Begründung

1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 316

Kennwort: "Parkstraße – Ferdinandstraße"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 10.12.2020

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Zwecke der Planung ... 3
2 Beschreibung des Plangebiets ... 4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs ... 4
3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Regionalplan ... 5
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Bebauungsplan ... 5
4 Inhalt der Planung ... 6
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 7
4.4 Erschließung ... 8
4.5 Altlasten und Kampfmittel ... 8
4.6 Schallschutz ... 8
4.7 Grünordnung ... 9
4.8 Klimaschutz ... 9
4.9 Artenschutz ... 10
5 Flächenbilanzierung ... 10
6 Kosten der Planung ... 10
7 Verfahren ... 10
7.1 Hinweise ... 11
7.2 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten ... 11
8 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen ... 11

1 Ziele und Zwecke der Planung

Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" im Jahr 2017 war das Interesse des Wohnungsvereins Rheine, den brach gefallenen Standort zwischen Breite Straße im Norden und Windthorststraße im Süden als attraktiven Wohnstandort neu zu nutzen und weiterzuentwickeln. Durch die Erneuerung des Stadtteils Dorenkamp sollten der Wohnbestand, das Wohnumfeld und die sozialen und infrastrukturellen Angebote an die heutigen Wohn- und Lebensbedürfnisse angepasst werden.

Im Jahr 2015 wurde durch die Stadt Rheine und unter Beteiligung des Wohnungsvereins Rheine ein städtebaulicher Wettbewerb mit der Zielsetzung für eine gemischte Nutzung aus „Wohnen und Dienstleistung" ausgelobt, mit dem Lösungen für eine Neuordnung des Gebietes erarbeitet werden sollten. Neben der Einbindung des Bestands in das neue Wohngebiet sollten vor allem Flächenangebote für attraktive Wohnformen für Familien, Singles und Senioren geschaffen werden. Qualitätsvolle öffentliche und private Freiräume zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität waren ebenso zu entwickeln wie die Aufnahme und Weiterführung bestehender Wegeverbindungen. Die heute zum Teil sehr tiefen rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten durch verbesserte und dem Ort angemessenere Grundstückszuschnitte mittels Nachverdichtung besser nutzbar gemacht werden. Als Entwicklungsziel für das gesamte Plangebiet sollten zum einen im südöstlichen Bereich Wohnquartiere, die einen vielfältigen Wohnungsmix bieten und zum anderen ergänzend dazu ein Quartier im nordwestlichen Bereich mit Gastronomie-, Laden- und Büroflächen entstehen. Außerdem sollte mit der neu geplanten Quartiersmitte die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets verbessert werden und Raum für Grün- und Freiraumstruktur bieten.

Während der Umsetzung ist deutlich geworden, dass, aufgrund der Entfernung zum Grundversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp" und der Lage im Stadtgebiet, die ursprünglichen Planungsziele des nordwestlichen Quartiers, in dem als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, nicht umsetzbar sind und auch zukünftig nicht zu erreichen sein werden. Erkennbar am stetigen Rückzug der vorhandenen Nutzungen, besonders an der Breiten Straße, wäre ein großer gewerblicher Leerstand und ein Fortschreiten des bereits in weiten Teilen Rheines einsetzenden Trading-down-Effekts die Folge, wodurch ein zunehmender Funktionsverlust in diesem Bereich befürchtet werden muss. Auf Antrag des Wohnungsvereins Rheine soll die Art der baulichen Nutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets von Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) geändert werden, um dem fortschreitenden gewerblichen Leerstand und dem Rückzug gewerblicher Nutzungen entgegenzuwirken. Der Bereich des Bebauungsplans in dem als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, ist kein Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans und bleibt somit in seiner Ursprungsform unverändert.

Die bisherige Planung für dieses Gebiet macht deutlich, dass eine wirksame planerische Steuerung erforderlich ist, die den Gesamtkontext des Plangebiets berücksichtigt und zukunftsfähige Nutzungen ermöglicht. Ziel dabei wird sein, das Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbe und weiteren Einrichtungen verträglich zu steuern. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Stärkung der Wohnnutzung, da eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Rheine besteht. Da mit den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen diese Zielsetzungen nicht erreicht werden können, ist eine Änderung dieser Festlegungen erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" werden im Wesentlichen folgende planerischen Zielsetzungen verfolgt:

- Städtebauliche Ordnung auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017), die eine zeitgemäße und nachfrageorientierte Nutzung der Grundstücksflächen im Plangebiet ermöglicht,
- Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Stärkung der Wohnfunktion" und einer gebietsverträglichen Misch- und Gewerbenutzung innerhalb des Plangebiets.

Durch die Novellierung der BauNVO von 2017 eröffnet sich die Möglichkeit der Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht (wie bei Mischgebieten MI) gleichwertig sein. Diese Kriterien eines Urbanen Gebiets entsprechen der planerisch angestrebten Nutzungsstruktur, sodass die bisherige Festsetzung als Mischgebiet (MI) aufgegeben und dieser Bereich als Urbanes Gebiet (MU) weiterentwickelt werden soll.
Mit dem Blick auf die Zielsetzung, die innerstädtische Wohnnutzung zu stärken, sollte auch die Möglichkeit bestehen, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Denn gerade diese Nutzungsmischung und das Prinzip der „kurzen Wege" ist ein wesentliches Kriterium für den Charakter eines Urbanen Gebietes.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage zwischen Breite Straße im Norden und Windthorststraße im Süden im Stadtteil Dorenkamp. Der Stadtteil charakterisiert sich weitestgehend durch eine 1- bis 3-geschossige Bebauung. Der nordöstliche Teil wird vorwiegend durch eine größere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und der südwestliche durch kleinteiligere Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Das Gewerbe hat sich in den letzten Jahren hauptsächlich rund um den Versorgungsbereich „Neue Mitte Dorenkamp" angesiedelt, wodurch sich ein stetiger Rückzug der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in vielen Bereichen des Stadtteils, explizit an der Breiten Straße, abgezeichnet hat. Neben einem Lebensmittelmarkt und einem Discounter sind hier unter anderem auch kleinteiligere Angebots- und Dienstleistungsstrukturen angesiedelt.

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze der Breiten Straße,
im Osten:	durch die westliche Grenze der der Zufahrt Richardstraße,
im Süden:	durch im Bebauungsplan dargestellte „Quartiersmitte" (ca. 75 m parallel zur südlichen Grenze der Breiten Straße),
im Westen:	durch die östliche Grenze der Ferdinandstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 113 der Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Luftbild des Geltungsbereichs (Stand 2020)

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Parkstraße – Ferdinandstraße" als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche" mit der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI) dargestellt. An dieser Stelle muss eine Berichtigung des Flächennutzungsplans stattfinden, da eine Nutzungsänderung der Gebietseinheit von Mischgebiet (MI) zu Urbanen Gebiet (MU) erfolgt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Bau GB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird in diesem Fall nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und bedarf somit keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

3.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich des Plangebiets derzeit als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" setzt für diesen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen. Die offene Bauweise (o), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 1,2), die Zahl der Vollgeschosse (II-III), die Höhe der baulichen Anlagen ($GH_{max.}$=12,50m bzw. 11,50m) und die festgesetzte Dachform (FD; PD ≤ 10°) bleiben erhalten.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln, wird folgende Änderung zur Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Für den nordwestlichen Änderungsbereich des Plangebiets (ursprünglich MI) zur Breite Straße/Ecke Ferdinandstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich die zulässigen Nutzung nach § 6a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zulässig. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die mit der BauNVO 2017 neu eingeführte Baugebietskategorie erlaubt eine im Vergleich zum Mischgebiet (MI) breiter angelegte Nutzungsmischung. Intention ist, kompakte, nutzungsgemischte Quartiere zu entwickeln, die gut erschlossen werden können. Diese sollen kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeit, Nahversorgung und Freizeitangeboten schaffen und bilden somit ein geeignetes Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung.
Ziel dieser Planung ist, durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets in diesem Bereich der Stadt Rheine eine zukunftsweisende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Da die Nutzungsdurchmischung nach § 6a Abs. 1 BauNVO – im Vergleich zum Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – dabei nicht gleichwertig sein muss, wird dem planerischen Ziel nachgegangen, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken.

Ursprünglich war in diesem Bereich die Gebietseinheit Mischgebiet (MI) festgesetzt. In der Zeit nach der Bebauungsplanaufstellung wurde festgestellt, dass sowohl eine qualitativ als auch eine quantitativ gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, wie sie im Mischgebiet vorgesehen ist, an dieser Stelle nicht umsetzbar ist. Auf Grundlage dessen wird für diesen Bereich das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungen:
Die Nutzungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden kein Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Dies sind:

Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
Nr. 2 Tankstellen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, entstehende Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren. Kriterien wie die nächtlichen Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten und der damit verbundene Verkehrslärm, sowie der Aufenthalt von Besuchern und Kunden können zur Störung der Wohnfunktion führen. Um eine Entwicklung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Büronutzung oder Gastronomie zu stärken, soll einem vermehrten Eindringen solcher Nutzungen in das städtebauliche Gefüge entgegengewirkt werden.

Die Nutzung „Tankstellen" wird ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans sein und ist somit nicht zulässig. Begründet dadurch, dass eine solche Nutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärm verursachen würde und einen hohen Flächenanspruch zu Lasten anderer angestrebter Nutzungen hätte, ist die Nutzung einer Tankstelle nicht mit der angestrebten städtebaulichen Nutzungs- und Baustruktur an diesem Standort vereinbar.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht als Vergnügungsstätte zu werten, sondern gelten als Unterart der Gewerbebetriebe. Um der planerischen Zielsetzung, eine zukunftsfähige innerstädtische Nutzungsmischung mit gestärkter Wohnfunktion zu entwickeln, werden Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen und sind somit ebenfalls nicht zulässig. Vorrangiges Ziel ist, das innerstädtische Wohnen und Arbeiten zu stärken und eine zukunftsweisende innerstädtische Nutzungsmischung mit gestärkter Wohnfunktion zu entwickeln. Eine Ansiedlung solcher Betriebe wäre mit dieser planerischen Zielsetzung nicht vereinbar, würde die geplanten und vorhandenen Nutzungen negativ prägen und den bereits begonnen „Trading-down-Prozess" weiter verschärfen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB keine Änderungen vorgenommen.

- In dem nordöstlichen Flächen des Änderungsgebiets, in denen ein Urbanes Gebiet festgesetzt ist, beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bleibt das angestrebte Nutzungsprofil für diesen Standort planungsrechtlich gesichert.

Im Hinblick auf die geplante Höhenstruktur bleiben die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls bestehen.

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist demnach auf zwei bis drei Vollgeschosse beschränkt.
- Zur Sicherung der maßstäblichen Eingliederung, insbesondere dreigeschossiger Gebäude, sind im Bebauungsplan Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe $GH_{max.}$ getroffen worden. Diese betragen für den Änderungsbereich 12,50m.

Die geplante Höhenstruktur stellt sicher, dass sich die geplanten Nutzungsstrukturen entsprechend des bestehenden Gebietscharakters entwickeln können (siehe Bebauungsplan Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße").

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" gilt weiterhin für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. Diese Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 m und seitlichem Grenzabstand entspricht dabei der „aufgelockerten" Bebauungsstruktur in den angrenzenden Bestandsquartieren.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und orientieren sich an den geplanten Gebäudekubaturen.

4.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Breiten Straße im Norden und der Ferdinandstraße im Westen. Diese werden entsprechend ihrer bestehenden sowie zukünftigen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und gesichert.
Die Richardstraße wird laut Bebauungsplan in ihrer Funktion und ihrem Erscheinungsbild grundlegend umgestaltet. Die durchgehende Befahrbarkeit wird zu Gunsten einer zentralen autofreien Quartiersmitte aufgegeben. Somit wird zukünftig der nördliche und südliche Teil der Richardstraße nur noch der Erschließung der privaten Grundstücks- und Stellplatzflächen dienen. Der mittlere Teilabschnitt soll zukünftig nur noch für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge überfahrbar sein. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 315, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" werden keine Änderungen an der geplanten Erschließungssituation vorgenommen.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Altlastenkataster der Stadt Rheine sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten eingetragen, Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Belange aus Altlasten/Altstandorten werden demnach nicht berührt.
Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets liegen in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Sie werden daher im Kampfmittelkataster als Verdachtsflächen für ein mögliches Kampfmittelvorkommen geführt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine detaillierte Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis wurden unterschiedliche Belastungsstufen für die einzelnen Grundstücksflächen festgestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Belastungen werden folgende differenzierte Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

- Bereiche mit allgemeiner Bombardierungsbelastung: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben gemäß Anlage 1 TVV (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr)
- Bereich mit starker Bombardierung: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und Vorbohren durch KBD-WL

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

4.6 Schallschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen – überwiegend durch Wohnnutzung geprägten – Quartiers geschaffen werden. Zur Bewertung der zukünftigen Lärmsituation wurde 2017 durch das Ingenieursbüro ZECH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der sowohl die aus dem Verkehrslärm zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet als auch die Auswirkungen aus den gewerblich genutzten Stellplätzen im Norden des Plangebiets (Gewerbelärm) ermittelt und bewertet wurden (siehe Begründung Bebauungsplan Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße").
Als Grundlage für die Lärmbewertung wurden die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit von einem Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) geändert.

Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit der Einführung des Urbanen Gebiets (MU) ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den Verwaltungsschriften (TA-Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) zu belassen:

Urbanes Gebiet (MU): 63/45 db(A) tags/nachs

4.7 Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung im Plangebiet werden folgende weitere Maßnahmen planerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

- In dem als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Baugebiet sind die festgesetzten Flach- oder Pultdächer mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt im vorgenannten Bereich für alle Gebäude einschließlich Garagen/Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Mindeststärke der Dachbegrünungs-Substratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für die Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Weitergehende Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. 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" | www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

- In dem als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Baugebiet ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

- Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

4.8 Klimaschutz

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Änderungsbereich durch die Änderung des Gebietscharakters von Mischgebiet (MI) zu Urbanen Gebiet (MU) ist vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel" und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang und die vorher getroffenen Planungen des Bebauungsplans werden die mit der Nutzung des Baugebiets verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig betroffen.

4.9 Artenschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind nach §§ 44 ff BNatSchG sind abwägungsfrei zu beachten.
Insgesamt sind, der fachlichen Überprüfung zufolge, bei der Berücksichtigung artenschutzrechtlich zu beachtender Vorkehrungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Lediglich durch die geplante höhere Baudichte kommt es – bezogen auf die Bestandsituation – im gesamten Gebiet zu einer stärkeren Bodenversiegelung, die jedoch im Sinne der Innenentwicklung notwendig ist und auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Kompensationspflicht unterliegen.

Die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgte bereits für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" im Rahmen des Umweltplanerischen Fachbeitrags. Als Grundlage wurde eine gesonderte faunistische Untersuchung durchgeführt, in der potenziell planbedingte Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten geprüft wurden. Abgeleitet aus den Ergebnissen der faunistischen Erhebung werden im Umweltplanerischen Fachbeitrag Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt, mit deren Umsetzung eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten sind.

5 Flächenbilanzierung

W	Wohnbaufläche (WA), einschl. privater Erschließungsflächen	21.239 m²	52,9 %
M	Gemischte Baufläche (MU), einschließlich privater Erschließungsfläche	5.201 m²	12,9 %
	Verkehrsfläche	12.566 m²	31,3 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	313 m²	0,8 %
	Private Grünfläche (Quartiersmitte)	855 m²	2,1 %
	Gesamtfläche	40.174 m²	100,0 %

6 Kosten der Planung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind vom planbegünstigten Wohnungsverein Rheine zu tragen.

7 Verfahren

Die Stadt Rheine beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße – Ferdinandstraße" auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchzuführen. 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 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 erwarten.

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 und § 4c BauGB (Monitoring).
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1 Hinweise

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Ziele der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches als beschleunigtes Verfahren im sogenannten 13a-Verfahren durchgeführt werden soll, wurde eine einstufige Beteiligung gewählt (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Durch die einstufige Beteiligung wird eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Änderungsverfahren sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurde bzw. wird über die Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

7.2 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2020
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	23.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschluss	08.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	08.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	19.10.2021 – 27.11.2020
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	I. bzw. II. 2021
Rechtskraft	I. bzw. II. 2021

8 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind vom Kreis Steinfurt Anregungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgetragen worden. Entsprechende Hinweise sind in die Planurkunde aufgenommen worden.

Rheine, 10.12.2020

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

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung