

Begründung

Bebauungsplan Nr. 118

Kennwort: „Gartenstraße“

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 01.09.2020

INHALTSVERZEICHNIS

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Aktuelle Planungsgrundlagen	5
3.4	Flächenbilanz	5
II	BESTANDSAUFNAHME.....	6
1	Bestandsaufnahme	6
1.1	Lage im Stadtgebiet / Städtebauliche Prägung	6
1.2	Infrastruktur und Versorgung	6
1.3	Naturräumliche Gliederung	7
1.4	Zustand von Natur und Landschaft	7
1.5	Ver- und Entsorgung.....	7
1.6	Altlasten, Denkmäler und Kampfmittel	7
III	PLANUNG.....	8
1	Städtebauliches Konzept	8
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	9
2.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
2.5	Flachdachbegrünungspflicht	10
2.6	Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
2.7	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	10
2.8	Planverfahren.....	11
3	Auswirkungen der Planung.....	12
3.1	Emissionen / Immissionen	12
3.2	Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz	12
4	Immissionsschutz.....	13
4.1	Schallschutz.....	13
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
IV	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	15

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat im November 2017 im Grundsatz beschlossen, dass für das Wohngebiet „Gartenstraße“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Anlass hierfür war ein Antrag auf Bauleitplanung der Anwohner des Gebietes zur Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten. Hintergrund war der Bau zweier Mehrfamilienhäuser an der Gartenstraße mit 15 Wohneinheiten sowie vier Wohneinheiten, die sich in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Baumasse und Geschossigkeit aus Sicht der Anwohner nicht in das Umfeld einfügen. Die Anwohner befürchteten, dass es insbesondere auf den freien bzw. freigeräumten Grundstücken im Plangebiet zu einer weiteren, nach ihrer Auffassung „maßstabssprengenden“ Nachverdichtung kommen könnte.

Zum damaligen Zeitpunkt war die Auffassung von Verwaltung und Politik, die Problematik mit einem einfachen Bebauungsplan, der die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festsetzt, zu lösen. Der Bebauungsplan hatte die Heterogenität des Gebietes hinsichtlich des Bestandes berücksichtigt und differenzierte Festsetzungen der jeweiligen Straßenzüge getroffen. Die weitere bauliche Zulässigkeit sollte wie bisher der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen werden. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen bei der Stadt Rheine eingegangen sind, haben den bestehenden Interessenskonflikt im Quartier eindeutig widerspiegelt – einerseits wurde eine höhere bauliche Nachverdichtung und Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern angeregt, andererseits eine strengere Regulierung der Wohneinheiten gefordert.

Aufgrund dieser Ausgangslage und der bestehenden baulichen Heterogenität – was Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubare Grundstücksfläche angeht – ist die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklung vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis hin zu dreigeschossigen, größeren Mehrfamilienhäusern für eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu groß. Die bauliche Entwicklung des Wohnquartiers „Gartenstraße“ soll deshalb zukünftig auf Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen, der eindeutige städtebauliche Qualitäten festsetzt und dadurch in einem klar definierten Maßstab die Innenentwicklung des Gebietes nachhaltig steuert.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke (Stand August 2020):

215, 216, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 240, 241, 242, 245, 268, 271, 272, 273, 275, 276, 281, 364, 365, 366, 367, 370, 371, 373, 662, 745, 746, 747, 748, 820, 823, 869, 939, 940, 949, 1091, 1125, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1146, 1147, 1179, 1181, 1220, 1221, 1580, 1581, 1644, 1645, 1765, 1939, 1997, 1998, 2023, 2031, 2034, 2038.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ mit Umgebung im Luftbild 2020

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.3 Aktuelle Planungsgrundlagen

Das Wohnquartier „Gartenstraße“ wird aktuell planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Ein Bauvorhaben muss sich demnach in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Der Bebauungsplan Nr. 118 soll eine Grundlage zur zukünftigen Bebauung und Innenentwicklung des Quartiers liefern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ überlagert in Teilen den Straßenbebauungsplan Nr. 119, Kennwort: „Münsterstraße Süd“.

3.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet „Gartenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.

II BESTANDSAUFNAHME

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Stadtgebiet / Städtebauliche Prägung

Die überplante Fläche liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, ca. 500 m Luftlinie vom Marktplatz entfernt. Das innenstadtnahe Wohngebiet ist in den 1920er Jahren entstanden und hat sich insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg entwickelt. Es liegt eine heterogene Bebauung vor, die sowohl eingeschossige Gebäude in Form von Bungalows, „Anderthalbgeschosser“ (klassische Einfamilienhäuser) und zweigeschossigen Stadtvillen, als auch dreigeschossigen Gebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Bauvorhaben aus der jüngsten Vergangenheit orientieren sich an dieser Geschossigkeit.

Die Umgebungsstruktur des Plangebietes „Gartenstraße“ ist ebenfalls von einer heterogenen Baustruktur geprägt und weist verschiedene Nutzungsstrukturen auf. Im Nordosten grenzen die Jakobi-Kirche, das Jakobi-Altenzentrum und das Jakobi-Altenwohnheim an das Plangebiet. Entlang der östlich gelegenen Münsterstraße befinden sich neben kleingewerblichen Nutzungen auch Verwaltungen und Dienstleistungsgewerbe. Im Südwesten liegt das Jakobi-Krankenhaus, welches aufgrund seiner geriatrischen Fachabteilung eine überregionale Bedeutung hat. Im Süden befindet sich die ehemalige Diesterweg-Schule, die aktuell von einem privaten Bildungsträger genutzt wird. Im Westen, entlang der Hovestraße, befindet sich ein Gewerbegebiet mit verschiedenen gewerblichen Betrieben sowie einer Tankstelle. In der Gartenstraße selbst befindet sich die ehemalige Polizeistation Rheines. Seit 2018 ist das Gebäude leerstehend.

1.2 Infrastruktur und Versorgung

Die Innenstadt von Rheine liegt knapp 150 m nördlich des Plangebietes. Als zentraler Versorgungsbereich bietet die Innenstadt ein umfangreiches Versorgungsspektrum. Entlang des Kardinal-Galen-Rings befinden sich in westlicher Richtung in fußläufiger Entfernung ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Supermarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant.

Entlang der Münsterstraße gibt es neben diversen Dienstleistungsangeboten und Verwaltungen (Wasser- und Schifffahrtsamt, Diakonisches Werk, Gesundheitsamt, Arbeitsvermittlung, Versicherungen, Fahrschule, etc.) kleinere Einzelhandelsnutzungen (Bäcker, Friseur, Kosmetiker, Geschenkeartikelhändler, etc.). Mit dem Jakobi-Altenheim, dem Jakobi-Krankenhaus und der Jakobi-Kirche befinden sich soziale Einrichtungen im direkten Planumfeld.

Im Plangebiet selbst ist kein Nahversorger, Einzelhandel oder soziale Einrichtung ansässig.

In der Gartenstraße (Hausnummer 40) befindet sich die ehemalige Polizeistation Rheines, welche nach ihrer Aufgabe zuletzt als Asylunterkunft genutzt wurde.

Mit der westlich angrenzenden Hovestraße / Bundesstraße B 481 befindet sich eine der zentralen Ortseinfahrtsstraßen Rheines in direkter Nähe. An der Bundesstraße sind gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (Windhoff, Eisen Busch) sowie Tankstellen inkl. Tankstellenshop angesiedelt.

1.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet „Gartenstraße“ gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“ mit dem Bodentyp Plaggenesch. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine bedeutende Mächtigkeit bei guter Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Gartenstraße zwischen 5 und 7 m. Als potenzielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist kaum topographische Bewegungen auf – es fällt leicht im Norden von 39,49 m NHN nach Süden auf 39,33 m NHN.

1.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das betroffene Gebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur (Wohnnutzung) geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen. Die potentielle natürliche Vegetation ist durch die anthropogene Nutzung weitgehend zurückgedrängt. Auch die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet werden derzeit in der beschriebenen Form als Gärten genutzt.

1.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Versorgung mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

1.6 Altlasten, Denkmäler und Kampfmittel

Der Stadt Rheine sind im Plangebiet der „Gartenstraße“ keine Altlasten bekannt. Jedoch befinden sich an der Hovestraße registrierte Altlasten, von denen ggf. Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können. Auf Empfehlung des Kreises Steinfurt sollte auf die Nutzung des Grundwassers im Plangebiet verzichtet werden.

Bei dem Plangebiet „Gartenstraße“ handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen zu bebauenden Fläche erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

III PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ist – vor allem vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden – zu vermeiden. Die Stadt Rheine verfolgt daher die Strategie der Innenentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes. Dies führt dazu, dass eine Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden Flächen reduziert werden kann. Das städtebauliche Konzept der „Gartenstraße“ soll für das innenstadtnahe Wohnquartier die bauliche Innenentwicklung verträglich steuern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen die bestehenden Baustrukturen auf und definieren maßvolle Erweiterungen, verbindliche Höhen und überbaubare Grundstücksflächen. Der Fokus liegt insbesondere auf die Nutzbarmachung von Baulücken und die Erweiterung von Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet „Gartenstraße“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umliegenden Gebietsstruktur wird das Gebiet nicht nur auf eine reine Wohnnutzung beschränkt. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind deshalb gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl bestimmt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im WA 1, 2 und 3 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke im Gebiet WA 4 ist dort eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die Grundstücksflächen annähernd vollständig versiegelt sind, wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO die für Allgemeine Wohngebiete festgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) überschritten, um bei Neubebauung der Grundstücke eine angemessene und verhältnismäßige Ausnutzung zu ermöglichen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die Bereiche des WA 1, 3 und 4 wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich WA 2 werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn es zur Straßenseite mindestens 3 m zum darunterliegenden Vollgeschoss zurückspringt.

Die Geschossigkeit orientiert sich jeweils an der Bestands- und Umgebungsbebauung und soll ein behutsames Einfügen von Bestandsgebäudeänderungen bzw. noch entstehender Gebäude sicherstellen.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Für die WA 1 und 3 wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m bestimmt.

Für das Gebiet WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$) von 9,75 m festgesetzt. Oberster Bezugspunkt ist hierbei der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika). Technische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand in Quartier und sollen einerseits für ein angemessenes Einfügen neuer Bauvorhaben sorgen und andererseits Spielraum für Anbauten und Modernisierungen bieten.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage sind die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt mit aufgehendem Mauerwerk und oberster Dachhaut) und die Firsthöhe (FH) bzw. die Gesamtgebäudehöhe ($GH_{\max.}$).

2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich (begrenzt durch die vordere und hintere Baugrenze) orientiert sich entlang der bestehenden Gebäudeflucht.

In den Gebieten WA 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig, was sich ebenfalls aus der Bestandssituation ableiten lässt.

2.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen ist als baugestalterische Festsetzung gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB eine Sicherung der Dachlandschaft vorgesehen. Es ist entsprechend

des städtebaulichen Bestandes im Bereich des WA 1 und WA 3 ein geneigtes Dach in Form eines Sattel- (SD), Walm- (WD), oder Zeltdachs (ZD) mit einer Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt.

Im Bereich des WA 2 ist die Form eines Flachdaches festgesetzt mit einer Dachneigung von maximal 5°.

Dachgauben sind im Geltungsbereich zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

2.5 Flachdachbegrünungspflicht

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind zur Reduzierung der mikroklimatischen Effekte Dachbegrünungsfestsetzungen getroffen worden. Sie sollen einen positiven klimatischen Effekt (wie etwa Verdunstung, Reduzierung von Hitzeinseln, Förderung der Biodiversität und Wasserrückhalt) auf das Plangebiet haben. Deshalb ist im gesamten Plangebiet die Dachbegrünung von Nebenanlagen mit Flachdach festgesetzt.

Darüber hinaus sind auch die Hauptgebäude im WA2 mit einer entsprechenden Festsetzung versehen, da dieser Bereich potenziell intensiver bebaut werden kann (insb. aufgrund Bau- fenster) und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verträgt.

Eigentümer von Gebäuden mit einer Dachbegrünung (Substratschicht ≥ 10 cm) erhalten einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühren um 50 % (vgl. § 14 Abs. 2 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Rheine vom 12.12.2019).

2.6 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich zulässig und dürfen die im Plan gekennzeichneten Baugrenzen überschreiten. Ihre Decken sind – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ein Herausragen der Tiefgaragendecke ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Darüber hinaus soll der rückwärtige Bereich von Stellplätzen weitestgehend frei bleiben, um einen möglichst ruhigen Rückzugsort zu wahren. Deshalb sind oberirdische Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie vor der vor der zur Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

2.7 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke der Bestandsbebauung grenzen mit ausreichender Breite an öffentliche Verkehrsflächen, sodass eine Erschließung gesichert ist.

Die Anbindung an das (über-)örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hovestraße (B 481), die westlich des Plangebietes verläuft. Die B 481 bietet Anschluss an weitere lokale und überregionale Ziele. Darüber hinaus liegt der Kardinal-Galen-Ring nördlich des Plangebietes, welcher ebenfalls Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine bietet.

Durch die angrenzende Münsterstraße – östliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C8 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit den Haltestellen „Jakobi-Altenheim“ und „Jakobi-Krankenhaus“ zwei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Entlang der Hovestraße (B 481) verläuft überdies die Buslinie C7 mit der Haltestelle „Gartenstraße“, welche westlich an das Plangebiet grenzt. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn zu erreichen.

Die Versorgung des Plangebietes „Gartenstraße“ mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

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

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

2.8 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m². 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und § 4c BauGB (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplänen 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.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird dennoch eine zweistufige Beteiligung gewählt (Erste frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zweite Offenlegung zum überarbeiteten Entwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB). Durch die Zweistufigkeit wird eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Emissionen / Immissionen

Durch den Bebauungsplan Nr. 118 ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die Menschen des Plangebietes sowie denen in der Umgebung. Im Plangebiet werden Wohnnutzungen sowie wohngebietsverträgliche Nutzungen ausgewiesen, die den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und denen im direkten Umfeld entsprechen. Es wird keine grundsätzlich neue Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Abgesehen von Lärmimmissionen, welche separat in Kapitel 4.1 und dem entsprechenden Immissionsschutzgutachten behandelt werden, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet „Gartenstraße“ ausgeschlossen werden. Ebenso gehen auch keine erheblich negativen Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung aus.

3.2 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten mit ggf. mehr Wohneinheiten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung von Baufeldern dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch können kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt und der Verzicht auf den MIV einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Gebiet der Gartenstraße führt zu

- einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung,

- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatúrausgleich).

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig geregelt. Darüber hinaus werden Aussagen zur GRZ 2 im Bebauungsplan getätigt, was wiederum einen positiven Effekt auf den kommunalen Klimaschutz hat.

Der überwiegende Teil des Plangebietes „Gartenstraße“ ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aktuell befindet sich lediglich eine Baulücke in der Gartenstraße. Eine zusätzliche Neuversiegelung im Gebiet erreicht eine Größenordnung von etwa 2.000 m². In dieser Größenordnung ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblichen CO₂-Produktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen. Darüber hinaus ist das Ziel der Stadt Rheine eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend die stadtentwicklungspolitischen Ziele fachgerecht um.

4 Immissionsschutz

4.1 Schallschutz

Auf das Bestandsgebiet „Gartenstraße“ wirken Lärmimmissionen durch Verkehrs- (Straße und Schiene) und Gewerbelärm. Um den Immissionsschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemengelage zwischen Gewerbegebiet, verkehrsintensiver Ortseinfahrt/Ausfahrtsstraße und schützenswerter Wohnbebauung sicherzustellen, wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet durch ein externes Ingenieurbüro (Uppenkamp & Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH) ermittelt und bewertet.

Verkehrslärm (Straße- und Schiene)

Der Verkehrslärm, ausgehend von der Hovestraße und Bahnlinien im Westen sowie der Münsterstraße im Osten, ist im Rahmen einer Verkehrslärmberechnung als freie Schallausbreitung untersucht worden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Im Bebauungsplan sind entsprechende Lärmpegelbereiche grafisch dargestellt, die Bauschalldämmmaße sind entsprechend einzuhalten.

Von den im Bebauungsplan getroffenen, zusätzlichen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Einzelnachweis nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen oder Lärmschutzwände) aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm

Die Berechnung des Gewerbelärms ist mit Bestands- und Umgebungsbebauung des Plangebietes „Gartenstraße“ ausgeführt worden. Entlang der wichtigen Hovestraße, außerhalb des eigentlichen Plangebietes, wird der Entwicklungsdruck stets so hoch sein, dass sich entweder neue gewerbliche Nutzungen auf freistehenden Grundstücken ansiedeln werden oder neue Gebäude auf noch unbebauten Grundstücken errichtet werden. Dies bedeutet eine weitere Abschirmung für das Plangebiet „Gartenstraße“ hinsichtlich des Gewerbelärms, ausgehend von den westlich gelegenen Gewerbebetrieben. Darüber hinaus ist festzustellen, dass leerstehende Gebäude an der Hovestraße (wie aktuell Hovestraße 17-19), trotz ihres Zustandes und Nichtnutzung, nicht abgerissen werden. Es lässt sich daher schließen, dass abgängige Gebäude erst bei rentablen, alternativen Nutzungen abgebrochen und Grundstücke neu bebaut werden. Beides führt dazu, dass die Bestandsgebäude – trotz Leerstand bzw. Nichtnutzung – eine abschirmende Wirkung auf das Plangebiet „Gartenstraße“ ausüben.

Gleiches gilt für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der „Gartenstraße“. Aktuelle Anfragen zeigen, dass hoher Entwicklungsdruck und Investoreninteresse auf dem innenstadtnahen Quartier liegen, sodass auch hier nur von einem temporären Leerstand einzelner Gebäude ausgegangen werden muss, der zeitnah durch Ersatzbauten oder Umnutzungen kompensiert wird. Aufgrund der Berechnung mit Bestands- und Umgebungsbebauung fällt das Berechnungsergebnis positiv hinsichtlich einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wie es faktisch im Bestandsgebiet der Gartenstraße vorhanden ist, aus.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme Festsetzungen getroffen, die einerseits eine Einschränkung der genehmigten Gewerbebetriebe verhindern und gleichzeitig den Immissionsschutz der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes „Gartenstraße“ gewährleisten. Entsprechende Festsetzungen sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bebauungsplan eingeflossen.

Eine flächendeckende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist im Plangebiet nicht ohne weiteres möglich, was in der Planzeichnung am westlichen Rand (insb. Windhoffstraße Nr. 1 und Egelsweg Nr. 6) dargestellt ist. Die Grundstücke in diesem Bereiche können bebaut werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass z. B. durch Grundrissgestaltung, Abschirmung aufgrund von vorgelagerten Gebäuden, (Schallschutz-)Wände oder die Umsetzung Masterplan Windhoff, etc. die Lärmpegel nach TA Lärm eingehalten werden.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet worden. Die in dieser Analyse enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen worden. Darüber hinaus wurden erhaltenswerte Gehölze durch einen Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

IV VERFAHRENSÜBERSICHT

Grundsatzbeschluss	22.11.2017
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.11.2018
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	21.11.2018
Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	14.01.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	22.01.2019 – 22.02.2019
Beschluss zur Änderung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	27.11.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	23.06.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	29.06.2020 – 31.07.2020
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vorauss. IV. Quartal 2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vorauss. IV. Quartal 2020
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung Satzungsbeschluss	Vorauss. I Quartal 2021
Rechtskraft	Vorauss. I./II. Quartal 2021

Rheine, 01.09.2020

Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung

Anlagen

1. Immissionsschutzgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp & Partner
2. Artenschutzrechtliche Prüfung