Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“, 16. Änderung

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Projektnummer: 215182
Datum: 2017-06-02

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 5
4 Einordnung der Planung 5
4.1 Flächennutzungsplan 5
4.2 Bebauungspläne 6
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
5 Bestandssituation 10
6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele 12
7 Innenentwicklung 12
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen 13
9 Erschließung 15
9.1 Verkehrliche Erschließung....15
9.2 Technische Erschließung 15
10 Berücksichtigung der Umweltbelange 16
11 Klimaschutz / Klimawandel 18
12 Immissionsschutz 18
12.1 Gewerbliche Schallimmissionen 18
12.2 Verkehrliche Schallimmissionen 20
13 Abschließende Erläuterungen 21
13.1 Denkmalschutz....21
13.2 Altlasten, Altablagerungen....21
13.3 Kampfmittel 21
13.4 Militärischer Bauschutzbereich 22
13.5 Bodenordnung und Realisierung 22
13.6 Erschließungskosten 22
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 23

ANLAGEN:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG (IPW; 2015-12-14)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IPW; 2015-12-14)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2017-03-01)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, 48431 Rheine (Telefon: 0049-5971-939-0, E-Mail: stadt@rheine.de) im Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

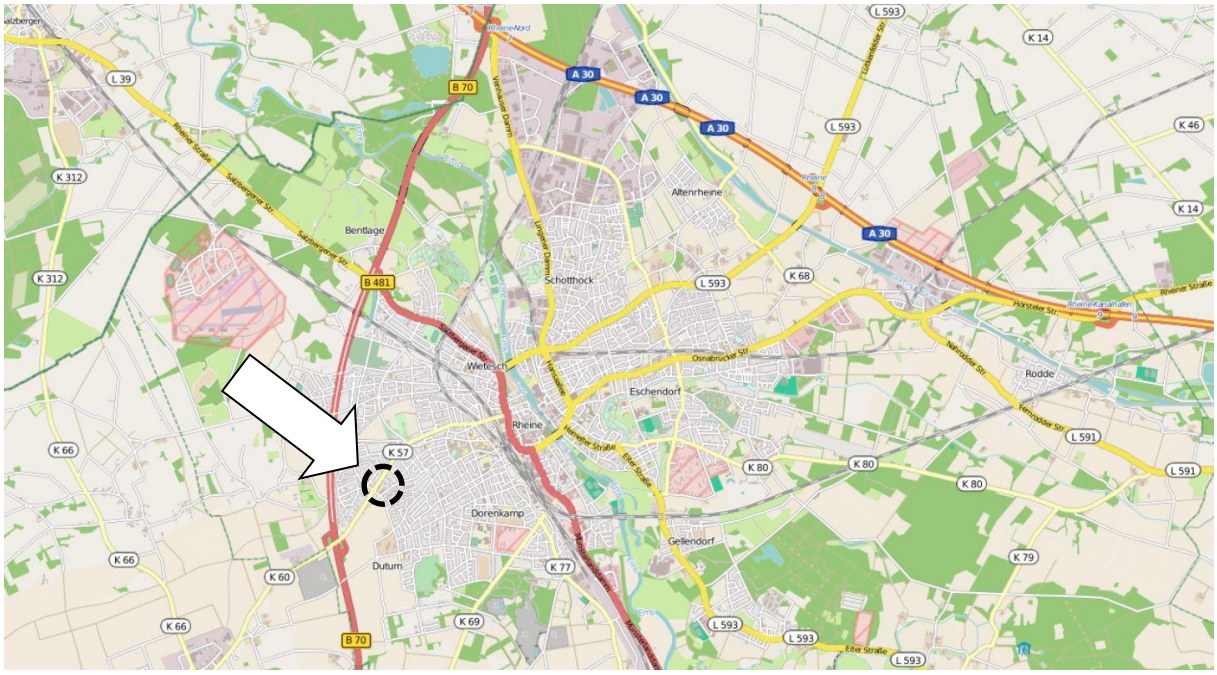
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2017-06-02
Proj.-Nr.: 215182

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich etwa 3.000 m westlich des Stadtzentrums von Rheine im Stadtteil Dutum und umfasst eine Größe von ca. 1,24 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Planungsanlass sind konkrete Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts, die darauf abzielen, eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem zentral gelegenen, verkehrsgünstigen Standort zu erreichen. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll durch einen Neubau am bestehenden Standort ersetzt werden.

Die übrigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets mit weiteren Geschäfte, Dienstleistungen und Wohnungen bleiben unverändert bestehen.

Da das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 298 „Wohnpark Dutum - Teil A“ (Ursprungsplan) vereinbar ist, besteht das Erfordernis zur Bebauungsplanänderung. Da die maximal zulässige Verkaufsfläche im Ursprungsplan für das gesamte Plangebiet zusammenfassend festgesetzt ist, erfolgt die Änderung auch für diesen Bereich.

Aus Sicht der Stadt Rheine spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Grundversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“, 16. Änderung aufzustellen.

Die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 298 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts dient dem Ziel, die Nahversorgung des Stadtteils Dutum in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern.
Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt.
Da für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (aber weniger als 5.000 m²) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht, aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Dies ist hier nach überschlägiger Gesamteinschätzung nicht der Fall, da *„der Großteil des Plangebietes [..] aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsplans bereits versiegelt“* ist und *„sich keine erheblichen Änderungen im Vergleich mit der bislang rechtskräftigen Planung“* ergeben (s. Anlage).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Stadt Rheine sieht hier gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Stadt Rheine hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen wurden, hat der Rat der Stadt Rheine den Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“, 16. Änderung am ..... als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der „Neuenkirchener Straße“,
im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 669, 845 und 663,
im Süden:	durch die Nordseite der „Nienbergstraße“,
im Westen:	durch die Ostseite der „Felsenstraße“.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

4 Einordnung der Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen (SO-E7). Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird mit der Bezeichnung „Grundversorgungszentrum“ präzisiert. Dadurch wird deutlich herausgestellt, dass die Einzelhandelsbetriebe hier vorrangig der Nahversorgung dienen sollen.

Im Flächennutzungsplan werden die Verkaufsflächen-Obergrenzen wie folgt begrenzt:

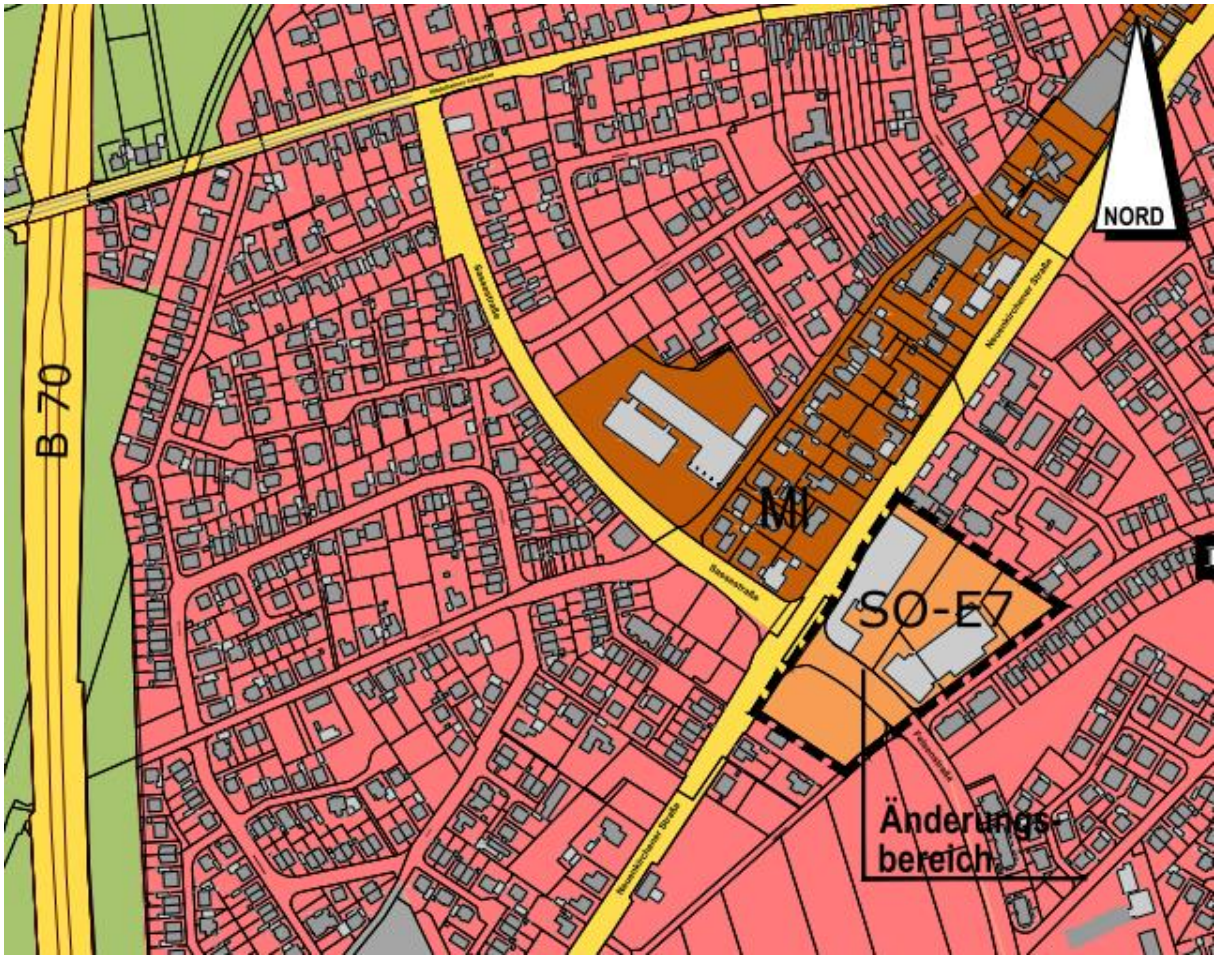
- SB-Discounter mit max. 1.200 m²
- Verbrauchermarkt (inkl. Shops) mit max. 1.500 m²
- Drogeriemarkt mit max. 850 m²
- nahversorgungsrelevante Sortimente mit max. 900 m²
- Dienstleistungen mit max. 500 m² Verkaufsfläche

Zusätzlich sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnen, Soziale Einrichtungen

Da die Festsetzung eines Sondergebiets „Grundversorgungszentrum“ mit Verkaufsflächenobergrenzen von 1.200 m² für einen SB-Discountmarkt, 1.500 m² für einen Verbrauchermarkt

(inkl. Shops), 400 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (einschließlich 29. Änderung)

4.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum- Teil A“

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist ebenso wie die ursprünglich errichteten weiteren baulichen Anlagen im Plangebiet auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“ (Ursprungsplan) genehmigt worden, der im August 2001 rechtsverbindlich geworden ist. Die Erweiterung des Verbrauchermarkts wurde auf der Grundlage der 8. Änderungsplanung genehmigt, die im August 2004 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ fest. Dadurch wird deutlich herausgestellt, dass die Einzelhandelsbetriebe hier vorrangig der Nahversorgung dienen sollen. Das Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m². Im Einzelnen sind nach der Ursprungsplanung zulässig:

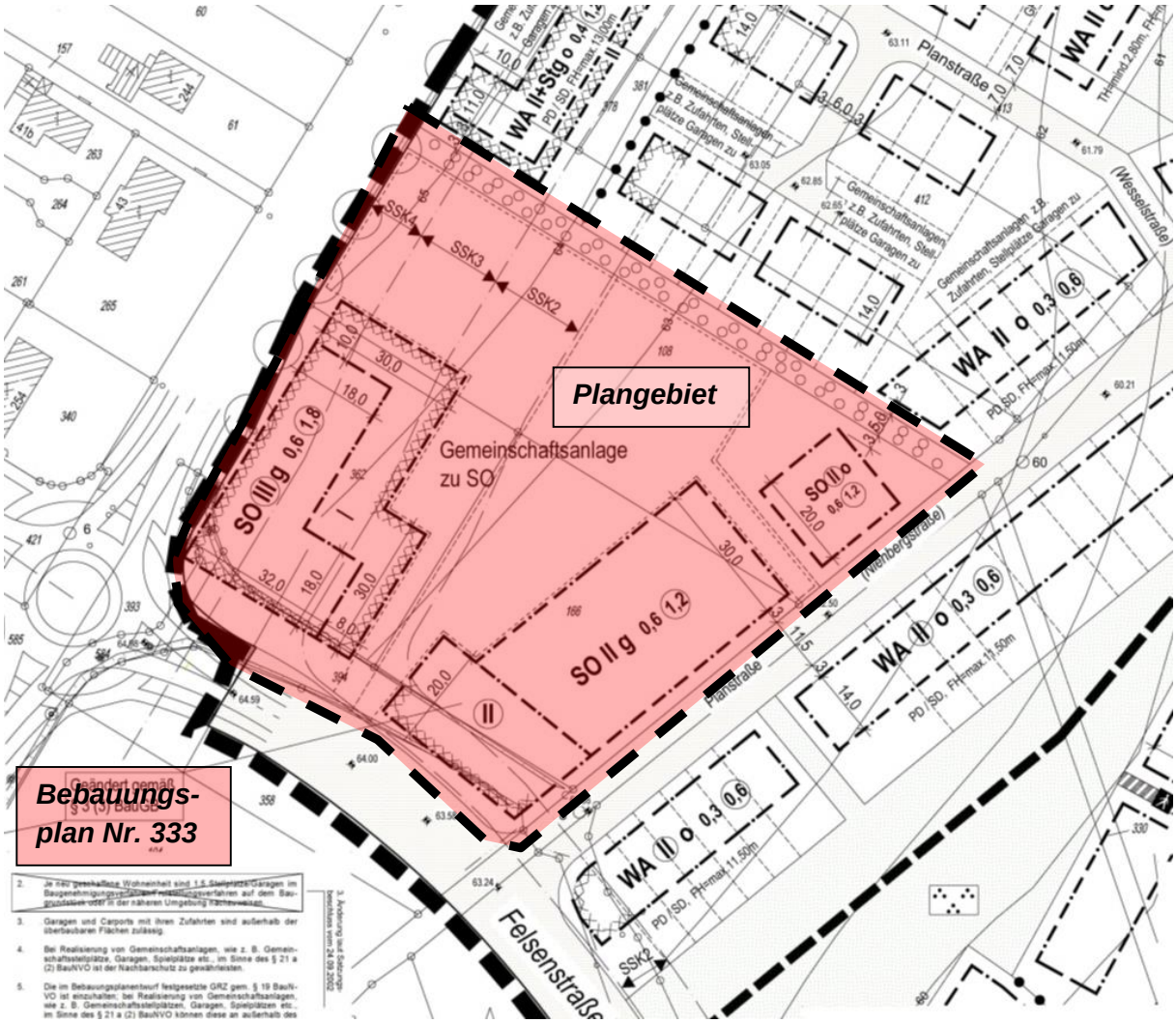
- SB-Discountmarkt 800 m²

- Verbrauchermarkt (inkl. Shops) 1.500 m²
- Drogeriefachmarkt 200 m²
- Nahversorgungsrelevante Sortimente 500 m²

Neben diesen Verkaufsflächen sind ca. 500 m² Geschäftsfläche für ergänzende Dienstleistungen zulässig. In den oberen Geschossen sind Büros, Praxen und Wohnungen zulässig.

Im Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ sind Vergnügungsstätten unzulässig, und zwar:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung
- Betriebe mit Sexdarbietungen (Stripteaselokale usw.), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen
- Sexkinos, wie Video-Peep-Show



Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“ (Ursprungsplan)

Der Ursprungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. 1,8 entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zwingenden bzw. maximal zulässigen zwei- bzw. dreigeschossigen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Ursprungsplan eng an der geplanten und nunmehr vorhandenen Bebauung abgegrenzt. Ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nordöstlich des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts wurden keine baulichen Anlagen errichtet. Da die konkreten Bauabsichten im Bereich des Lebensmitteldiscountmarkts sowie des Verbrauchermarkts jeweils eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorsahen, ist überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der 16. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 16. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

Bebauungsplan Nr. 333 „Felsenstraße West“

Die Errichtung des Drogeriemarkts sowie eine Pflegeeinrichtung unmittelbar südlich des Plangebiets - jenseits der „Felsenstraße“ – ist auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 333 „Felsenstraße West“ genehmigt worden, der im August 2016 rechtsverbindlich geworden ist.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

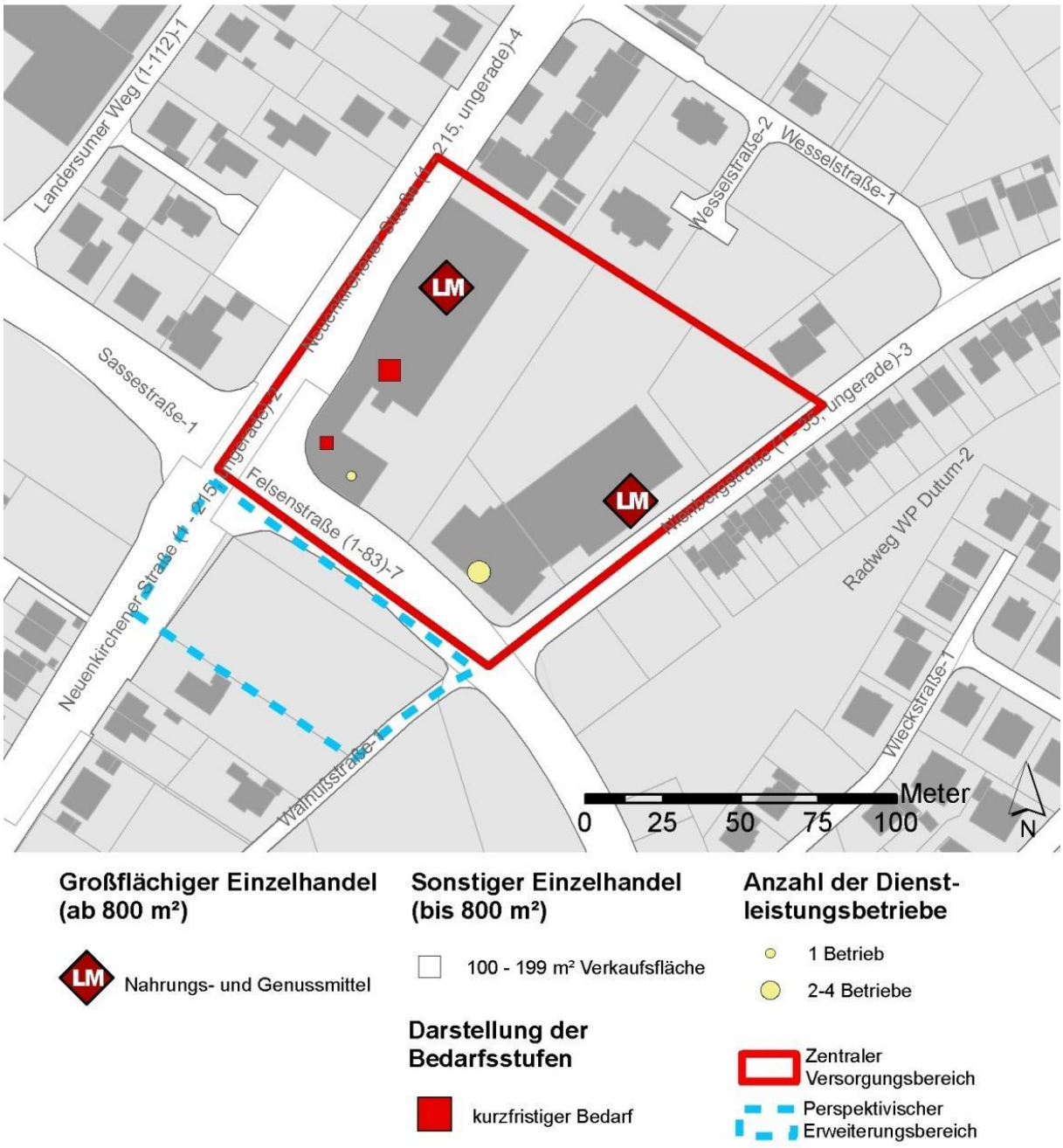
Die Stadt Rheine hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet („Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“).
In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Innenstadt“, „Stadtteilzentrum“, „Grundversorgungszentrum“ und „Nahversorgungszentrum“ differenziert. Als weiteres wichtiges Steuerungsinstrument für die Entwicklung des städtischen Einzelhandels wird die *„Rheiner Sortimentsliste“* begründet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Jahr 2005 vom Rat der Stadt Rheine beschlossen und im September 2012 fortgeschrieben. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten (Ratsbeschluss vom 12.03.2013). Die Fortschreibung war auf Grund nicht unerheblicher Veränderungen in der Rheinenser Einzelhandelslandschaft wie auch der rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene notwendig (u.a. BauGB-Novellen 2004 und 2007).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Plangebiet Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Felsenstraße“. Das Nahversorgungszentrum übernimmt hiernach die *„Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp (rd. 5.000 – 8.000 Einwohner)“*. Die Struktur wird beschrieben als *„kompakter zukunftsfähiger Standort mit modernen Nahversorgungsbetrieben“*.

Resümierend wird im Konzept hinsichtlich strategischer Entwicklungsziele festgestellt, dass *„das Zentrum [..] in seiner heutigen Form modern und zukunftsfähig aufgestellt [ist]. Neben*

den wichtigen Magnetbetrieben wären aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarkts oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Durch die überwiegend introvertierte Lage des Einzelhandelskomplexes und die verkehrliche Frequentierung der Neuenkirchener Straße sind Synergien zu möglichen Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld nur eingeschränkt zu erwarten. Eine räumliche Erweiterung ist aus diesen Gründen im Bedarfsfall am ehesten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Felsenstraße, südwestlich des derzeitigen Zentrums möglich. Neuansiedlungen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang an der Versorgungsfunktion des Zentrums orientieren.“



Masterplan/Einzelhandel (Nahversorgungszentrum „Felsenstraße“)

Die Stadt Rheine hat zusätzlich eine gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße beauftragt (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereiche Felsenstraße in der Stadt

Rheine, Junker + Kruse, Dortmund, 2015). Inhaltlich geht es um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die Angebotserweiterung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333) sowie um die Erweiterung des im zentralen Versorgungsbereich bereits vorhandenen Discountmarktes (Gegenstand der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum).

In dieser Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, wird die Kompatibilität der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 mit den landesplanerischen Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) geprüft. Zusätzlich finden sich im Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum “Masterplan Einzelhandel“ Junker + Kruse, Dortmund, November 2015, Aussagen zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts auf einer Ergänzungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße am Dutumer Kreisel.

Dabei wird insgesamt eine grundsätzliche Kompatibilität aller Vorhabenbausteine mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine attestiert. Aus gutachterlicher Sicht entsprechen die geplanten Angebotserweiterungen der perspektivischen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße, sofern dieser Versorgungsbereich zu einem Grundversorgungszentrum heraufgestuft wird. Die Heraufstufung vom Nah- zum Grundversorgungszentrum ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2015 das Nahversorgungskonzept beschlossen.

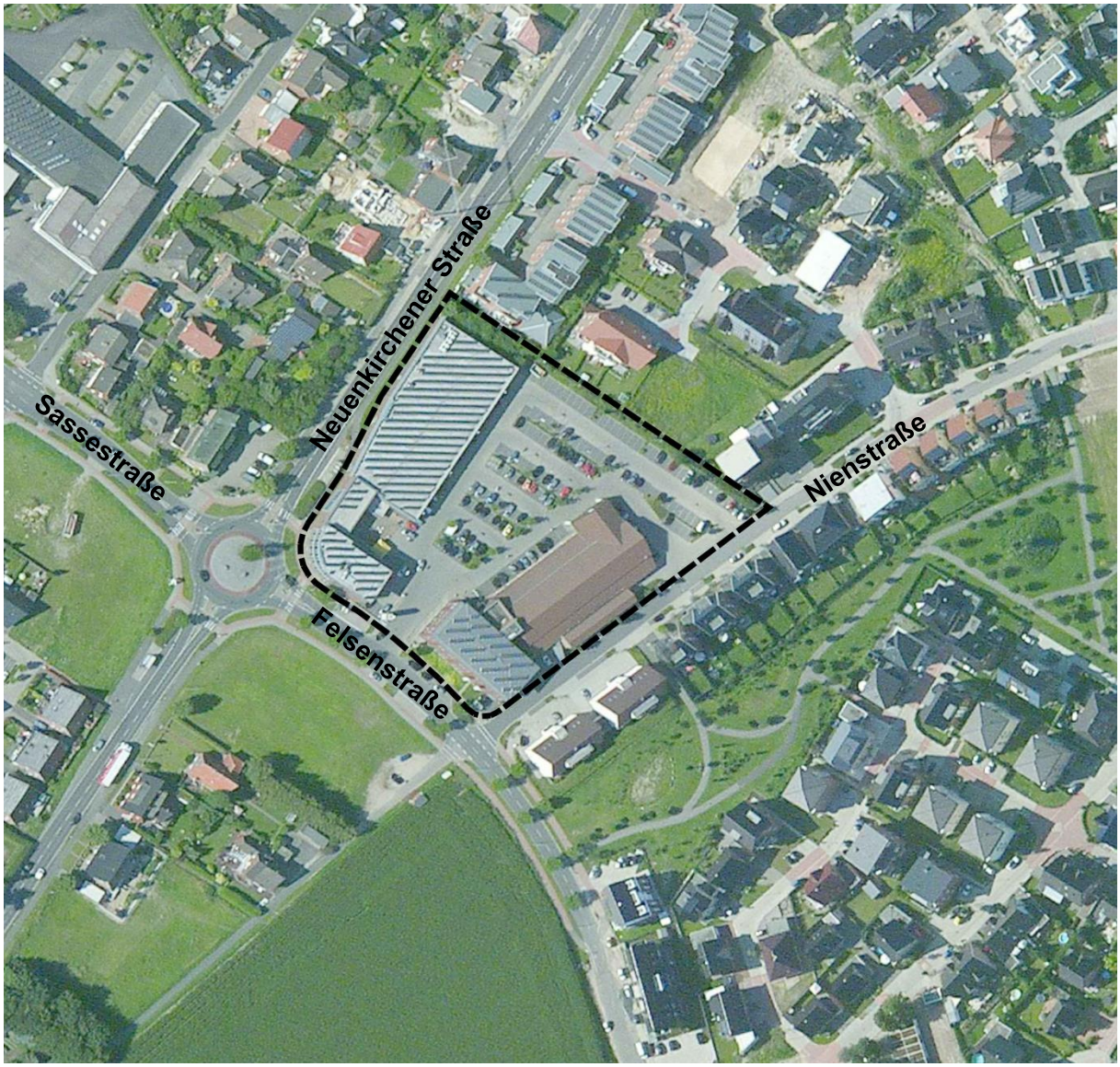
5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteilzentrums von Dutum am Kreuzungspunkt der „Neuenkirchener Straße“, „Felsenstraße“ und „Nienbergstraße“.

Das Plangebiet umfasst einen Lebensmitteldiscountmarkt im Südosten und einen Verbrauchermarkt im Nordosten als Magnetbetriebe sowie ergänzende Geschäfte und Dienstleistungen (Apotheke, Bäcker, Kreditinstitut, Ärzte etc.). Daneben befinden sich Büros, Praxen und Wohnungen in den oberen Geschossen.

Der kompakte Standort ist städtebaulich durch funktionale, ein- bis dreigeschossige Handelsarchitektur um eine offene Stellplatzanlage geprägt. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage weist für den Kundenverkehr eine Hauptzufahrt von der „Felsenstraße“ sowie eine weitere von der „Nienbergstraße“ auf.

Der Lebensmitteldiscountmarkt ist eingeschossig mit Satteldach und ortsüblicher roter Verklinkerung errichtet. Die Firstrichtung verläuft parallel zur angrenzenden „Nienbergstraße“. Der Kundeneingang befindet sich an der überdachten Nordwestseite des Gebäudes. Die Einkaufswagen sind ebenfalls an der nordwestlichen, überdachten Gebäudeseite positioniert. Die Warenanlieferung für den Lebensmitteldiscountmarkt erfolgt von der „Nienbergstraße“ aus. Dort befindet sich zusätzlich ein sogenannter „Schneckenverdichter“ zur Kompression der Kartonagen.



Luftbild *(© Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)*

Der Verbrauchermarkt ist eingeschossig mit Flachdach und ortsüblicher roter Verklinkerung und verkleideter Attika errichtet. Der Kundeneingang befindet sich an der Südseite des Gebäudes. Die Einkaufswagen sind ebenfalls an der südlichen Gebäudeseite positioniert. Die Warenanlieferung für den Lebensmitteldiscountmarkt erfolgt über die Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Nordostseite des Gebäudes.

Die Gebäude an der „Felsenstraße“ sind zwei- bis dreigeschossig mit Flach- bzw. Walmdach und überwiegend ortsüblicher roter Verklinkerung errichtet.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend ausgebauten Satteldächern sowie teilweise Staffelgeschossen. Unmittelbar südlich des Plangebiets entstehen derzeit - jenseits der „Felsenstraße“ - ein Drogeriemarkt sowie eine Pflegeeinrichtung.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Das wesentliche Planungsziel der Stadt Rheine besteht darin, den zentralen Versorgungsbereich (Grundversorgungszentrum „Felsenstraße“) zu stärken und langfristig zu sichern.

Innerhalb des Plangebiets soll ausschließlich der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt erweitert werden; die übrigen Geschäfte, Einrichtungen und Wohnungen bleiben unverändert erhalten. Da die maximal zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan Nr. 298 für das Sondergebiet zusammenfassend festgesetzt ist, erfolgt die Änderung auch für das gesamte Plangebiet des Ursprungsplans.

Der Lebensmitteldiscountmarkt soll durch die Erweiterung eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen können. Diese Expansion ist auch aus betrieblicher Sicht sinnvoll, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² am gleichen Standort ersetzt werden. Die Verkaufsfläche des vorhandenen Markts liegt bei etwa 800 m². Obgleich hierdurch eine Verkaufsflächenzunahme von rund 400 m² vorbereitet wird, erfolgt mit der Bebauungsplanänderung insgesamt innerhalb des gesamten Plangebiets nur eine Verkaufsflächenzunahme von rund 100 m². Ursächlich hierfür ist, dass im Rahmen dieser Änderungsplanung auf die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts innerhalb des Plangebiets verzichtet wird, da die Ansiedlung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Felsenstraße“ vorgesehen ist. Zusätzlich wird die Verkaufsflächenobergröße für nahversorgungsrelevante Sortimente um 100 m² reduziert.

Da das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 298 vereinbar ist, besteht das Erfordernis zur Bebauungsplanänderung.

Die konkreten Bauabsichten sehen eine Erweiterung der Grundfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts in nordöstlicher Richtung vor.
Aus Sicht der Stadt Rheine spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Grundversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an der „Nienbergstraße“ dient dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes am vorhandenen Standort sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum von Dutum genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unverändert als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt.

Den städtebaulichen Planungszielen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts entsprechend wird die Verkaufsflächenobergrenze auf 1.200 m² erhöht. Damit wird eine marktgängige Größenordnung erreicht, die u.a. einer optimierten Warenpräsentation dient.

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einen Verbrauchermarkt (inklusive Shops) von 1.500 m² sowie für ergänzende Dienstleistungen von 500 m² werden unverändert übernommen.

Da die Ansiedlung eines Drogeriemarkts unmittelbar südlich des Plangebiets - auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Felsenstraße“ - vorgesehen ist, wird im Rahmen dieser Änderungsplanung auf die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts innerhalb des Plangebiets verzichtet. Zusätzlich wird die Verkaufsflächenobergröße für nahversorgungsrelevante Sortimente um 100 m² reduziert, da hierfür innerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen verfügbar sind.

Unverändert sind in den oberen Geschossen weiterhin Büros, Praxen und Wohnungen zulässig.

Um den Gebietscharakter zu sichern, sind Vergnügungsstätten (Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Betriebe mit Sexdarbietungen, Sexkinos) unverändert ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) werden im SO-1-Gebiet unverändert aus der 8. Änderungsplanung übernommen.

Im SO-2-Gebiet wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um den Bauherrn eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Allerdings darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf 0,95 überschritten werden.

Die wesentliche städtebauliche Begründung hierfür ist, dass eine zweckmäßige, im Grundsatz kerngebietstypische Nutzung entsprechend der Lage im Stadtteilzentrum von Dutum gewährleistet werden soll. Eine Festsetzung als Kerngebiet kommt hier aber nicht in Betracht, weil die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts nicht der bisherige Gebietstypus grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Die vorhandene, fast vollständige Versiegelung im Plangebiet hat in der Vergangenheit nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geführt. Dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Im Übrigen hat das Plangebiet eine relativ geringe Bedeutung für das Wohnen.

Nur durch eine nahezu vollständige Befestigung des Plangebiets kann der Standort des Lebensmitteldiscountmarkts als Magnetbetrieb langfristig gesichert werden, was wiederum Voraussetzung für die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Im Übrigen entsprechen die Planungen vollumfänglich dem Grundsatz der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Vorhaben führt nach überschlägiger Gesamteinschätzung im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Zudem wird durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes eine optisch und kleinklimatisch wirksame Begrünung am nördlichen Rand des Plangebiets sichergestellt. Dadurch sind im vorliegenden Fall ausgleichende Umstände gegeben, durch die eine der zentralen Lage des Plangebiets entsprechende Aufenthalts-, Arbeits- und Wohnqualität sichergestellt ist.

Da die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts dazu dient, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen und hierdurch in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können, ist auch keine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Dass durch den Bau und Betrieb des Lebensmitteldiscountmarktes keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, wird im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen (s. Anlage).

Sonstige öffentliche Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, Wasserschutzgebiete, Bergbauflächen o.ä. stehen der Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl in diesem Bereich nicht entgegen.

Die Zahl der Vollgeschosse (zwingend bzw. Höchstmaß) wird im SO-2-Gebiet unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche und die geschlossene Bauweise werden im SO-1-Gebiet unverändert aus der 8. Änderungsplanung übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im SO-2-Gebiet so angeordnet und dimensioniert, dass die Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarkts nach den konkreten Objektplanungen umgesetzt werden können. Hierfür wird die überbaubare Fläche in nordöstlicher Richtung erweitert.

Da auf die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Lebensmitteldiscountmarkts gegenüber der Ursprungsplanung verzichtet wird, ändert sich die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der Ursprungsplanung insgesamt kaum.

Im SO-2-Gebiet wird die geschlossene Bauweise unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird - wie bisher - sowohl über eine Hauptzufahrt von der „Felsenstraße“ als auch über eine weitere Zufahrt von der „Nienbergstraße“ aus erschlossen.

Die räumliche Lage der Anlieferung für Lkw bleibt ebenso unverändert wie die Lage des Haupteingangs zum Lebensmitteldiscountmarkt.

Der Bereich der Kundenparkplätze ist im Bebauungsplan entsprechend als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet ist über den Stadt- und Regionalbusverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Stadt-Bus-Linie verkehrt über die „Felsenstraße“, die Regionallinie über die „Neuenkirchener Straße“. Die nächstgelegenen Haltestellen sind fußläufig leicht zu erreichen und mit Unterstand ausgestattet.

9.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der Erschließungsstraße bzw. den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Netze.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem zur zentralen Kläranlage. Durch die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche tritt keine Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist - laut Hinweis in der Ursprungsplanung - eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird folglich weiterhin in die Kanalisation eingeleitet.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, erhöht sich auch die Menge an abzuleitendem Oberflächenwasser nicht. Die vorhandene Kanalisation ist in der Lage, auch die zusätzlichen Mengen an Oberflächenwasser aufzunehmen, schadlos abzuleiten und zu reinigen.

Vorbeugender Brandschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Folgender Hinweis aus der Ursprungsplanung ist nach wie vor ist zu beachten:
Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bauliche Ausnutzung einzelner Grundstücke zu optimieren und so die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt.
Da für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (aber weniger als 5.000 m²) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht, aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Dies ist hier nach überschlägiger Gesamteinschätzung nicht der Fall, da *„der Großteil des Plangebietes [..] aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsplans bereits versiegelt“* ist und *„sich keine erheblichen Änderungen im Vergleich mit der bislang rechtskräftigen Planung“* ergeben (s. Anlage).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Anstelle der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus der Ursprungsplanung wird nunmehr der vorhandene Gehölzbestand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Erhaltung festgesetzt. Somit kann weiterhin eine optische Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet gewährleistet werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus der Ursprungsplanung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets reduziert, um dort die erforderlichen Stellplätze anordnen zu können.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Vögel und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 1. August und dem 1. März erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell be-

setzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /–umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz 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 bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes an dieser zentral gelegenen Stelle im Stadtteil Dutum greift die Stadt Rheine hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO_2-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Siedlungsbereichs gefördert.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels, wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä., lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

12 Immissionsschutz

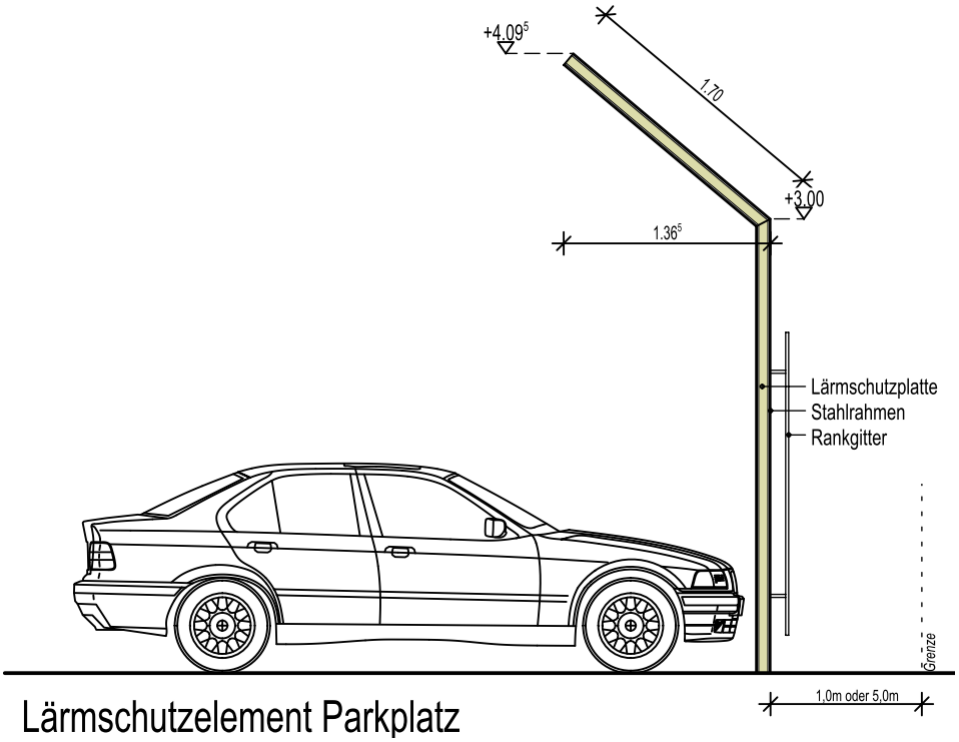
12.1 Gewerbliche Schallimmissionen

Insbesondere von den Stellplätzen, den Einkaufswagen, dem Anlieferungsbereich, den Klimageräten und der Lüftung sowie dem sogenannten Schneckenverdichter der vorhandenen und geplanten Märkte (Lebensmitteldiscountmarkt, Verbrauchermarkt, Getränkemarkt sowie Backshop) gehen gewerbliche Schallemissionen aus. Die Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht (s. Anlage).

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts und der weiteren Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nördlich des Plangebiets an den Wohngebäuden im Bereich der „Wesselstraße“ tags mehr als geringfügig überschritten werden. Daher ist zur Einhaltung der Immissionrichtwerte an den nördlich gelegenen Wohngebäuden aktiver Lärmschutz festgesetzt.

Die erforderliche Lärmschutzwand ist an der nordöstlichen Grenze der Gemeinschaftsstellplatzfläche lückenlos mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. 4,10 m über der Stellplatzoberkante und einem Bauschalldämm-Maß von mindestens R_w = 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zur Fläche der Gemeinschaftsstellplätze hin hochabsorbierend auszuführen (mit Reflexionsverlust (≥ 8 dB)).

Die Lärmschutzwand ist in dem Abschnitt mit einer Mindesthöhe von 4,10 m über der Stellplatzoberkante vom Boden aus 3,00 m senkrecht und im oberen Bereich zur Fläche der Gemeinschaftsstellplätze hin geneigt auszuführen (s. nachfolgende Skizze). Der Winkel in Bezug auf die Waagerechte beträgt 40°. Die Schenkellänge beträgt 1,7 Meter.



Lärmschutzelement Parkplatz

Um die Höhe und die Länge der Lärmschutzwand in einem vertretbaren Rahmen zu halten, ist die Ausweisung separater Mitarbeiter-Stellplätze nordöstlich des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts im Umfeld der „Nienbergstraße“ vorgesehen. Da auf den Stellplätzen für Mitarbeiter geringere Pkw-Bewegungszahlen als auf den übrigen Stellplätze für Kunden der Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen sind, muss die Lärmschutzwand nicht unmittelbar bis an die „Nienbergstraße“ heran gebaut werden. Dadurch bleibt auch die Sichtbeziehung zum benachbarten Reisebüro („Nienbergstraße 94“) erhalten.

Dass durch den vorgesehenen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts und der weiteren Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte im übrigen Umfeld eingehalten werden, ist jedoch an die folgenden Voraussetzungen geknüpft:

- Anlieferungen mit Lkw im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
- Öffnungszeiten sind von 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig. Die Parkplatznutzung ist im Zeitraum von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden (z. B. mit Weichgummibereifung, Korbdämpfung und Kantenschutz).
- Die drei Klimageräte des ALDI-Marktes werden an der Südostwand des ALDI-Gebäudes an der Nienbergstraße vorgesehen. Der zulässige Gesamtschallleistungspegel darf einen Wert von L_{WA} = 73 / 69 dB(A) (Tag / Nacht) nicht überschreiten (gemittelt über eine volle Stunde).
- Der Pappcontainer darf maximal einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 76 dB(A) aufweisen.
- Die Pappcontainerabholung bzw. der Pappcontainerwechsel südöstlich des Marktgebäudes darf nur tags in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr erfolgen.
- Im Nordosten an der Nienbergstraße sind 13 Einstellpätze für Mitarbeiter auszuweisen (eine entsprechende Beschilderung ist erforderlich). Die Nutzung ist entsprechend organisatorisch zu regeln. In diesem Bereich können von der lärmtechnischen Seite her auch die beiden Behindertenparkplätze vorgesehen werden.

Nachweis und Umsetzung dieser Vorgaben sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dass dies für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts und der weiteren Nutzungen möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.

12.2 Verkehrliche Schallimmissionen

Von den angrenzenden vorhandenen Straßen – insbesondere der Kreisstraße K 57 „Neuenkirchener Straße“ - gehen verkehrliche Schallemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Sondergebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) durch verkehrliche Schallimmissionen sowohl tags als auch nachts teilweise überschritten werden (Schutzanspruch wie für Mischgebiet). Es werden maximal rund 65 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht (siehe Anlage).

Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen auf Grund der beengten innerörtlichen Lage ausscheidet, wird passiver Lärmschutz für die Gebäude im Plangebiet vorgeschlagen.

Aus diesen Gründen sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen und Büros festgesetzt.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Der LWL- Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

13.2 Altlasten, Altablagerungen

Nach Kenntnisstand der Stadt Rheine befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Sollten dennoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, zum Beispiel hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, so besteht nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen die Verpflichtung, die Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden.

13.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Anfragen zur erforderlichen Detektion sind über die Stadt Rheine/Ordnungsamt an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen (Bezirksregierung Arnsberg; Dez. 22).

Allgemeines:
Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

13.4 Militärischer Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen nach § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 65,00 m über NHN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

13.5 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13.6 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen betreffen das einzelne Bauvorhaben und werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Rheine keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Stadt Rheine sieht hier gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Wallenhorst, 2017-06-02
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“, 16. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

.....