	Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	„Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Planungsgrundsatz
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b und § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4	Instrumente zur planungsrechtlichen Verankerung der Nutzung erneuerbarer Energien
		Landschaftsgesetz NW	LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, besonders durch regenerative Energienutzung; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen

Landschaft		Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln
			§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur mit Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BNatSchG	Darstellungen von nach BNatSchG aufzustellenden Landschaftsplänen
			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 13 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
		Landschaftsgesetz NW	LG NW	
Kultur- und Sachgüter		Baugesetzbuch (EAG-Bau) <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. d BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
		Denkmalschutzgesetz NW	DSchG NW	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen angemessen berücksichtigen

Fachpläne

Nach den Darstellungen im Landesentwicklungsplan gehört das Plangebiet zum Bereich der Grundwasservorkommen.

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, liegen keinerlei Fachplanungen und Schutzausweisungen für den betreffenden Bereich vor.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Menschliche Gesundheit

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist das Gebiet verkehrsbedingten Lärmimmissionen ausgesetzt. Nach den im Schallimmissionsplan der Stadt Rheine berechneten Immissionswerten, werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für WA-Gebiete tags um 5 – 15 dB(A) unterschritten. Nachts liegen die berechneten Werte an den straßenbegleitenden Gebäuden punktuell um **bis** zu 5 dB(A) über dem Orientierungswert von 40 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden nicht überschritten.

Die sehr geringfügige und nur punktuell vorhandene nächtliche Überschreitung des Orientierungswertes nach der DIN 18005-1 stellt keine erhebliche Umweltauswirkung dar bzw. widerspricht nicht dem Gebot der Umweltvorsorge und rechtfertigt nicht die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen. Ruhe- und Aufenthaltsräume sollten dennoch straßenabgewandt ausgerichtet werden.

Biologische Vielfalt (Pflanzen, Tiere, Lebensräume)

Folgende Nutzungstypen sind der städtischen Biotopstruktur zuzuordnen:

- HN0 Bebaute Fläche
- HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HJ1 Ziergarten, strukturarm

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der großzügigen, wenn auch strukturarmen Gärten sind gewisse Standardspektren bei den Vögeln, Kleinsäugetieren und Insekten zu erwarten.

Das Vorkommen gefährdeter Arten im Planungsraum ist nicht bekannt.

Als potenzielle natürliche Vegetation steht hier der trockene Buchen-Eichenwald an, gekennzeichnet durch die Vorherrschaft der Buche. Die Traubeneiche und die Hülse sind untergeordnet und die Stieleiche tritt nur in den ärmeren Ausbildungsformen stärker in Erscheinung. Die charakteristische Bodenvegetation ist säureliebend.

Boden

Als Bodentyp steht im Plangebiet Kalkbraunerde, stellenweise Plaggenesch an.

Auf Kalkstein und Kalkmergelstein liegt hier eine bis 60 cm mächtige Schicht aus kalkhaltigem, steinig stark lehmigem Sand, z.T. auch sandigem Lehm.

Der Boden weist eine mittlere Sptionsfähigkeit auf. Die nutzbare Wasserkapazität befindet sich im mittleren Bereich bei mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit.

Dieser mittelgründige Boden ist geeignet für die Ackernutzung, mit mittleren Erträgen. Die Bearbeitbarkeit ist gewährleistet. Der Boden neigt nicht zu Staunässe.

Das Versiegelungskataster der Stadt Rheine weist den Planbereich als schlecht durchlässigen und damit für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeigneten Boden aus.

Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Mit der Zugehörigkeit des Plangebietes zum Bereich der Grundwasservorkommen ist eine mittlere wasserwirtschaftliche Bedeutung verbunden. Aufgrund des anstehenden Gesteins fungiert der Untergrund als Grundwasserleiter mit sehr guter bis guter Trennfugendurchlässigkeit. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist aufgrund der schnellen Infiltrationswirkung vorhanden. Allerdings sind hier versiegelungsbedingt starke Einschränkungen gegeben. Die grundwasserführenden Schichten stehen: mit 6-7 m unter Flur relativ tief an.

Luft/Klima

Aufgrund der bisherigen bzw. zulässigen Bebauung ist allenfalls eine kleinräumige Kalt- und Frischluftproduktion gegeben. Auch hinsichtlich der Durchlüftung und Wärmeregulation übernimmt die Planfläche nur geringe Funktionen.

Landschaft

Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann allenfalls von einem Stadtbild die Rede sein. Dieses ist geprägt von einer zweigeschossigen Reihenhausbauung mit strukturalarmen Gärten, sowie zwei eingeschossigen Wohnhäusern und zum Abbruch bestimmte Betriebsgebäude. Insofern handelt es sich um ein inhomogenes städtisches Gefüge unterschiedlicher Nutzungen.

Die teilweise geschlossene zweigeschossige Reihenhausbauung wird aufgegeben zugunsten einer offenen dreigeschossigen Bebauung. Die Größe der überbaubaren Flächen sowie die Grundflächenzahl von 0,4 bleiben erhalten. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 12,00 m wird eine Gebäudehöhe vorgegeben, die unterhalb der bisher zulässigen Gebäudehöhe liegt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff Kulturgut ist in der Literatur unscharf und nicht einheitlich definiert. Im Sinne der Haager Konvention sind zusammenfassend darunter bewegliches oder

unbewegliches Gut, Gebäude und Orte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für den Geltungsbereich der Planänderung nicht festzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen, die im Umweltbericht zu berücksichtigen sind.

Starke Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. So ist die Grundwasserbildung abhängig von der Art und dem Bodentyp sowie von der Beschaffenheit des weiteren Untergrundes. Wasserhaushalt und Boden stehen in deutlicher Wechselbeziehung zu den vorhandenen Pflanzen- und Tierarten. Der Pflanzenwuchs wiederum kann das Klima günstig beeinflussen. Aufgrund der weitgehenden Bebauung sind die möglichen natürlichen Wechselbeziehungen im Plangebiet stark gestört.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planes („Nullvariante“)

Bei Nichtzustandekommen der Planung wird der beschriebene Umweltzustand sich in der beschriebenen Weise erhalten bzw. entwickeln.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planes/Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Infolge der Planänderung wird der beschriebene Umweltzustand sich nicht nachteilig verändern. Dieses betrifft alle beschriebenen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen. Beim Schutzgut Landschafts- bzw. Stadtbild sind geringfügige positive Entwicklungen zu erwarten. Durch die geplante Villenbebauung kann davon ausgegangen werden, dass auch die Gärten struktureicher gestaltet werden. Dieses mag positive Auswirkungen auf das biologische Arteninventar und gegebenenfalls auf die Kalt- und Frischluftbildung haben. Die neue Wohnbebauung an der Dreierwalder Straße wird deutlich von der Verkehrsfläche abgesetzt. Verkehrsbedingte Belastungen werden dadurch reduziert mit positiven Auswirkungen auf die künftigen Bewohner.

Eingriffsregelung

Eine weitergehende Versiegelung als im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, wird durch die Änderung nicht erwirkt. Die Nutzung und die Gestalt der Grundflächen werden nicht bzw. unwesentlich verändert. Der Grundwasserspiegel sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt somit nicht vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (VVA-Maßnahmen)

Da nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung nicht zu erwarten sind, entfallen auch Vorkehrungen zu deren Vermeidung, Verringerung und Ausgleich. Zur Optimierung biologischer Lebensräume, der Frischluftentwicklung und des Stadtbildes werden folgende Pflanzgebote vorgeschlagen:
Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als Hochstamm pro 500 qm Grundstücksfläche;
Bepflanzung eines 3m breiten Gehölzstreifens (standortheimische Gehölze) an der westlichen und südlichen Grenze der Flurstücke 275 und 1029 tlw..

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten „Alternativenbetrachtung“)

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung entfallen weitere Überlegungen zu einer Standortalternative. Hinsichtlich des Planinhaltes sind als Alternative eine vollständige und verdichtete Bebauung bishin zu einer lockeren Einzelhausbebauung mit umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen möglich. Die vorliegende Version entspricht der villenartigen Mehrfamilienhausbebauung mit einer weitgehenden Begrünung und folgt damit der derzeitigen Nachfrage nach gehobenem Wohnraum.

Beschreibung der u.U. verbleibenden planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen („Schlußbilanz“)

Es sind keine planbedingten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und der damit verbundenen Begrünung ist von einer ökologischen Aufwertung des Gebietes auszugehen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da keine planbedingten negativen Auswirkungen prognostiziert werden, entfallen Maßnahmen zu deren Überwachung.

Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Aussagen zu den Immissionen aus dem Straßenverkehr basieren auf dem Schallimmissionsplan der Stadt Rheine und den zugrunde liegenden DTV-Werten aus dem Jahre 1998. Die Bewertung folgt der DIN 18005-1, Beiblatt 1.

Daten zur Feinstaubbelastung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Angaben zum Schutzgut Wasser wurden der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein Westfalen 1 : 500 000 sowie der hydrogeologischen Karte 1 : 25 000, die Angaben zum Schutzgut Boden der Bodenkarte Karte 1 : 25 000 sowie dem städtischen Versiegelungskataster entnommen.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Planung basiert auf einem Antrag eines Architekten in Auftrag eines Investors. Die zur Realisierung der Planung notwendigen Grundstückskäufe sind bereits weit reichend verhandelt, wobei die Stadt Rheine im Bereich Karlstraße über ihre Wohnungsbaugesellschaft Eigentümer der Fläche ist. Erste Entwürfe für die Realisierung der Bebauung liegen bereits vor. Nach Abschluss des 5. Änderungsverfahrens sollen die einzelnen Bauvorhaben zeitlich gestaffelt realisiert werden.

Rheine, 2. Oktober 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter