

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine Kennwort: "Wohnquartier Anne-Frank-Straße"

- Verfahren gem. § 13a BauGB -

- Entwurf -

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 04.09.2020

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	5
1.3	Ausgangssituation	5
1.4	Planverfahren	6
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.5.1	Regionalplan	6
1.5.2	Flächennutzungsplan	8
1.5.3	Allgemein verbindliches Planungsrecht	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen	11
3.4	Bauweise	12
3.5	Maximale Anzahl der Wohneinheiten	13
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	14
3.7.1	Dächer	14
3.7.2	Einfriedungen	14
3.7.3	Begrünung Sammelstellplatzanlagen	14
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
4.1	Innere Erschließung	15
4.2	Ruhender Verkehr	16
4.3	Fuß- und Radwege	16
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>17</b>
5.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	17
5.2	Baumschutzsatzung	19
5.3	Eingriffsregelung	21
5.4	Natura 2000	21
5.5	Naturschutzgebiet	21
5.6	Artenschutz	22
5.7	Klimaschutz	24
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>25</b>

6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	25
6.2	Abwasserentsorgung	25
6.3	Abfallentsorgung	25
7	Altlasten und Kampfmittelbelastung	26
8	Immissionsschutz	26
9	Denkmalschutz / Archäologie	28
10	Flächenbilanz	29
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklungsziel Natura-2000-Gebiet Emsaue	21
Tabelle 2: Schutzziel Naturschutzgebiet "Waldhügel"	22
Tabelle 3: Zukünftige Nutzungsaufteilung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug, rot eingekreist Plangebiet	7
Abbildung 2: Erfasster Baumbestand	20

# 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 .....die Aufstellung gem. § 2 Abs.1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 346 der Stadt Rheine „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen, um auf dem Gelände der abgerissenen Sporthalle zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und je nach Grundstücks- teilung ca. 10 weitere Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-/Doppelhausbebauung auszuweisen.

In der Sitzung Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine am ..... wurde der Aufstellungsbeschluss geändert. Nördlich des Plangebietes ist ergänzend die Baubrachenfläche (Alfred-Delp-Straße 2 und 4) zwischen Alfred-Delp-Straße und Bahntrasse sowie dem nördlich gelegenen Fuß- / Radweg (Staelskottenweg) in das Plangebiet einbezogen worden, um auf Bedenken reagierend, auch hier eine geordnete Entwicklung im Übergang zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Bereich der abgerissenen Sporthalle und dem Grundstück Alfred-Delp-Straße 2 und 4. Er bezieht sich auf folgende, im Bereich der Anne-Frank und Alfred-Delp-Straße gelegenen Flurstücke oder Flurstücksteile der Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt:

- Flur 106: Flurstücke 707 (teilweise), 725, 748 (teilweise),  
831, 832, 852 und 853

Der Geltungsbereich ist dabei wie folgt begrenzt und entsprechend im Übersichtsplan bzw. geometrisch eindeutig festgelegt:

Im Norden: Durch das Grundstück Alfred-Delp-Straße Nr. 3 (Flurstück 514) und den Fuß- /Radweg (Staelskottenweg) zwischen Alfred-Delp-Straße zum Münsterlanddamm (Flurstück 830)

Im Osten: Durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 831, 832, 725 und 853.

Im Süden: Durch die südlichen Parzellengrenzen der ehemaligen Zufahrt zur Sporthalle (Flurstücke 748 + 853).

Im Westen: Durch die im Westen an die Flurstücke 852 und 853, Flur 106, Gemarkung Rheine-Stadt angrenzende Wohnbebauung der Anne-Frank-Straße mit ihren Gärten.

Die Plangebietsgrenzen sind im Bebauungsplan festgesetzt und eindeutig definiert.

## 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Sportstättenbereiches und Steuerung der Bebauung auf einer angrenzenden Fläche mit einem Rohbau beabsichtigt die Stadt Rheine mit einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße zwischen Alfred-Delp-Straße und Hauenhorster Straße (K 77) die Fläche zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Für die angrenzende Fläche ist eine Privatstraße von der Alfred-Delp-Straße vorgesehen.

Die Sporthalle wurde bereits durch den neuen Eigentümer und Grundstücksentwickler abgebrochen und etwaige Altlasten entsorgt. Die Flächenentwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, um ein Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu planen. Mit der einzigen Fläche auf der Sporthallen-Brache, die nicht im Eigentum des Entwicklers steht, wurde zwischen den privaten Eigentümern eine Verständigung erzielt.

Für die den zur Entwicklung anstehenden Bereich besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Es soll nun eine geordnete Bebauung sichergestellt werden und die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen werden, um die Flächenpotentiale zu nutzen und die Inanspruchnahme von Randflächen am Siedlungsbereich für Siedlungszwecke zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

## 1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadtsiedlungslage zwischen der Wohnbebauung der Anne-Frank-Straße mit bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung und der RadBahn Münsterland bzw. der Bahnlinie Hamm – Emden. Im Norden tangiert die Wohnstraße Alfred-Delp-Straße mit ein- bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern das Plangebiet. Überwiegend prägen geneigte Satteldächer die Wohngebiete. Im Süden führt eine Zuwegung von der Hauenhorster Straße (K77) zum ehemaligen Parkplatz der Tennishalle. Im Süden liegt der Gewerbebetrieb Dyckhoff GmbH.

Nach dem Abbruch der Tennishalle befindet sich vor Ort zurzeit eine Brachfläche. Einige Bäume und Sträucher stehen an den Plangebietsgrenzen und der Südzufahrt. Fünf Bäume und ein Baum an der Geltungsbereichsgrenze unterliegen den Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes – siehe auch Punkt 5.2 auf der Seite 19. Sie wurden bestimmt, bewertet und sind in die Zeichnung eingetragen.

Auf dem Grundstück Alfred-Delp-Straße 2 und 4 steht ein Rohbau. Im Straßenraum wächst eine Säuleneiche.

## 1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen werden kann. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a (3) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 1.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist im Geltungsbereich Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus.

**Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug, rot eingekreist Plangebiet**

(Bezirksregierung Münster. 2018. Karte, roter Kreis: eigene Kennzeichnung)

Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet.

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnaher Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

8.4 In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem

nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geht mit der übergeordneten Regionalplanung konform.

#### *1.5.2 Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Sporteinrichtungen (bauliche Anlagen) dar. Im Norden und Westen sind Wohnbau-landflächen ausgewiesen. Es sind im Osten Bahnanlagen und im Süden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Planung rundet die Wohnbebauung der Alfred-Delp-Straße und der Anne-Frank-Straße ab. Eine als Sportanlage ausgewiesene Fläche wird der prägenden angrenzenden Nutzung zugeführt, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO berichtigt gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

#### *1.5.3 Allgemein verbindliches Planungsrecht*

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Westen an der Hauenhorster Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 209 „Edith-Stein-Straße / Hauenhorster Straße“ an.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption zur Planung sieht für das 10.358 m<sup>2</sup> große Plangebiet zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu 16 Wohnungen je Gebäude nach Osten zur Rad-Bahn Münsterland vor. Zu den Wohnbaugrundstücken der Anne-Frank-Straße sind je nach Grundstücksteilung zudem etwa 10 Einzel- und Doppelhauswohngrundstücke mit bis zu 2 Wohnungen je Gebäude vorgesehen. Auf dem Grundstück Alfred-Delp-Straße 2 und 4 sind 4 Grundstücke mit je bis zu 2 Wohnungen. Es können und werden voraussichtlich um die 60 neue Wohnungen entstehen.

Der Entwickler plant 5 zweigeschossige Doppelhäuser mit geneigten Dachflächen im Westen, die durch Garagen links und rechts getrennt sind. Am südlichen Ende entsteht voraussichtlich ein Einzelhaus. Die zulässigen Baukörper orientieren sich an den benachbarten Wohngebäuden und fügen sich in ihre Umgebung ein.

Auf der anderen Seite der neuen Erschließungsstraße stehen die beiden zweigeschossig geplanten Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen zur Befriedung der Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Zielgruppe sind neben jungen Erwachsenen auch ältere Menschen. Die Planung lässt aber auch Mehrpersonenhaushalte für junge Familien zu, die aber aufgrund der Nachfrage in der Minderheit bleiben werden.

Die Planung sieht bei den Mehrfamilienhäusern ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vor, um den Baukörpern die Wucht zu nehmen. Es wird im Straßenraum weitgehend der Eindruck eines zweigeschossigen Hauses vermittelt, damit die Straßenraumbauung im optischen Gleichgewicht verbleibt.

Jedes Mehrfamilienhaus erhält eine eigene Stellplatzanlage und zusätzliche Gruppenstellplätze zur Erschließungsstraße. Die Außenwohnbereiche sind nach Süden und Osten zur Radbahn und Bahnlinie ausgerichtet. Die schalltechnische Untersuchung lässt keine unverträglichen Einwirkungen erkennen.

Die Erschließung übernimmt eine verkehrsberuhigte Straße zwischen der Alfred-Delp-Straße und der Hauenhorster Straße. Zur Anne-Frank-Straße (Übergang zum Wendehammer) besteht auch zukünftig nur die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger, mit Ausnahme der Überfahrmöglichkeit für Ver-/Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge (Optimierung, Vermeidung Wendemanöver).

Im Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Alfred-Delp-Straße ist zu den Mehrfamilienhäusern eine Ein- bzw. Doppelhausbebauung angedacht. Zum nördl. Bestand beschränkt eine Einzelhausbebauung mit Wohneinheitsbegrenzung das Maß.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet dient entsprechend der Zielsetzung dem Planungsanlass Wohnen. Die Fläche wird daher nach der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist in die Wohnteilgebiete WA 1 westlich und WA 2, 3 sowie 4 östlich der Erschließungsstraße und der Alfred-Delp-Straße, in denen unterschiedliche Regelungen einzuhalten sind, unterteilt. Durch die Festsetzung dieses Gebietes werden die Regelungen des § 4 BauNVO inkl. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und der folgenden

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze),
- § 13 BauNVO (Freie Berufe z. B. ÖbVI) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Baugebietes.

Das Plangebiet soll dabei helfen die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und daneben Mietwohnungen zu decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe verursachen einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Gartenbaubetriebe sind auch im Außenbereich zulässig. Anlagen zur Verwaltung sollten an zentraler Stelle angesiedelt sein.

Der Ausschluss der Nutzungen soll Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### *3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit*

Für die Einzel- und Doppelhausbebauung im WA 1 sind Traufhöhen von 4,5 m und Gebäudehöhen bis 10,0 m für maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhen sind für zweigeschossige Wohnhäuser mit Schrägdächern ausreichend bemessen und fügen sich in die Umgebung ein.

Für mehr Wohnraum und eine effiziente Umsetzung sind die Mehrfamilienhäuser im WA 2 zwingend mit zwei Vollgeschossen anzulegen. Ein weiteres abgerücktes Staffelgeschoss ist hier städtebaulich verträglich. Der Standort ist losgelöst vom angren-

zenden Bestand und befindet sich im Übergangsbereich zu den Gewerbe- und Bahnflächen gelegen. Es ist zur effektiven Nutzbarkeit und zum Zwecke der Begrünung hier eine Flachdach- / flachgeneigte Dachausführung vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m ist einzuhalten und ihr oberstes Geschoss darf kein Vollgeschoss ausbilden.

Für die Einzelhausbebauung im WA 4 und der Einzel- und Doppelhausbebauung im WA 3 sind Traufhöhen von 6,5 m und Gebäudehöhen von 10,0 m für bis zu zwei Vollgeschosse vorgesehen. In der zukünftigen Gebäudetopografie bilden sie den Übergang zwischen den Einzel- und Doppelhäuser entlang der Alfred-Delp-Straße und den Mehrfamilienhäusern mit ebenfalls 10,0 m zulässige Gebäudehöhe.

Die Höhenmaßfestsetzungen wurden mit den gewählten Höchstgrenzen versehen, um das Maß der Bebauung diesbezüglich zu limitieren und ein Ausufern gegenüber der Bestandsbebauung zu vermeiden. Ein Einfügen der Neubebauung in die Bestandssituation kann so gewährleistet werden. Zur Harmonisierung und Konfliktvermeidung der Planung mit dem Bestand wurde bewusst die Festsetzung des Traufhöhenmaximums gewählt, da sich die Bestandsbebauung der Anne-Frank-Straße im Westen des Plangebietes homogen eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss darstellt.

Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunktes beziehen sich die festgesetzten Höhen auf die in der Zeichnung für den jeweiligen Bereich eingetragenen Bezugspunkte, die ihre Höhenlage bezogen auf Normalhöhennull (NHN) angeben.

### *3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl*

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan die Höchstgrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO fest.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der Höhen abgesehen.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen**

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche, in denen Hauptgebäude zulässig sind.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung erlauben erfahrungsgemäß eine hinreichende bauliche Ausnutzung, ohne dass dabei dem örtlichen Siedlungscharakter der vorhandenen Umgebungsbebauung widersprochen

wird oder dass eine ausufernde oder zu dicht an Nachbargärten heranrückende Bebauung zum Tragen kommt. Die Baufeldtiefen geben der neu geplanten Bebauung einen geordneten Rahmen und unterscheiden sich im Plangebiet.

Für das WA 1 lässt ein 15,0 m tiefes sogenanntes Baufenster ausreichenden Entwicklungsraum für die Doppel- und Einzelhäuser. Zur neuen Erschließungsstraße halten sie einen Abstand von 3,0 m und zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken ca. 4,5 m ein.

Zur Erhaltung des Gebäudearrangements setzt der Bebauungsplan im WA 2 für die Mehrfamilienhäuser 18 bzw. 19 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen fest. Die Baugrenzen schließen generalisiert die vorgesehene Gebäudestellung ein. Zur Erschließungsstraße bleibt ein 5 bis 7 m Abstand, der sich um einige Meter vergrößern kann, wenn die Häuser nach Osten verschoben werden.

Für die Teilwohngebiete WA 3 und WA 4 ist eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung einer etwaigen Privatstraße ausgewiesen. Das Baufeld hält einen Abstand von 3,0 m zur Alfred-Delp-Straße und zum Mehrfamilienhauswohngrundstück, sowie 5,0 m zum Fuß- /Radweg (Staelskottenweg) ein. Die Baufeldbreite zur Alfred-Delp-Straße ist auf 10,0 m abgestimmt auf das Straßenbild begrenzt. Der Baugrenzenverlauf ist auch für Stellplätze und Garagen relevant, weil sie nur innerhalb der Baugrenzen und in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig sind. Eine restriktive Ausweisung begrenzt somit die Möglichkeiten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück auszuweisen – siehe Punkt 3.6 auf der Seite 13.

### **3.4 Bauweise**

Nach der städtebaulichen Konzeption sind Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 und im WA 2 Mehrfamilieneinzelhäuser geplant. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern im WA 1 und nur für Einzelhäuser im WA 2 fest. Zum Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Alfred-Delp-Straße sind im WA 4 nur Einzelhäuser im südlich zu den Mehrfamilienhäusern gelegenen WA 3 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die wenigen Fläche bestmöglich bei einem angemessenen Grünanteil zu nutzen.

### **3.5 Maximale Anzahl der Wohneinheiten**

Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, um eine für die Örtlichkeit verträgliche und angemessene Wohnbauentwicklung zu gewährleisten. Zu den angrenzenden Wohngebieten im WA 1, WA 3 und WA 4 begrenzt der Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Gebäude.

Im WA 2 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sie schaffen einerseits substantiellen Wohnraum insbesondere für Alleinstehende und verbrauchen je Quadratmeter Wohnfläche weniger Raum. Die städtebauliche Konzeption begrenzt in Kenntnis der Baugrundstücksgröße, der Umgebung und der überschaubaren zwischenmenschlichen Kontakte die als noch verträglich erachtete Anzahl der Wohneinheiten auf max. 16 je Wohngebäude; darüber hinaus gehend Wohnungen zu ermöglichen wäre für das WA 1 und die benachbarten Wohnquartiere mit Ein- bis zwei Wohneinheiten der Einschätzung nach abträglich. Der Zusammenhalt könnte schwinden, Anonymisierung bei zu vielen Nachbarn in einem Wohnhaus eintreten. Soziale Kontakte schwinden und Vereinsamung zunehmen. Auch zur Limitierung verkehrlicher Auswirkungen ist eine Wohneinheitenbegrenzung nach oben sinnvoll.

### **3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Freihaltung der straßenabgewandten Grünflächen und der Vorgärten im WA sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den für sie festgesetzten Bereichen zulässig.

Im WA 1, WA 3 und WA 4 muss zudem bei Garagen und Carports auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von mindestens 5,0 m zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten sein. Verkehrsstörungen werden so unterbunden und ein Fahrzeug kann vor der Garage oder dem Carport abgestellt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind im allgemeinen Wohngebiet bei Anlage von mehr als drei zusammenhängenden Stellplätzen diese Stellplätze zwingend als Sammel-Stellplatzanlage mit lediglich einer gesammelten Ein- /Ausfahrt zur festgesetzten Planstraße zu bündeln.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung und zur Gewährleistung für ein adäquat ansprechendes homogenes Straßenbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur örtlichen Baugestaltung.

#### *3.7.1 Dächer*

Aufgrund der örtlichen Prägung der Bebauung durch eine divers geneigte Dachlandschaft wurde für die Dachgestaltung bei den geplanten Einfamilien-/Doppelhäusern ein Spielraum von 20 – 50° Dachneigung im WA 1, WA 3 (Einzel- und Doppelhäuser) und WA 4 (Einzelhäuser) als zulässig festgesetzt. Als Dachform sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Das Pultdach ist hier, weil es einseitig mit seiner Gebäudehöhe das beabsichtigte Höhenmaß angrenzend zur Nachbarbebauung überschreiten könnte und als überhöhter Baukörper gegenüber dieser wirken würde, nicht zulässig.

Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im WA 2 ist bei der vorgegebenen Gebäudehöhe eine Flachdachausführung mit einer Neigungstoleranz von 0-5 ° festgesetzt. Die Bebauung ist überwiegend losgelöst vom angrenzenden Bestand und soll für eine optimale Ausnutzbarkeit als Flachdach ausgeführt werden.

Ausführungen zur Dachbegrünung sind unter dem Punkt 5.1 auf der Seite 17 zu finden.

#### *3.7.2 Einfriedungen*

Zur ansprechenden Gestaltung des Straßenraumes, Schaffung eines sanften Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum sowie die Förderung von sozialen Kontakten begrenzt der Bebauungsplan zum öffentlichen Straßenraum die Einfriedungshöhe und steuert die Art der Einfriedungen.

Es sind standortheimische Hecken, die in einer Pflanzempfehlung exemplarisch aufgelistet sind, zulässig. Alternativ sind blickdurchlässige Staketten, Stabgitterzäune etc. mit einwachsenden Pflanzen zulässig. Ranken (z. B. Waldreben) sind ebenfalls vorstellbar, obwohl nicht explizit in der Festsetzung genannt. Bauliche Einfriedungen sind auf 1 m begrenzt, damit der Straßenraum von Grün betont wird und die baulichen Anlagen auf das notwendige Maß begrenzt sind.

#### *3.7.3 Begrünung Sammelstellplatzanlagen*

Für eine Begrünung von Sammelstellplatzanlagen sind diese mit standortheimischen Hecken einzugrünen. Außerdem ist ab 6 Stellplätze je ein stadtklimafester Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwar sind heimische Laubbaumarten zu bevorzugen, aber sie halten dem zukünftig vorherrschenden Klima weniger Stand. Um den Pflegeaufwand (Bewässerung und Maßnahmen gegen Sonnenbrand) zukünftig im überschaubaren Maß zu halten, sind hier auch nicht heimische klimatolerante Laubbaumarten zulässig. Als klimafeste Bäume gelten zurzeit:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer opalus (italienischer Ahorn)
- Crataegus lavalleyi Carrierii (Apfeldorn)
- Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

## **4 Erschließung**

### **4.1 Innere Erschließung**

Das ehemalige Sporthallengelände wurde bisher über eine Zufahrt von der Hauenhorster Straße ausgehend erschlossen. Die Planung sieht vor, dass sie mittig über das Plangebiet bis zur Alfred-Delp-Straße führt und so das Wohngebiet erschließt.

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Mit Ausnahme der erhaltenswerten Stieleiche an der Bestandszufahrt und den angrenzenden vier privaten Parkplätzen bleibt die Ausgestaltung des Straßenraumes der Ausbauplanung vorbehalten.

Die neu geplante Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ inkludiert Mischverkehrsflächen, Parkplätze und Grünflächen. Der festgesetzte Verkehrsraum bietet mit 6 bis 6,5 m im neuen Abschnitt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Anlage von Besucherparkplätzen und Grünbeeten für die Straßenausbauplanung.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung einbezogene Fläche in den Bebauungsplan zwischen dem ehemaligen Sporthallengelände und der Wohnbebauung der Alfred-Delp-Straße erschließt teilweise bereits die Alfred-Delp-Straße. Die weitere innere verkehrliche Erschließung ist über einen Privatweg möglich, der durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Im Bebauungsplan ist eine Aufteilungsoption für eine effektive städtebaulich verträgliche Bebauung angedeutet.

Zur Anne-Frank-Straße setzt der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest, der für den motorisierten Verkehr gilt. Pedelecs und E-Bikes gelten hier nicht

als motorisierter Verkehr. Rettungs-, Feuerwehr- und Entsorgungsfahrzeuge sind zudem von der Festsetzung ausgenommen, um Rettungswege und Entsorgungswege zu verkürzen und eine Befahrung zu optimieren (kein Wenden nötig). Zur Gewährleistung d. Limitierung der Kfz-Befahrbarkeit für lediglich diese Kfz sind neben einer Beschilderung technische Maßnahmen z. B: Absperrpoller zu empfehlen.

Die Führung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt. Oberirdische Leitungen können bei Unfällen und/oder Naturkatastrophen zur Gefahr für Anwohner werden. Sie stehen außerdem einem gefälligen Straßenbild entgegen.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Sie können in den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Bereichen erstellt werden. Bei mehr als drei Stellplätzen ist eine gemeinsame Ausfahrt zur Erschließungsstraße vorzusehen. Die Verkehrssicherheit wird dadurch erhöht und das Straßenbild weniger von den Fahrzeugen geprägt, da die Stellplätze auch einzugrün sind – siehe Punkt 3.7.3 auf der Seite 14.

Die vier privaten Parkstände halten einen Mindestabstand zur Stieleichentraufe von 1,5 m ein. Sie sind Zweiergruppen mit Raum für jeweils zwei Längsparkständen vorgesehen, wobei einer seitlich und der zweite von vorn (schmale Seite) angefahren werden muss. Die Parkstandbreite von 2,5 m sorgt dafür, dass beim Ausstieg angrenzende Grünflächen nicht betreten werden müssen.

#### **4.3 Fuß- und Radwege**

Die geplante verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche fördert den Fußgänger- und Radverkehr. Der regionale Radverkehr soll über die RadBahn Münsterland gestärkt werden. Die RadBahn Münsterland endet zurzeit am Fuß- / Radweg (Staelskottenweg).

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die „Catenhorn, Edith-Stein-Str.“. Sie wird von der Schulbuslinie 184 angefahren.

Der Rheiner Bahnhof kann mit dem Rad über die RadBahn Münsterland erreicht werden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzung zur Grüngestaltung**

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Vorschriften zur

- Dachbegrünung
- Sammelstellplatzbegrünung
- Vor-/Gartengestaltung
- Heckenpflanzgebot entlang des Fußweges (Staelskottenweg)

getroffen worden.

#### Dachbegrünung

Bei Ausführung als Flachdachbebauung ist eine Dachbegrünung möglich und zur Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrückhalts / der Pufferung bei Starkregenereignissen im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt. Die Festsetzung mit Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung wird als gerechtfertigt und bei der Ausgestaltung der Planung durch den/die Bauherren als umsetzbar angesehen, da das Begrünen bei flachen oder flachgeneigten Dächern verhältnismäßig kostengünstig und pflegeleicht ist. Die Kosten für eine Flachdachbegrünung hängen von dem Aufbau des Flachdachs ab. Hierbei spielen die Neigung und die Höhe des Flachdachs, eventuelle Überstände und die verwendete Unterkonstruktion eine Rolle. In der Regel kostet die Flachdachbegrünung pro Quadratmeter zwischen 25 Euro und 100 Euro (Quelle: [www.energieheld.de/dach/kosten](http://www.energieheld.de/dach/kosten)).

Die Kosten für ein Flachdach mit Bitumen liegen bei ca. 22 Euro/pro m<sup>2</sup> (ebenda). In der Regel sind die Herstellungskosten für ein begrüntes Dach höher als für ein normales Flachdach mit Bitumeneindeckung. Auf Grund der geringen Mehrkosten und des hohen ökologischen Potentials sollen im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen ausschließlich extensive Dachbegrünungsmaßnahmen gefordert werden.

Der Deutsche Dachgärtnerverband e.V. gibt die Kosten für eine Extensivbegrünung mit 25 - 35 Euro/m<sup>2</sup> (Material und Ausführung) an (vgl. Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen, 2011 S. 74). Im Vergleich zu einem Kiesdach (10 Euro/m<sup>2</sup>) kommt der Verband bei einer dynamischen Kostenvergleichsrechnung zwischen einer Extensivbegrünung und einem Kiesdach (Fläche 100 m<sup>2</sup>, Betrachtungszeitraum 40 Jahre) sogar zu einem Kostenvorteil für die Extensivbegrünung. (Die dynamische Berechnung

des Dachgärtnerverbandes legt einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren und eine Niederschlagswassergebühr in Höhe von 0,92 bzw. 1,84 €/m<sup>2</sup> zugrunde.)

Die Pflanzen bei einer Extensivbegrünung erhalten und entwickeln sich weitestgehend selbst. Zur Pflege genügt es, wenn einmal jährlich Unkraut und Gehölzaufwuchs, z.B. von Birke oder Weide auf dem Flachdach entfernt wird. Eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Dachbegrünung stellt die aktuelle Reduzierung der Niederschlagsgebühr für begrünte Dachflächen dar. Hierauf hat die Stadt Rheine reagiert und die Satzung über die Erhebung von Kanalanschluss-Beiträgen und Abwassergebühren geändert. Danach erhalten Eigentümer von Gebäuden mit einer Dachbegrünung (Substratschicht >10 cm) ab dem 01.01.2020 einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühren um 50 %.

#### Sammelstellplatzbegrünung

Ausführungen zur Begrünung sind unter dem Punkt 3.7.3 auf der Seite 14 nachzulesen.

#### Vor-/Gartengestaltung

Für ein ansprechendes beruhigendes Straßen-/Stadtbild sind begrünte Vorgärten unabdingbar. In den Gärten bleiben bauliche Anlagen zur Gartenpflege (z. B. Geräteschuppen) und Freizeitgestaltung (z. B. Terrasse) zulässig. Ebenso sind die notwendigen Zuwegungen zur Grundstückserschließung in den Vorgartenbereich zulässig. Alle anderen Bereiche sind überwiegend mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.

Auswirkungen des Klimawandels werden hierdurch gemindert – siehe Punkt 5.7 auf der Seite 24.

#### Heckenpflanzgebot entlang des Fußweges (Staelskottenweg)

Eine zweireihige heimische Laubgehölzhecke (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateaegus monogyna*) oder Gewöhnlicher Linguster (*Ligustrum vulgare*) mit Pflanz-/Reihenabstand von 0,5 m und Seitenabstand von 0,75 m trennt die privaten Grundstücke vom öffentlichen Raum und sichert so eine eindeutige einheitliche Raumkante. Hecken beruhigen das Straßenbild. Sie bietet auch einen Teillebensraum für Tiere z. B. als Brutstätte für Vögel.

## 5.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 4. Mai 1999 in ihrer aktuellen Fassung erhält den Baumbestand im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie in Bebauungsplänen. Der Baumbestand wird von der Satzung erfasst.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass zwei Salweiden, eine Rosskastanie, eine Stieleiche und ein Walnussbaum an der Grenze unter dem Schutz der Satzung stehen. Außerdem stehen im Plangebiet eine Hybridpappel und eine Säuleneiche, die gleichwohl im B-Plan nachrichtlich eingetragen ist.

Nach Prüfung der Technische Betriebe der Stadt Rheine – Abteilung Grün sind die Stieleiche und die Rosskastanie, die an der alten Zufahrt zum ehemaligen Sporthallenparkplatz stehen, erhaltenswert. Der Bebauungsplan setzt die Stieleiche mit Kronentraufe<sup>2</sup> fest. Parkplätze halten einen Mindestabstand von 1,5 m zum festgesetzten Kronentraufbereich ein. Der Fahrzeugverkehr kann wie heute auch schon unter dem Baumschirm hindurch fahren.

Die Rosskastanie kann, obwohl sie als erhaltenswert eingestuft ist, nicht stehen bleiben. Sie steht mittig in der notwendigen Erschließungsstraße. Eine Verschwenkung ist nicht möglich, da die unmittelbar angrenzenden Grundstücke weder im Eigentum der Stadt noch des Entwicklers stehen. Ersatzbäume können im Straßenraum gepflanzt werden.

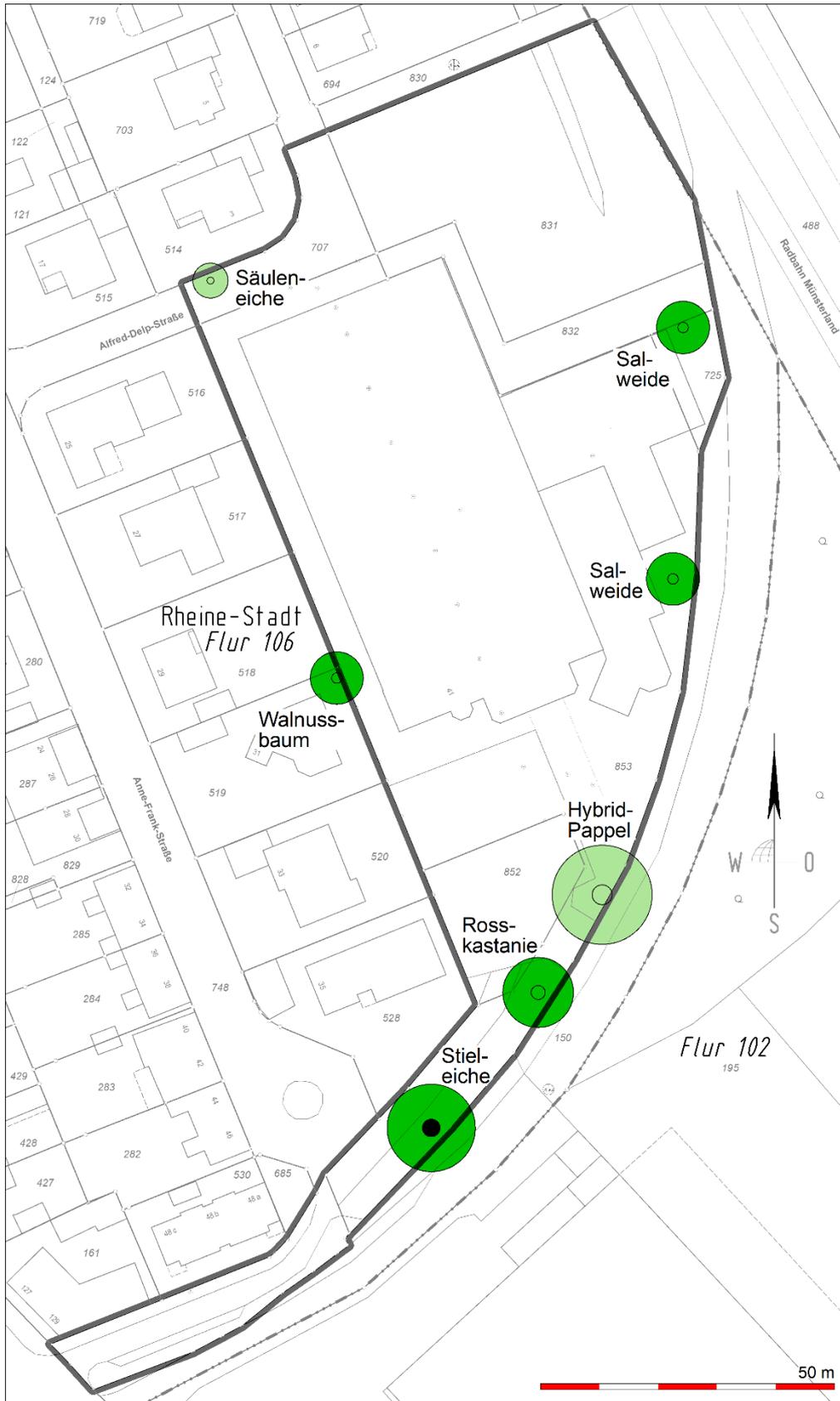
Die beiden Salweiden am abgebrochenen Sportstättengebäude sind aufgrund ihres Alters und Zustand nicht erhaltenswert. Die Hybridpappel am Sportstättenparkplatz kann aufgrund der erhöhten Astbruchgefahr nicht erhalten bleiben.

Außerdem steht ein Walnussbaum mit Stammumfang von 110 cm auf dem Wohnbaugrundstück Anne-Frank-Straße 31 unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet. Die nächstgelegene Baugrenze hält einen ausreichenden Abstand zum Baum. Er kann erhalten bleiben. Die Umsetzung der Baurechte gefährdet den Erhaltungszustand des Baumes nicht.

---

<sup>2</sup> generalisiert als Kreis

Abbildung 2: Erfasster Baumbestand<sup>3</sup>



(eigene Darstellung nach Informationen des Fachbereiches Umwelt und Klimaschutz, Stadt Rheine)

<sup>3</sup> Die Hybrid-Pappel und die im Straßenraum liegende Säuleneiche (Stammumfang 0,7 m) (Alfred-Delp-Straße) fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung

Bei Abgang der festgesetzten erhaltenswerten Bäume sind diese innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig, abgestimmt auf klimatische Verhältnisse und Bodeneigenschaften, am Standort zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.3 Eingriffsregelung

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gelten Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

### 5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) liegt östlich ca. 0,55 km entfernt. Auswirkungen sind aufgrund der vorherigen Nutzung, der schadlosen Ableitung der Abwässer und der Entfernung auf das Entwicklungsziel nicht zu erwarten.

#### Tabelle 1: Entwicklungsziel Natura-2000-Gebiet Emsaue

Primäres Naturschutzziel ist die Erhaltung und Optimierung der vorhanden naturnahen Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und den natürlichen Gewässerstrukturen. Hierzu gehört auch die Erhaltung und Optimierung der Auwaldreste und Hochstaudenfluren sowie der Altwässer und der begleitenden auentypischen Biotope. Wichtig ist dabei die Erhaltung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Altwässer und der natürlichen Gewässerstrukturen der Ems, was langfristig nur über eine weitgehend ungestörte Fließgewässerdynamik mit Hochwasserereignissen möglich ist. Im NSG Boltenmoor ist weiterhin die Hochmoorregeneration zu fördern. Als Hauptachse des Biotopverbundes im Münsterland ist die Emsaue von landesweiter Bedeutung. Deshalb muß auch die Wiederherstellung einer überwiegend naturnahen, extensiv genutzten Flußauenlandschaft in den stärker überformten Flußabschnitten ein wesentliches Naturschutzziel sein.
---

(LANUV Abfrage. 2020)

### 5.5 Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Waldhügel“ liegt ca. 170 m südwestlich des Plangebietes. Dieser Bebauungsplan überplant im Innenbereich eine ehemalige Sportanlage und ein angrenzendes Grundstück mit einem Wohnhaus im Rohbau. Aufgrund der Lage und des wohngebietstypischen Emissionsverhaltens kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schutzziele nicht durch die Planung gefährdet sind. Den weiter unten im Text stehenden langfristigen Entwicklungszielen steht die Planung nicht entgegen. Die

Nachverdichtung und Innenentwicklung trägt im Gegenteil dazu bei, dass Wohnbau-gebiete nicht an das Schutzgebiet heranrücken bzw. der Nutzungsdruck reduziert wird.

**Tabelle 2: Schutzziel Naturschutzgebiet "Waldhügel"**

Die Unterschutzstellung erfolgt

- a) zur Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen wildlebender Tier- und Pflanzenarten; insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung von seltenen und gefährdeten Pflanzengesellschaften, Brachflächen und Gebüsche sowie naturnaher Waldbestände mit ihren daran angepassten Tier- und Pflanzenarten;
- b) zur Erhaltung und Wiederherstellung von Standorten des Kalk-Halbtrockenrasenkomplexes und dessen Folgegesellschaften (Gebüschstadien und Kalkbuchenwälder) mit deren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten;
- c) zur Erhaltung und Förderung der Vorkommen gefährdeter gebietstypischer Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der Orchideen sowie kalkliebender Arten, die im Gebiet ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze finden;
- d) zur Erhaltung der Standorte seltener Ackerwildkräuter;
- e) zur Erhaltung und Förderung der Lebensräume für Amphibien und Reptilien;
- f) aus naturwissenschaftlichen, natur- und landeskundlichen sowie natur- und erdgeschichtlichen Gründen und wegen der biogeographischen Bedeutung, insbesondere zur Erhaltung der schutzwürdigen Böden: Böden mit einem sehr hohen Biotopentwicklungspotential (Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffgehalten, z. B. Rendzinen);
- g) wegen der Seltenheit und besonderen Eigenart des Gebietes, insbesondere wegen der hohen Strukturvielfalt und des daraus resultierenden, kleinteilig ausgeprägten Standortmosaiks;
- h) zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und negativer Veränderungen des Gebietes;
- i) als Bestandteil eines Biotopverbundes von landesweiter Bedeutung.

(LANUV Abfrage. 08.2020)

Die langfristige Zielsetzung für das Gebiet ist die Erhaltung, Sicherung und weitere Entwicklung des Kalksteinabtragungsgeländes mit den Restwaldflächen und Mager- rasen aufgrund seiner hohen strukturellen Vielfalt und seiner Bedeutung als Lebens- raum einer hohen Anzahl hier vorkommender, stark gefährdeter Tier- und Pflanzenar- ten. (vgl. LANUV Abfrage. 08.2020)

## 5.6 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Ge- nehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Zur Klärung der tatsächlichen den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitpla- nes liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor. Sie gelangt zu dem Ergebnis, „dass

*die Räumung der Vegetation der unmittelbaren Umgebung des Tennishallenkomplexes, also des für die Überplanung und Bebauung vorgesehenen Grundstückes, keine Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Populationen der planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vogelarten) haben wird. Die aktuellen Gehölze weisen keine für Höhlenbrüter nutzbaren Strukturen auf und stellen somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bereit. Basierend auf dieser Einschätzung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten wird. Weitergehende Maßnahme etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. (Pfeifer. 2019. S: 2)*

Das Plangebiet wurde aufgrund von Anregungen erweitert, sodass eine ergänzende Begehung erfolgte. Im Plangebiet hat sich eine Baugrube mit Wasser gefüllt, die zusätzlich artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Amphibien wurden nicht vorgefunden. Es liegt hierzu eine ergänzende Stellungnahme bei. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass *„die Überbauung des zwischenzeitlich entstandenen Gewässers auf dem Gelände Anne-Frank-Straße 41 und die Räumung und Überplanung der im Wesentlichen krautigen Ruderalvegetation der nördlichen Ergänzungsfläche keine Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Populationen der planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vogelarten) haben wird. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und des geringen Umfanges der Planungsfläche weist diese mit ihrer aktuellen Vegetation auch keine für die planungsrelevanten Tierarten des Messtischblattes Rheine, Quadrant 2, nutzbaren Strukturen auf und stellen somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs-oder Ruhestätten bereit. Basierend auf dieser Einschätzung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten wird. Weitergehende Maßnahme etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.“* (Pfeifer. 2020. S: 2)

Für die Umsetzung der begründeten Baurechte sind keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf den zeitlichen Rahmen zur Gehölzbe-seitigung nach dem Inhalt des § 39 BNatSchG „Allgemeiner Artenschutz“.

## 5.7 Klimaschutz

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Wiedernutzbarmachung von bebauten Grundstücken durch Nutzungsänderung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann zumindest teilweise genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden können. Die gute Anbindung an die Rad-Bahn Münsterland und der verkehrsberuhigte Ausbau fördern klimafreundliche Verkehrsarten.

Eine konkrete Planung für ein Nahwärmekonzept liegt nicht vor. Für ein Nahwärmekonzept mit Blockheizkraftwerk oder Brennstoffzelle sind die Mehrfamilienhäuser grundsätzlich geeignet. Je nach Anlagen- und Netzauswahl kann im Sommer das Netz auch zur Kühlung der Gebäude genutzt werden.

Je nach Wahl des Energieträgers und des umgesetzten Energiekonzeptes fallen unterschiedliche klimaschädliche Emissionen an.

Die Planung sieht zudem eine möglichst kompakte Wohnbebauung vor, um möglichst viel Wohnraum auf wenig Fläche mit Grünflächen umzusetzen.

Dachbegrünung, Sammelstellplatzbegrünung, Vor-/Gartengestaltung und die Erhaltung einer Stieleiche fördern und erhalten Kohlendioxidsenken, die das Gas aufnehmen.

Die Grünelemente schützen aber auch vor den Folgen des Klimawandels. Die Dachbegrünung kappt die Niederschlagsspitze insbesondere bei Starkregenereignissen. Pflanzen nehmen Wasser auf und helfen bei der natürlichen Versickerung. In Hitzeperioden verdunsten sie Wasser und verbessern das Kleinklima.

Eine Eingrünung und Pufferfunktion übernimmt auch die Hecke entlang des Fuß- / Radweges (Staelskottenweg) von der Alfred-Delp-Straße zum Münsterlanddamm.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Zur Führung der Ver- und Entsorgungsnetze sind die Ausführungen unter dem Punkt 4.1 auf der Seite 15 zu beachten.

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Energieversorgung kann durch örtliche Energieversorger sichergestellt werden. Hierzu ist der Ausbau des Gas- und Elektrizitätsnetzes erforderlich, das allgemein durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) ausgebaut wird. Bei der Ausbauplanung ist die Elektrifizierung der Fahrzeuge in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Die Trinkwasserversorgung kann bedarfsgerecht durch die EWR sichergestellt werden. Das Netz ist auszubauen.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und / oder Rigolen scheidet aufgrund der hydrologischen Untergrundverhältnisse nach dem als Anlage der Begründung beigefügten Bodengutachten aus.

Die Leitplanken der Entwässerungskonzeption kann wie folgt zusammengefasst werden. Das Plangebiet ist im Trennverfahren mit Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Alfred-Delp-Straße zu entwässern. Der bestehende Mischwasserkanal mit Durchmesser (DN) 300 ist hierzu auf DN 500 bis zur Plangebietsgrenze zu vergrößern. Zum Anschluss des neue Schmutzwasserkanals DN 250 und Niederschlagswasserstaukanals DN 700 ist ein Vereinigungsschacht mit einer Drosselung von DN 200 geplant. Der Niederschlagswasserkanal dient auch zur Straßentwässerung und kann oberhalb der Grundstücksanschlüsse auf DN 250 reduziert werden. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss. Die Entwässerung für in der nicht festgesetzten Privatstraße ist zu ergänzen.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß durch das beauftragte Unternehmen entsorgt werden. Die Müll- und Reststoffbehälter sind am Abholtag von den Grundstücke Alfred-Delp-Straße 2 und 4 in den heutigen Straßenraum zu ziehen. Sie

sind so abzustellen, dass das Abholfahrzeug die Behälter problemlos aufnehmen kann und sie den Verkehr nicht behindern.

## **7 Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Zur Beurteilung der Altlastensituation liegt der Prüfbericht vor. Die Gehalte der Mischprobe liegen unter den Zuordnungsklassen der Boden Laga-M 20. Der Boden kann uneingeschränkt genutzt werden. Die Laboruntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes Westfalen-Lippe ergab, dass Bombardierungen festgestellt wurden. Die in diesen Bereichen gelegenen, zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter Anwendung der Anlage 1 TVV vorab zu sondieren. Hierzu ist Kontakt mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde aufzunehmen und frühzeitig ein Antrag auf Absuche zu stellen.

Die Blindgängerverdachtspunkte auf dem Grundstück sind bereits untersucht worden. Es wurden keine Hinweise auf Bombenblindgänger festgestellt. Das Grundstück muss noch durch eine Flächensondierung überprüft werden.

Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## **8 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnstrecke und im Süden zum Gewerbebetrieb Dyckhoff GmbH wurde zur Vereinbarkeit der Nutzungen nebeneinander ein Sachverständigenbüro für Immissionsschutz beauftragt, um die Verkehrsschalleinwirkungen und die Gewerbeschalleinwirkungen auf das allgemeine Wohngebiet zu beurteilen und etwaige notwendige Maßnahmen aufzuzeigen. Das Schallgutachten liegt der Begründung bei.

### Schienenverkehrslärm

Die Berechnungen zum Schienenverkehr haben zum Ergebnis, dass die anzustrebenden Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag (6 bis 22 Uhr) lage- und geschossabhängig nur im Südwesten kleinräumig eingehalten werden. Die Tagwerte liegen zwischen 54 und 60 dB(A) und somit in weiten Teilen des Plangebietes über dem Orientierungswert.

Für die Außenwohnbereiche ist der Tagorientierungswert von 55 dB(A) bis auf wenige Bereiche im WA 1 bei den Einzel- und Doppelhäuser flächendeckend überschritten. Im WA 1 sind die Terrassen nach Westen ausgerichtet, sodass das Wohnhaus bzw. Garage zwischen den Schienenwegen und der Terrasse stehen.

Nach der TA-Lärm kann bei einer offenen Bebauung von 5 dB(A) geminderten Schalleinwirkungen auf der abgewandten Gebäudeseite ohne besonderen Nachweis angenommen werden. Es ist deswegen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte durch den Schutz der eigenen Bebauung dort eingehalten werden, da die Schallprognose die Bebauung unberücksichtigt lässt. Auch könne etwaige Balkone auch auf der Schienenwege abgewandte Seite errichtet werden.

Im WA 2 bei den Mehrfamilienhäusern sind die Grünbereiche und damit auch die Außenwohnbereiche der Schallquelle überwiegend zugewandt. Im WA 3 und WA 4 sind Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgesehen. Ihre Grünbereiche liegen ebenfalls zur Bahnstrecke. Garagenbereiche sind ergänzend als Schutzmöglichkeit zulässig.

Der Bebauungsplan schreibt die Lage der Außenwohnbereiche nicht fest. Außerdem können durch bauliche Maßnahmen z. B. lichtdurchlässige Wände die Außenwohnbereiche vor den Schalleinwirkungen geschützt werden, wenn sie nicht anders angeordnet werden können. Außenwohnbereiche sind keine Immissionsorte im Sinne der einschlägigen Regelwerke. Sie sind im Interesse der Bewohner so zu schützen, dass die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden. Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag zur Anordnung der Außenwohnbereiche.

In der Nacht (22 bis 6 Uhr) ist der Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet von 45 dB(A) anzustreben. Die berechneten Mitteilungswerte überschreiten flächendeckend den Orientierungswert mit 53 bis 59 dB(A).

Nach der DIN 4109-2 ergeben sich für die überbaubare Grundstücksfläche maßgebliche Außenlärmpegel von 62 bis 67 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen

in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV zu stellen sind.

Zur Konfliktvermeidung und Schutz der Bewohner setzt der Bebauungsplan Außen-dämmvorschriften für Gebäude nach dem berechneten Außenlärmpegel im Schallgutachten fest.

Ein ungestörter Schlaf ist bei 45 dB(A) nicht immer möglich. Für Schlafräume und Kinderzimmer an deren Außenfassade ein Mittelungspegel von > 45 dB(A) ermittelt ist, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der Wert ist im WA 1 bis 4 überschritten.

#### Gewerbeschalllärm

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) für Gewerbeschall unterschritten werden. Am Tag liegen die berechneten Werte mindestens 6 dB(A) und in der Nacht bei 10 dB (A) unter den jeweiligen Orientierungswerten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA-Lärm sind nicht zu erwarten.

Unverträgliche Gewerbeschalleinwirkungen im allgemeinen Wohngebiet sind nicht prognostiziert.

#### Emissionen

Das Wohngebiet emittiert die üblichen Emissionen (z. B. Straßenbeleuchtung, Heizungsbrand, Essensgerüche, etc.) Die Emissionen haben ein geringes Konfliktpotential, sodass von Untersuchungen abgesehen werden kann.

## **9 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und seinem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch die Planung aufgrund der Lage und den Festsetzungen nicht tangiert.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Plangebiet unbekannt.

## 10 Flächenbilanz

Die zukünftige Nutzungsaufteilung kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

**Tabelle 3: Zukünftige Nutzungsaufteilung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	8.120m <sup>2</sup>	78,4%		
davon Stellplätze inkl. Zufahrten und Stellplatzgrün/Nebenanlagen			1.271m <sup>2</sup>	12,3%
davon Garagen			111m <sup>2</sup>	1,1%
davon Anpflanzung			98m <sup>2</sup>	0,9%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.238m <sup>2</sup>	21,6%		
davon Verkehrsberuhigter Bereich			2.180m <sup>2</sup>	21,0%
davon Parkfläche			58m <sup>2</sup>	0,6%
<b>Plangebiet</b>	<b>10.358m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		

(eigene Zusammenstellung)

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine, Kennwort: „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ wurde ausgearbeitet von:

Borken (Westfalen), 04.09.2020 \_\_\_\_\_

SWO Stadtplanung  
 ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
 Alter Kasernenring 12, 46325 Borken, Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de), info@swo-vermessung.de

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine Kennwort: „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. vorgelegen.

Rheine, \_\_\_\_\_.  
 Stadt Rheine  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

.....  
 Matthias van Wüllen  
 Leiter Stadtplanung

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben: Bebauungsplan Anne-Frank-Straße 41, 48431 Rheine, Stand: 10.09.2019, Bearbeitung: Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus
- Ergänzung zur Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben: Bebauungsplan Anne-Frank-Straße 41, 48431 Rheine (Bezug: Stellungnahme vom 10.09.2019) bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 346 der Stadt Rheine, Kennwort: „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“, Stand: 08.08.2020, Bearbeitung: Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL
- Baugrundgutachten, Projektnummer: p/1912718, Projekt: Baugrunduntersuchung zur Realisierung der Bebauung Anne-Frank-Straße in 48431 Rheine, Stand: 19.12.2019, Bearbeitung: igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, An der Kleimannbrücke 13, 48157 Münster.
- Prüfberichts-Nr.: 174652BU20, Anlage 4.1.1, Stand: 28.01.2020, Bearbeitung: Umweltlabor ACB GmbH, Albrecht-Thaer-Straße 14, 48147 Münster
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ der Stadt Rheine, Bericht Nr. 4170.1/02, Stand: 27.07.2020, Bearbeitung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau