

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32

Kennwort: "Nienkamp"

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Geltungsbereich.....	4
3.1	Lage und Abgrenzung.....	4
3.2	Bestand.....	4
4	Örtliche Planungen.....	5
4.1	Flächennutzungsplan.....	5
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
5	Städtebauliches Konzept.....	7
6	Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	10
6.4	Fläche für Stellplätze.....	10
6.5	Schalltechnische Vorgaben.....	11
6.6	Anpflanzen von Bäumen.....	12
6.7	Erhaltung von Bäumen.....	12
7	Städtebauliche Daten.....	12
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	12
9	Ver- und Entsorgung.....	13
10	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz.....	13
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	14

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, IPW 2018-05-08
- Schalltechnische Beurteilung, IPW 2018-05-18
- Versickerungsnachweis, Dipl.-Ing. W. de Reuter 25.05.2018

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-06-21
Proj.-Nr. 217521

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ wurde mit der 4. Änderung vollständig überplant und damit aufgehoben. Die 4. Änderung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit 1979 rechtskräftig. Mit ihr wurden im Zentrum des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist inzwischen vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurde bereits eine weitere 5. Änderung durchgeführt, die von der jetzt vorgesehenen 6. Änderung allerdings nicht betroffen ist.

Im Westen des Geltungsbereiches, unmittelbar an der „Hauptstraße“ (K 77), befindet sich das Grundstück der ehemaligen Gaststätte & Restaurant „Lindenhof“. Der Betrieb der Gaststätte wurde schon vor einigen Jahren eingestellt und eine Wiederaufnahme ist nicht ersichtlich. Der neue Eigentümer des Grundstücks plant in diesem Bereich den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohnungen, betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis und einem Café.

Die Stadt Rheine unterstützt diese private Initiative und führt daher die für die konkreten Planungen erforderliche 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 durch.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Wiedernutzung und Nachverdichtung im Ortskern von Hauenhorst. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB anzusehen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wird eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 qm festgesetzt. Durch die 6. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

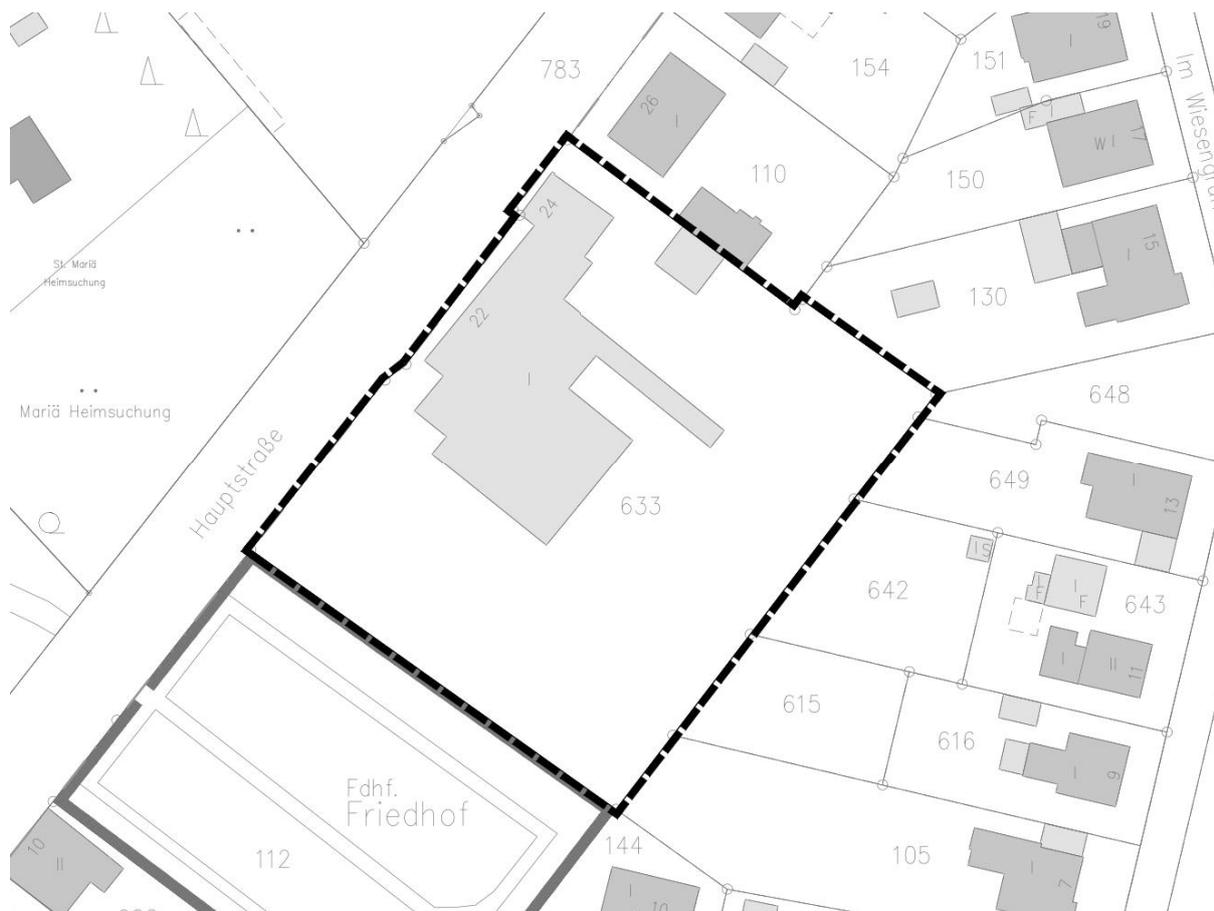
Aufgrund der zentralen Ortskernlage macht die Stadt Rheine keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB. Es soll eine „reguläre“ einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Der Rat der Stadt Rheine hat deshalb am __.__.____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 beschlossen. Sie wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine, unmittelbar östlich der „Hauptstraße“ (K 77).

Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 umfasst das Flurstück 633, Flur 20 in der Gemarkung Hauenhorst.



Geltungsbereich (Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW/Kreis Steinfurt 2018, unmaßstäblich)

3.2 Bestand

Ein Großteil des Plangebietes ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Gastwirtschaft sowie die dazu gehörigen Stellplätze bzw. befestigten Flächen überbaut.

Die Freibereiche stellen sich überwiegend als gärtnerisch genutzte Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand dar.



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



„Lindenhof“, Blick Richtung Nordosten

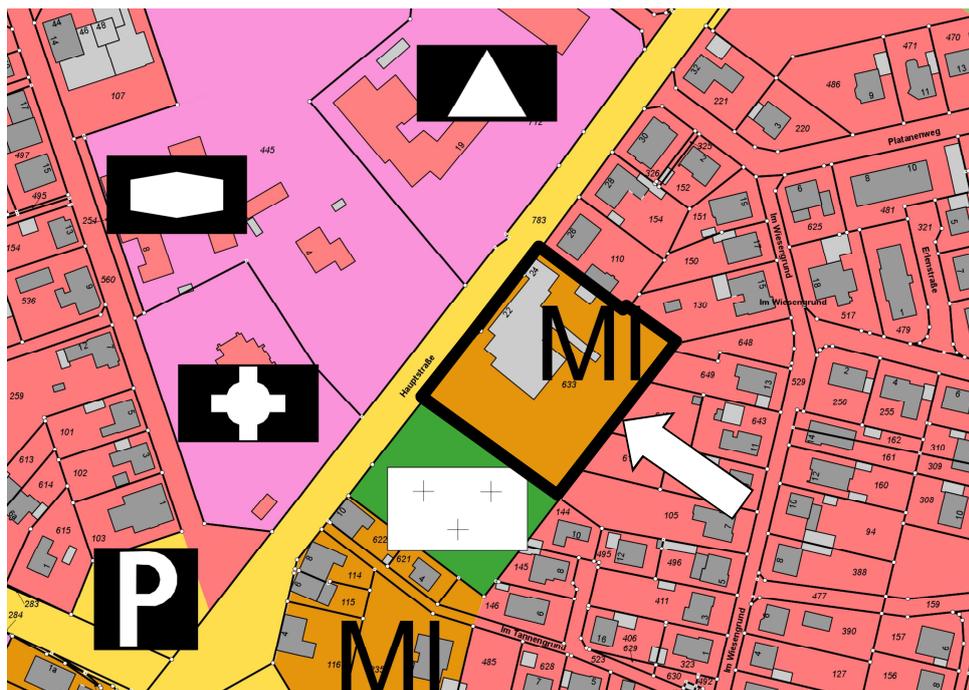


„Lindenhof“, Blick Richtung Westen

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

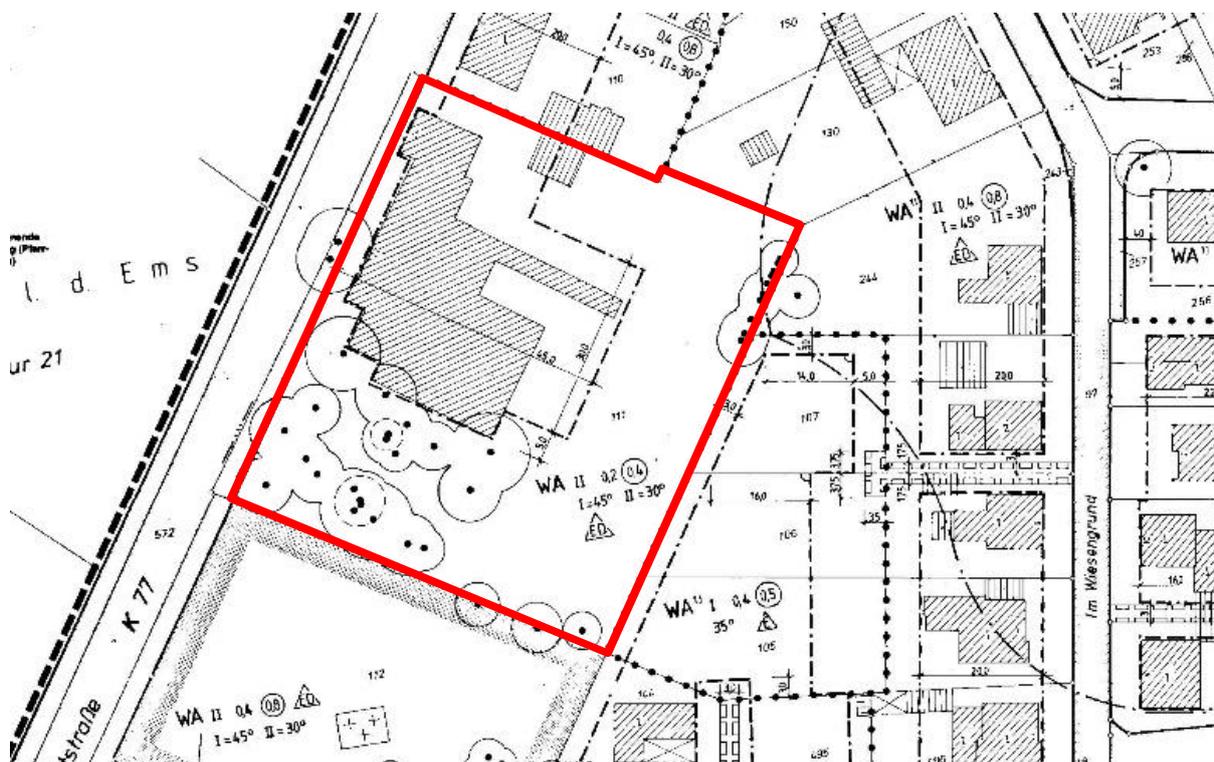
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Mischgebiet dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan entspricht damit dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine mit Darstellung des Geltungsbereiches der BPÄ (unmaßstäblich)

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 32 Kennwort: „Nienkamp“ ist seit dem 25.09.1979 rechtskräftig (Ursprungsplan).



Rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 (unmaßstäblich)

Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet der vorliegenden 6. Änderung als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,4)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- max. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind alle nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen.

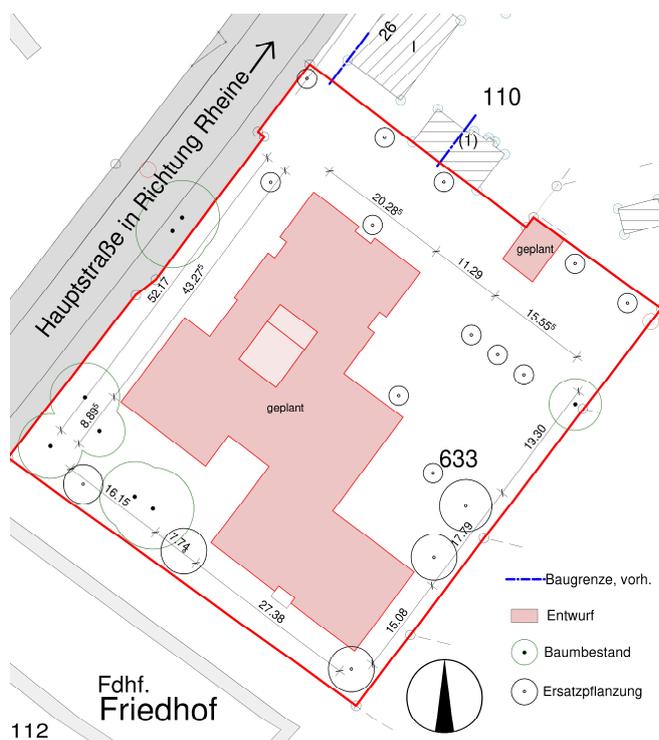
Der Baumbestand ist zu erhalten. Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

In den Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert:

- Dachneigung von 45° bei 1 Vollgeschoss und von 30° bei 2 Vollgeschossen +/- 5° Toleranz mit Ausnahme für Nebenanlagen
- Vorgaben für Drempe, Dachgauben und Sockelhöhen

5 Städtebauliches Konzept

In einem unverbindlichen Konzept wurden erste Planungsüberlegungen einer möglichen Neubebauung des Grundstücks skizziert.

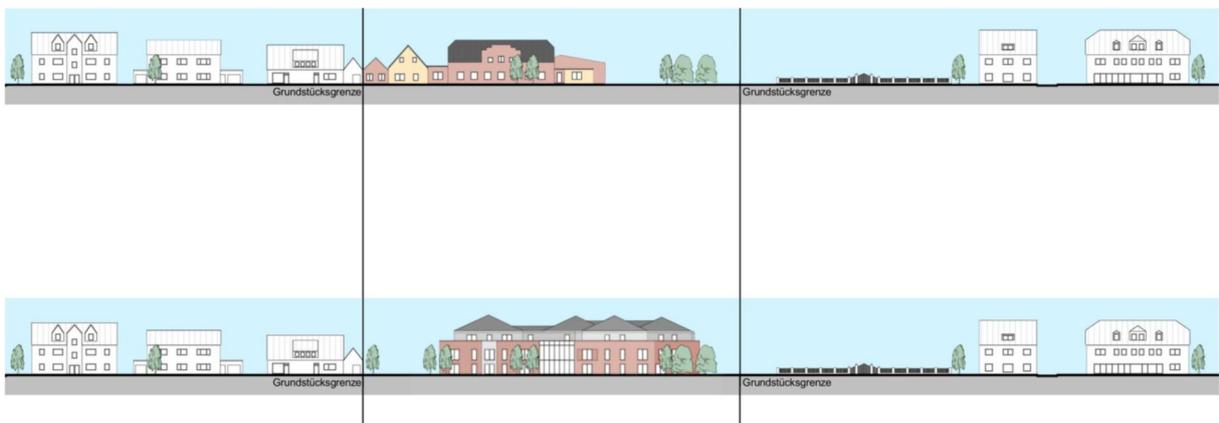


112

Lageplan Wohnpark „Lindenhof“
(Architekt Herrmann April 2018, unmaßstäblich)



Ansicht „Hauptstraße“, Alternative 1 (Architekt Herrmann April 2018)



Ansicht „Hauptstraße“, Alternative 2 (Architekt Herrmann April 2018)



*Straßenansicht „Lindenhof“ Alternative 1
(Architekt Herrmann April 2018)*



*Gartenansicht „Lindenhof“ Alternative 2
(Architekt Herrmann April 2018)*

Nach dem Konzept ist vorgesehen, den Gebäudebestand vollständig abzurechen und einen Neubau nach aktuellen energetischen und funktionalen Vorgaben zu errichten.

Es ist ein Gebäudekomplex mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss/Dachgeschoss geplant, in dem Wohnungen, betreute Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, eine Arztpraxis, ein Physiotherapeut und ein Café entstehen sollen.

Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sollen Stellplätze und Grünbereiche unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestands entstehen.

Für durch die konkrete Planung ggf. entstehenden Verlust von Einzelbäumen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über Zufahrten zur „Hauptstraße“ (K 77).

6 Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Entwicklung/Ansiedlung von Wohnungen, betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis, einer Physiotherapie sowie eines Cafés realisieren zu können und damit eine Nachnutzung für die leerstehende ehemalige Gaststätte & Restaurant „Lindenhof“, wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist ein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt. Damit wird zum einen das gebotene Mischungsverhältnis beachtet und zum anderen die konkret geplanten Nutzungen ermöglicht.

Alle übrigen gemäß § 6 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen der Stadt Rheine ansiedeln.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beruft sich die Stadt Rheine insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen so genannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten, u. ä. einschlägigen Betriebe), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen/Nutzungen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind. Der Bebauungsplan soll die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend Geschäfts-/Büro-/Wohnnutzung sowie betreuten Wohngruppen, einer Tagespflegeeinrichtung, einer Arztpraxis, einer Physiotherapie sowie eines Cafés fördern und sicherstellen. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation ausgelöst werden kann.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes, auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete (0,6). Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 75 % versiegelt werden. Damit wird zum einen eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Hauenhorst zu erreichen. Zum anderen ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der insgesamt relativ kleinen Plangebietsfläche realisieren zu können. Dennoch wird sichergestellt, dass zur Durchgrünung des Plangebietes Freibereiche entstehen bzw. erhalten werden.

Mit der gewählten Grundflächenzahl ist das konkret geplante Bauvorhaben „Wohnpark Lindenhof“ auf der vorgesehenen Fläche umsetzbar.

Als Höhenbegrenzung wird für das Mischgebiet eine 2-geschossige Bebauung sowie eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist ein Staffel-/Dachgeschoss geplant. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und kein überdimensionierter Baukörper entsteht.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei auch das konkret geplante Vorhaben. Es ist ein 2-geschossiger Gebäudekomplex mit zusätzlichem Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss vorgesehen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Mischgebiets wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist für das Mischgebiet zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein relativ großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

6.4 Fläche für Stellplätze

Um sicherzustellen, dass sich der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze im Nordosten des Plangebietes konzentriert, ist in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Unterstand für Fahrräder) können ebenfalls innerhalb der Fläche für Stellplätze errichtet werden.

6.5 Schalltechnische Vorgaben

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW 2018, s. Anlage). Zum einen wurde der Gewerbelärm berechnet und unter Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastung beurteilt sowie der anlagenbezogene Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen untersucht. Zum anderen wurde der Verkehrslärm der westlich gelegenen „Hauptstraße“ berechnet und beurteilt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Gewerbelärm (Wohnpark Lindenhof)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts in der Nachbarschaft eingehalten. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Spitzenpegelrichtwerte in der Nachbarschaft werden unterschritten.

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Straßenverkehrslärms auf der öffentlichen Straße sind nicht erforderlich. Es ist auf der K 77 (Hauptstraße) von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 77 (Hauptstraße) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden tags und nachts teilweise in einem Randstreifen entlang der Hauptstraße (K 77) geringfügig überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet in Bezug auf die Hauptstraße aus. Es wird passiver Lärmschutz für die geplante Nutzung im Plangebiet vorgeschlagen.

Zur Bewältigung der Überschreitungen wird der entsprechende Lärmpegelbereich nach DIN 4109 angegeben. Der Lärmpegelbereich wird aus dem Beurteilungspegel für den Tageszeitraum berechnet. Der Beurteilungspegel wird um 3 dB(A) erhöht, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Beurteilung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 übernommen.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung und Abschirmung der vorgesehenen Stellplatzanlage gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Hecken anzupflanzen.

Auf dem Grundstück sind 17 Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch erfolgt zum einen insbesondere im Bereich von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt. Zum anderen wird dadurch einem Ersatz der durch die Neubebauung verlorengehenden Altbäumen nachgekommen.

6.7 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Baumbestand vorhanden. Dieser soll weitgehend erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan mit dem tatsächlichen Kronendurchmesser entsprechend festgesetzt. Dadurch wird zum einen der erforderliche Schutz der Bäume sichergestellt und zum anderen neben den neu zu pflanzen Bäumen eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Mischgebiet (MI), davon <ul style="list-style-type: none"> – überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung = 75 % des Nettobaulands) 3.652 – nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 1.217 <li style="padding-left: 40px;">– Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (130) 	4.869
Summe	4.869

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

In den Ursprungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ (Ursprungsplan).

Es wurden Vorgaben für die Dachneigung mit Ausnahmen für Nebenanlagen sowie für die Ausbildung von DREMPeln und Dachgauben gemacht.

Für eine zeitgemäße Nachverdichtung des Ortskernbereiches sowie die Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens, haben sich die getroffenen Vorschriften als hinderlich erwiesen.

Daher entfallen die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen ist. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden (Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall). Ein Anschluss an die örtliche technische Infrastruktur ist möglich. Es ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 wurden die Bodenverhältnisse und die Versickerungsmöglichkeiten untersucht (Dipl.-Ing. W. de Reuter 2018, s. Anlage).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund des relativ hoch anstehenden Stauwasserhorizontes nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Es wird empfohlen, eine Rigole aus einem Kastensystem so zu installieren, dass die gesamte Niederschlagsmenge kurzfristig gespeichert werden kann. Anschließend kann das Niederschlagswasser gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer ist eine Genehmigung durch den Kreis Steinfurt erforderlich.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird geändert, um für das bereits baulich genutzte Grundstück im Ortskern von Hauenhorst eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls sind damit entbehrlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 sind erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden in dem Maß berührt, dass sich der Überbauungsgrad erhöht, das Baufenster vergrößert wird und einige wenige vorhandene Einzelbäume entfallen. Es wird aber unter anderem festgesetzt, dass 17 Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen

sind. Damit wird der Ersatzforderung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Rheine nachgekommen.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

Die im Umweltbericht empfohlene Hinweise zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsfläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

Nach gutachterlicher Einschätzung werden aus den vorgenannten Gründen die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ wurde ausgearbeitet von:

Wallenhorst, 2018-06-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i. V.

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan gemäß § 13a i. V. m. 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rheine, __. __. ____

Der Bürgermeister

In Vertretung

.....

Beigeordnete