Begründung

Bebauungsplans Nr. 115

Kennwort: "Im Winkel"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand: 29.05.2020

STADTRHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**2**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.3	Derzeitige Situation	2
1.4	Planverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Geschossigkeit	5
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.3	Bauweise und überbaubare Fläche	7
4	**Erschließung**	**7**
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**7**
5.1	Grünfestsetzungen	7
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Biotop- und Artenschutz	8
5.4	Natura 2000	12
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
5.6	Forstliche Belange	13
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	13
6	**Sonstige Belange**	**13**
6.1	Ver- und Entsorgung	13
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13
6.3	Immissionsschutz	14
6.4	Belange des Denkmalschutzes	15

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am …….2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Winkel“ gefasst, um in innenstadtnaher Lage südlich der Neuenkirchener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungsvorhaben und bauliche Entwicklungen integriert in die städtebauliche Bestandssituation zu schaffen.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Rheine südlich der Neuenkirchener Straße und umfasst die Flurstücke 26, 28, 30-33, 39, 44 - 46, 48, 124, 136, 137, 149, 150, 154, 155, 157 - 159, 178, 229 (teilw.), 241 - 243, 246 - 253, 255, 258, 281, 293, 294, 299, 318, 319, 336, 341, Flur 121, Gemarkung Rheine-Stadt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

– die Neuenkirchener Straße im Norden,
– Bahngleise im Osten und Westen sowie,
– ein Wohnhaus sowie einen Parkplatz im Süden.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Konkreter Anlass der Planung ist ein Nachverdichtungsvorhaben für eine ergänzende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf der derzeit gewerblich gennutzten bzw. mit Gewerbebrachen bestandenen Fläche zentral innerhalb des Plangebietes. Daraus ergibt sich der Handlungsbedarf, dieses Vorhaben sowie das östlich und westlich angrenzende städtebauliche Umfeld, welches durch eine heterogene Wohnbebauung mit teils abgängiger Bausubstanz geprägt ist, planungsrechtlich zu steuern und einer Gesamtkonzeption zuzuführen. Ziel ist es, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen, aufzuwerten und zukünftig bauliche (Weiter-) Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden und diese städtebaulich und insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (angrenzende Bahntrassen sowie Neuenkirchener Straße) verträglich gesteuert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Stadtkerns von Rheine.

Der zentrale Teil des Plangebietes ist derzeit gewerblich durch einen Autohändler mit Kfz-Werkstatt geprägt. Die südlich angrenzenden Gebäude stellen sich größtenteils als alte Lagerhallen dar und stehen

teilweise leer. Dieser Bereich ist derzeit nahezu vollflächig versiegelt.
Im Osten und Westen des Plangebietes bestehen heterogene Wohnbebauungen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit teils abgängiger Bausubstanz in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Wohnhäuser entlang der Friedensstraße und der Straße im Winkel weisen in Teilen kleinflächige Gartenanlagen von höchstens durchschnittlicher ökologischer Qualität auf.
Erschlossen wird die Bestandsbebauung über die Friedenstraße, die Neuenkirchener Straße sowie die Straße „Im Winkel“.
Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich angrenzen sowie die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt.

1.4 Planverfahren

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Im Winkel“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.
Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.
Obwohl eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB im Planverfahren gem. § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich ist (s.o.), wird im Sinne der Klärung komplexer Zusammenhänge (z.B. hinsichtlich der einwirkenden Immissionen durch die angrenzenden Verkehrswege) und einer höheren Planungssicherheit dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt.
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplanung**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Östlich ist die Bahntrasse als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“, westlich die Bahntrasse als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ dargestellt. Zudem befindet sich zentral im Plangebiet eine Kennzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (s. Kap. 6.2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit betroffen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

- **Bebauungsplanung**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt im Plangebiet nicht vor. Östlich der Bahngleise grenzt der Bebauungsplan Nr. 10b Kennwort: Westliche Innenstadt an, der ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnkaufhaus / Verbrauchermarkt“ festsetzt.
Südlich, jenseits der Bahngleise, grenzt der Bebauungsplan Nr. 272 Kennwort: Lindenstraße Ost an. Dieser setzt Flächen für den Gemeinbedarf fest („Öffentliche Parkfläche“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).
Weitere Bebauungspläne im direkten Umfeld sind nicht vorhanden.

- **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine*. Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.
Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.
Im Rahmen der Baugenehmigung ist dennoch zu prüfen, ob bei Umsetzung der Baumaßnahmen gem. Satzung geschützte Bäume insbesondere baubedingt betroffen sind (Verdichtung im Wurzelbereich durch Baumaschinen etc.). In Abstimmung mit der Stadt Rheine sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereiches, sowie ggfs. Ersatz der betroffenen/ geschädigten Gehölze zu treffen.

* Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999, zuletzt geändert am 05.11.2002.

2 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, zukünftig weitere Wohnbebauung durch Nachverdichtungsvorhaben und bauliche (Weiter-) Entwicklungen städtebaulich verträglich zu ermöglichen.
Das Gesamtkonzept sieht bisher unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen eine differenzierte Höhenentwicklung der Baukörper von Norden nach Süden vor: Entlang der Neuenkirchener Straße soll der Straßenraum durch eine max. viergeschossige Bebauung entsprechend gefasst werden, daran sollen sich in südliche Richtung maximal dreigeschossige (nördlicher Bereich) bzw. zweigeschossige Gebäude (südlicher Bereich) anschließen.
Abgesehen von der Festsetzung von Baulinien entlang der Neuenkirchener Straße sollen die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes zunächst sehr großzügig festgesetzt und im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – über die bestehenden Straßen Friedenstraße, Im Winkel und Neuenkirchener Straße. Der private Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken sichergestellt.
Durch geeignete Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. 3), die im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Planung noch ergänzt werden, wird sichergestellt, dass zukünftige Bauvorhaben die bestehende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und verträglich ergänzen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der Wohnstraßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Rheine ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit

Für die Bebauung im Plangebiet werden je nach Lage und Bestandsbebauung unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich zukünftige bauliche Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dabei soll eine Abstufung von Norden nach Süden erfolgen.

Im nördlichen Bereich entlang der Neuenkirchener Straße wird eine maximal viergeschossige Bebauung (IV) festgesetzt, um den Straßenraum entsprechend zu fassen und eine stärkere Nutzungsintensität entlang der Neuenkirchener Straße zu ermöglichen.
Südlich angrenzend wird eine maximale Dreigeschossigkeit (III) festgesetzt. Dies sichert zum einen den Bestand, ermöglicht in einigen Bereichen aber auch eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung.
Im südlichen Plangebiet wird eine maximale Zweigeschossigkeit (II) festgesetzt, da dieser Bereich im Bestand insbesondere durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt ist und dies langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Diese GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% (GRZ 0,75) überschritten werden.
Durch diese Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete” von 0,4 überschritten. Gem. § 17 (2) BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet im zentralen Bereich derzeit fast vollflächig versiegelt ist und die angrenzende Bestandsbebauung bei einer Vielzahl von Grundstücken eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht einhält, wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 in dieser innenstadtnahen Lage mit dem Ziel eines verdichteten Wohngebietes als vertretbar eingestuft. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet auch bei Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO im vorliegenden Fall gegeben, zumal die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 für „Mischgebiete”, in denen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse bestehen, durch die festgesetzte Grundflächenzahl unterschritten wird.
Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Oberflächenversiegelung wird durch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie Tiefgaragen (siehe Pkt. 5.1), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima und den Wasserabfluss auswirkt, gemindert.
Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl daher in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines ver-

dichteten Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Rheine als verträglich eingestuft.
Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird ggfs. im weiteren Verfahren nach erfolgter Konkretisierung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ergänzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies sichert zum einen den baulichen Bestand, zum anderen das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld.
Die überbaubaren Flächen werden zunächst sehr großzügig festgesetzt und im weiteren Verfahren noch konkretisiert.
Entlang der Neuenkirchener Straße werden Baulinien festgesetzt, um die – bereits im Bestand vorhandene – Fassung des Straßenraumes entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Friedenstraße, Im Winkel und Neuenkirchener Straße.
Die Flächen, die innerhalb des Plangebietes für ein Wohnnutzung entwickelt werden sollen, werden über eine separat zu errichtende private Erschließung angebunden.
Der private Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken sichergestellt.
Die nächstgelegene Bushaltestelle „Heinrichstraße“ befindet sich fußläufig nördlich, direkt gegenüber des Plangebietes und wird von den Stadtbuslinien C 11 (Königsesch - Schotthock) und die Linie D des „Morgensprinters“ (Schillerstraße – Bustreff) angefahren.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünfestsetzungen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu verringern, sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Grundstückes zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Um negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu verringern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Decken von Tiefgaragen (außerhalb der Baukörper sowie der Flächen für die Erschließung) mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind.
Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) im Allgemeinen Wohngebiet mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. So kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.
Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund Vorschriften des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Rheine und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der zentrale Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus alten, teils mit Pflanzen bewachsenen leerstehenden Hallen und Gebäuden, die teilweise noch durch einen Autohändler mit Kfz-Werkstatt genutzt werden. Der Bereich ist fast vollflächig versiegelt.
Im Osten und Westen des Plangebietes bestehen heterogene Wohnbebauungen in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Wohnhäuser entlang der Friedensstraße und der Straße im Winkel weisen in Teilen kleinflächige Gartenanlagen von höchstens durchschnittlicher ökologischer Qualität auf. Der Baumbestand ist jung bis mittelalt. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Oktober 2019 und Mai 2020 wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Weitere im Plangebiet bestehende Grünstrukturen sind im Rahmen einer Sekundärsukzession entstanden.
Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich angrenzen sowie die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 3710, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen (Gebäude, Gärten) theoretisch 31 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 7 Säugetiere (Fledermäuse), 23 Vogelarten und eine Amphibienart (s. Tab. 1).
Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.
Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3710, Stand: Mai 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**					
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
Bubo bubo	Uhu	B	G	-		(FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)	
Corvus frugilegus	Saatkrähe	B	G	-	Na	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco peregrinus	Wanderfalke	B	G	-	(Na)	FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	-	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	-/+	FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Triturus cristatus	Kammmolch	N	G	-	(Ru)	

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielles Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllt. (vgl. Tab. 1).

Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können oder potentiell denkbar sind.

Die teils baufälligen Gebäudestrukturen könnten für **gebäudebewohnende Fledermausarten** eine potentielle Fortpflanzung- und Ruhestätte darstellen. Gemäß Messtischblattabfrage des LANUV sind in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen insbesondere Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse zu erwarten. Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden

gebäudebewohnenden Fledermausarten ist daher vor Abriss von Gebäuden eine Begehung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.
Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Rheine, der großflächigen Versiegelung im Plangebiet und dessen Umfeld sowie der hohen Störungsintensität durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr) besteht nur geringfügiges bis kein Potenzial als Lebensraum für die gemäß Messtischblattabfrage vorhandenen **Brutvogelarten**.
Es sind weder Jagdflächen für **Greif-** (Habicht, Sperber, Wanderfalke, Turmfalke) und **Eulenvögel** (Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Waldkauz, Schleiereule) vorhanden, noch bestehen geeignete Biotoptypen für (Halb-)Offenlandarten (Bluthänfling, Saatkrähe, Feldsperling, Rebhuhn) Waldarten (Pirol, Nachtigall) oder im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten (Eisvogel). Im Rahmen der Bestandserfassungen im Oktober 2019 und Mai 2020 wurden weder Schwalbennester (Mehl- und Rauchschwalbe) noch Baumhöhlen festgestellt, sodass ein Vorkommen von Höhlenbrütern (Star, Gartenrotschwanz) oder Spechten (Kleinspecht) nicht anzunehmen ist.
Als Brutschmarotzer ist der Kuckuck auf fremde Vogelnester angewiesen. Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich von Rheine liegt und großflächig versiegelt ist, ist das Vorkommen des Kuckucks auch im Sinne einer Worst-Case Betrachtung nicht anzunehmen.
Allenfalls ist ein Vorkommen des Girlitz als Nahrungsgast möglich. Aufgrund seiner mediterranen Herkunft bevorzugt der Girlitz ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Aus diesem Grund ist der Lebensraum Stadt für diese Art von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand findet er in der Stadt auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen. Die Fläche bietet jedoch keine idealen Voraussetzungen als Lebensraum, da keine Nadelgehölze vorhanden sind und die als Nahrungshabitat in Frage kommenden Flächen relativ klein sind. Eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann auch unter Berücksichtigung der u.g. Maßnahme ausgeschlossen werden.
Für die als nicht planungsrelevant eingestuften „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube) sind im Plangebiet lediglich die jungen Strauchpflanzen am südlichen Rand sowie die Gehölzstrukturen innerhalb der Wohngärten interessant. Bei Entfernung der Strukturen durch Baumaßnahmen ist jedoch aufgrund der geringen Größe und Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld nicht von einer Ver-

schlechterung des Erhaltungszustandes der Arten auszugehen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gem. § 44 BNatSchG ist jedoch in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Gleiches gilt für für weitere nicht als planungsrelevant eingestufte „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube), welche sich in den Gartenbereichen aufhalten könnten.
Für **Amphibien** bietet das Plangebiet keine Habitatstrukturen.

- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

– Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine Begehung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.
– Zur Einhaltung des Tötungsverbotes (von Brutvögeln) gem. § 44 BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

5.4 Natura 2000

Das nächstliegende FFH-Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 0,5 km östlich des Plangebietes. Mit Planumsetzung sind aufgrund der Entfernung und des Planungsziels keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Umnutzung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch die Dachbegrünung kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.
Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die Ver- und Entsorgung (Gas-, Strom-, Wasser-, Telekommunikationsversorgung) angeschlossen und kann im Falle von ergänzenden Neuplanungen durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze oder ggfs. Erweiterungen der Netze auch zukünftig sichergestellt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Hinsichtlich der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren eine Entwässerungskonzeption erstellt und in die Planung entsprechend ergänzt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Rheine konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der zentrale Bereich des Plangebietes, der ehemals durch ein Autohaus genutzt wurde, als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt.
Für das Plangebiet wurden bereits unterschiedliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt, um feststellen zu können, ob aufgrund von Verunreinigungen Bodensanierungen erforderlich werden.

In den Jahren 1996 bis 1998 erfolgten durch ein Gutachterbüro Bodenuntersuchungen und Teilsanierungsmaßnahmen (z.B. im Bereich einer ehemaligen Werkshalle), die fachtechnisch begleitet und dokumentiert wurden.

Im Jahr 2017 wurden aufbauend auf diese Untersuchungen ergänzende Bodenuntersuchungen* durchgeführt. In Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt zehn Rammkernsondierungen durchgeführt. In den Bereichen, in denen kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen abzuleiten war, wurden zur Einschätzung der abfallrechtlichen Relevanz (ggf. schadstoffträchtige) Auffüllungen beprobt, chemisch untersucht und der LAGA-Klassifizierung zugeordnet. Bis LAGA ≤ Z 2 ist eine Verwertung außerhalb von Deponien zulässig (z.B. für Geländeauffüllungen), Boden der LAGA Klasse > Z 2 ist für einen Wiedereinbau nicht geeignet. Das Aushubmaterial ist extern zu entsorgen.

* Prüftechnik Z+L GmbH: Untersuchungsbericht Nr. 15863.17- Orientierende Bodenuntersuchung Neuenkirchener Straße 41-43 in 48431 Rheine. Osnabrück, Dezember 2017

Der Großteil des untersuchten Bereiches fällt in die LAGA-Einbauklasse ≤ Z 2 (Flurstücke 48, 124, 157, 159). Der Boden im Bereich des Flurstückes 154 fällt in die LAGA-Einbauklasse 3, eine Verwertung außerhalb von Deponien ist somit nicht zulässig.

Auf den südlichen Flurstücken 39, 253 und 255 wurde bereits 1996 eine lokale, grundwasserferne Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) unter versiegelter Fläche festgestellt. Bei einer wohnbaulichen Nutzung besteht keine Sanierungsnotwendigkeit, sofern der Bereich versiegelt wird und der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen bleibt. Bei erdbaulichen Maßnahmen ist das Material arganaleptisch von den restlichen Auffüllungen zu trennen und ggf. einer erneuten abfallrechtlichen Beurteilung zu unterziehen.

Bei Abtrag von Bodenschichten im Rahmen von Rück-/ Umbau-/ Neubaumaßnahmen sind ggf. weitere Untersuchungen hinsichtlich der abfallrechtlichen Einstufung notwendig, insbesondere für den im südlichen Grundstücksbereich auf den Flurstücken 39, 253 und 255 lokalisierten MKW-Schaden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicher zu stellen.

6.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich angrenzen sowie die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt. Zudem befinden sich im städtebaulichen Umfeld gewerbliche Nutzungen.

Um den Immissionsschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sicherzustellen wird derzeit ein Immissionsgutachten erstellt, welches die schalltechnischen Auswirkungen der einwirkenden Geräuschquellen (Verkehr/ Gewerbe) auf die innerhalb des Plangebietes bestehenden bzw. geplanten Nutzungen ermittelt, bewertet und erforderliche Maßnahmen benennt.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.
Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bearbeitet für die Stadt Rheine
Coesfeld, im Mai 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH