

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

Kennwort: „Bültstiege 15“

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme	3
2.1	Kampfmittel	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan Münsterland	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplanung.....	6
3.4	Sonstige Planungen	7
II	PLANUNG	7
1	Städtebauliches Konzept	7
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Geländehöhen	9
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.5	Verkehrliche Erschließung	10
2.6	Ver- und Entsorgung.....	10
3	Gestalterische Festsetzungen	11
3.1	Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung	11
3.2	Einfriedungsvorgaben	11
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
4	Auswirkungen der Planung	13
4.1	Denkmalschutz	13
4.2	Klimaschutz	13
4.3	Artenschutz.....	14
4.4	Hochwasser- und Überflutungsschutz.....	15
5	Flächenbilanz	17
6	Durchführungsvertrag	17
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	18
IV	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	18

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht eines privaten Investors, das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bültstiege 15 abzubauen und das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Der Eigentümer der Flächen hat im Oktober 2022 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, da er im innerstädtischen Bereich rechts der Ems liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Durch städtische Vorgaben wird sichergestellt, dass es sich um eine im Innenstadtbereich verträgliche Bebauung handelt. Ebenso werden die Aspekte der angrenzenden Ems sowie des Baumschutzes im weiteren Verfahren sensibel behandelt.

1.2 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aufgrund der unter 1.1 genannten Punkte wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich auch ein Beitrag zur Schonung des unbebauten Außenbereichs erbracht. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nordöstliche Grenze der Straße Bültstiege,
Im Osten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 813,
Im Süden: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 813 und 815,
im Westen: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 813.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich auf den Flurstücken 813, 814 und 815. Die genannten Flurstücke befinden sich allesamt in der Flur 170 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereiches

2.1 Kampfmittel

Da es sich bei dem Gebiet um Flächen handelt, auf denen Blindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt.

In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittelräumdienst, dass eine systematische Absuche der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist.

Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Rheine, Tel.: 05971/939422 oder Kampfmittelerkundung@Rheine.de, in Verbindung.

Ferner ist im Bereich von Bombardierungen die Anlage 1 TVV anzuwenden. Das Dokument kann auf den Seiten der Bezirksregierung Arnsberg heruntergeladen werden (<https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/ Gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>).

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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.

Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Wege der Freistellung i. S. d. § 63 BauO NRW kann in belasteten Flächen erst erfolgen, wenn eine positive Stellungnahme zu Kampfmitteln vorliegt.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

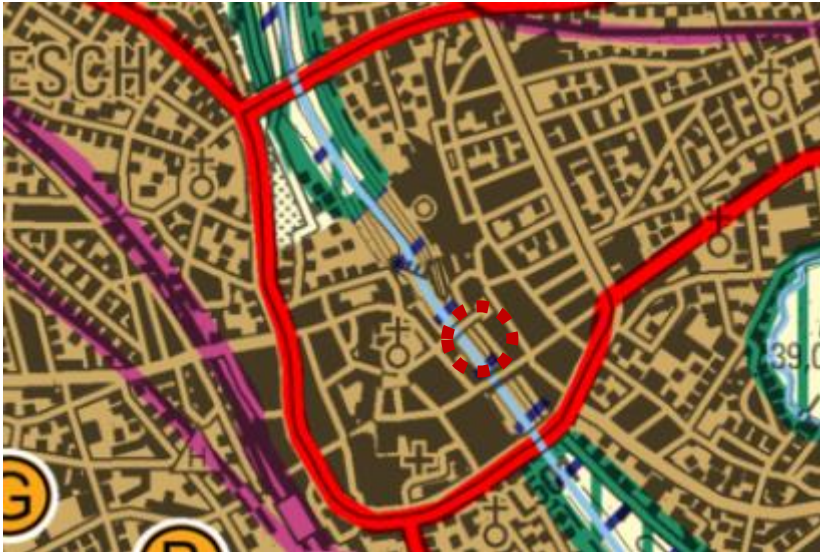


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“ folgen somit in Teilen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese wird dann ebenfalls als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

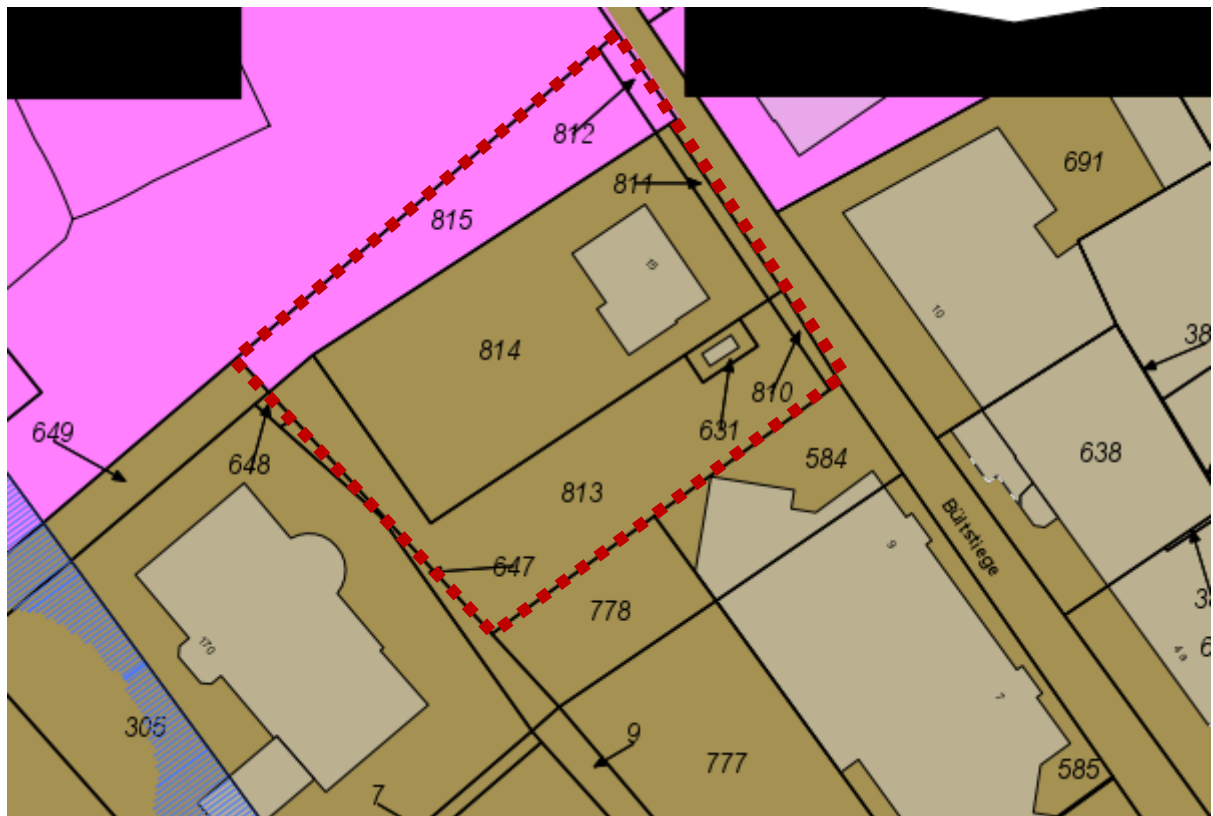


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplanung

Der bestehende Bebauungsplan 208, Kennwort Bürgerzentrum (Stand 4. Änderung) ermöglicht zwar bereits eine Bebauung, die über das bestehende Einfamilienhaus hinausgeht (MK-Gebiet, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ 1,0, GFZ 1,6, 40° Dachneigung), stellt aber mit seiner überbaubaren Fläche in einer Tiefe von 16m keine standortadäquate Nutzbarkeit für das Grundstück dar.

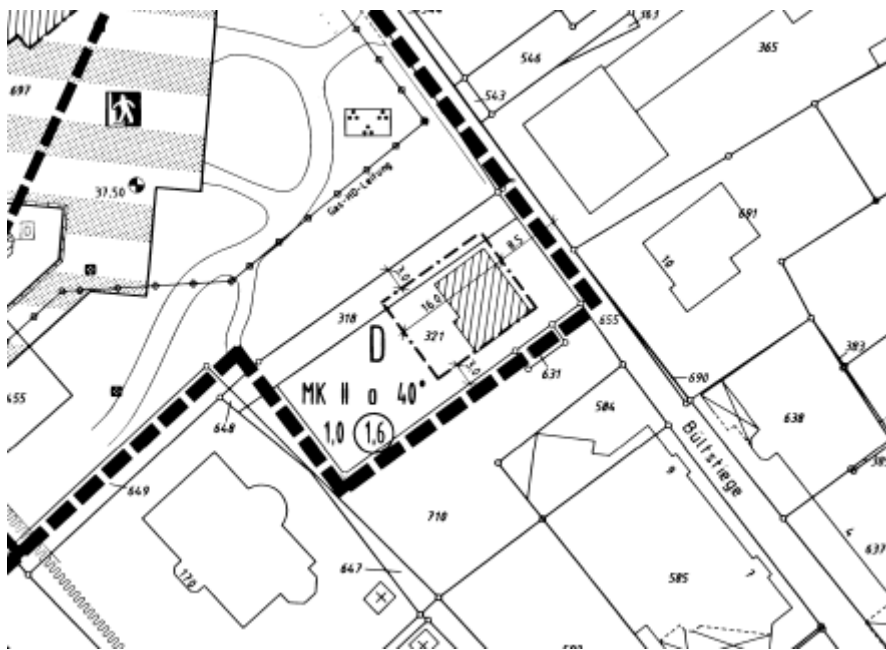


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 "Bürgerzentrum"

3.4 Sonstige Planungen

Die angrenzende Fläche des Bernburgplatzes wurde im 2014 aufgestellten Rahmenplan Innenstadt als Maßnahme aufgeführt. Eine Neugestaltung des Bernburgplatzes als ansprechende innerstädtische Grünfläche befindet sich in der Umsetzung.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.09.2019 (Vorlage 304/19) ist festgelegt worden, dass die Planungsvariante „Bernburgpark“ Grundlage der weiteren Planung und Entwicklung zur Umgestaltung des innerstädtischen Bernburgplatzes sein soll. Bestandteil dieser Planung ist die klare Abgrenzung zwischen dem zukünftigen Park und der zukünftig möglichen Grundstücksbebauung im Bereich Bültstiege 15. Diese soll in gerader Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 649 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche „Bültstiege“ (Flurstück 655) verlaufen.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Planung vorgelegt, die grundsätzlich der Planungsgrundlage der Freiraumplanung entspricht.

Die Planung sieht ein drei- bis viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor, das zusätzlich über ein Staffelgeschoss verfügt. Somit erreicht das Gebäude eine Maximalhöhe von 13,1 m entlang der Bültstiege. Im rückwärtigen Bereich fällt die Gebäudehöhe auf ca. 10,0 m Richtung Emsufer ab.

Im Erdgeschoss in Richtung Bültstiege sind Gewerbeflächen angedacht, die übrigen Flächen dienen der Wohnnutzung. Es entstehen insgesamt 24 Wohnungen in einem Mix aus 2-3 Zimmer Wohnungen mit Größen von 42,7qm bis 88,4qm. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant. Darüber hinaus sind drei „Rollstuhlwohnungen“ – in jeder Etage eine – berücksichtigt.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Ostseite des Grundstückes angefahren wird. Diese Stellplätze sind ausschließlich für die Bewohner des Hauses vorgesehen.

Die Außenfassade des Gebäudes ist mit einem hellroten/natursteinfarbenen Verblendmauerwerk geplant. Die zurückgesetzten Fassaden der Loggien erhalten kontrastierende Putzflächen. Auf allen Flachdächern des Gebäudes sind PV-Anlagen in möglichst großer Form geplant.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 813 ist weitestgehend zu erhalten.



Neubau geplant
3 geschossig

Neubau geplant
4 geschossig



2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden, welches dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung, die ebenfalls von Nutzungsmischung geprägt ist. Eine Ausweisung als „Kerngebiet“ (§ 7 Abs. 1 BauNVO) oder „Mischgebiet“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO) soll nicht erfolgen, da ein höherer Anteil an Wohnnutzung zulässig sein sollte.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an dem konkreten Vorhaben und wird entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

Für die Bebauung im Plangebiet wird im MU1 und MU2 eine Gebäudehöhe (als Oberkante der baulichen Anlage) und die Geschossigkeit festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich die zukünftigen baulichen Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Für den Baukörper wird im MU1 eine maximal viergeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse = IV) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 52,3 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 13,1 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen, etc.) geringfügig überschritten werden.

Im MU2 wird für den Baukörper eine maximal dreigeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse = III) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 49,2 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf ebenfalls durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen, etc.) geringfügig überschritten werden.

2.3 Geländehöhen

Im Bebauungsplan wird die verbindliche anzunehmende Geländehöhe definiert, die für die Ermittlung der Geschossigkeit sowie Abstandsflächen maßgeblich ist. Diese Geländehöhe orientiert sich an der Planung des Bernburgparks, der dem Gebäude im Westen vorgelagert ist und in Teilen als Erschließung des Gebäudes dient. Dadurch, dass sich das Grundstück in einer Hanglage befindet, wird durch die Festsetzung der neuen Geländehöhe baurechtliche Klarheit (Abstandsflächen, Geschossigkeit, Abtragung von Gelände, ...) sowie gestalterische Steuerung sichergestellt.

Die geplanten Höhenbezüge orientieren sich an den im VEP dargestellten Geländehöhen und wurden in die Bauvorlagen entsprechend übernommen. Eine Veränderung des Geländes mit dem Ziel der Umgehung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ist nicht vorgesehen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Energieerzeugungs- und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin sind Überschreitungen der Baulinie um max. 1,60 m zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche (Bültstiege) durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Balkone oder Loggien zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefe der zur Bültstiege reichenden Balkone so gering wie notwendig ausgebildet wird, um die städtebauliche Gestalt in der Bültstiege zu erhalten.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Zufahrt an der des Vorhabens zu der rückwärtigen Fläche der Bültstiege 7-9 ist auf eine Breite von ca. 3,0 m zu begrenzen. Die angrenzenden Grünflächen und Wurzelbereiche der Bestandsbäume dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

Die neu herzustellenden Teile der Zufahrt außerhalb des Grundstückes Bültstiege 15, und im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, dürfen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Pflasterbelag hergestellt werden.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die nordöstlich angrenzende Bültstiege erschlossen, an der sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage befindet. Dieser Teilbereich der Bültstiege wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt. Die Zufahrt ist nur über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Ein- und Ausfahrt vorgesehenen Flächen zulässig.

Der zweite Rettungsweg der WE 22-24 im DG (Höhe OKFF > 7,0m) wird über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt. Die Aufstellfläche für die Drehleiter befindet sich auf der Straße „Bültstiege“. Für die Aufstellfläche der Drehleiter ist die „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Im Bereich der Planungsfläche befindet sich eine Trafostation zur öffentlichen Stromversorgung (Flurstück 631). Die Trafostation kann zurückgebaut werden; anstelle der Trafostation muss im Bereich des Flurstücks 584 / Bültstiege ein neuer Kabelverteilerschrank errichtet werden. Die Regelungen hierzu können im Zuge des Grundstücksverkaufs der Flurstücks Fläche 631 erfolgen. Innerhalb des Flurstücks 813 befindet sich ein Niederspannungs- und ein Straßenbeleuchtungskabel, diese sind im Vorfeld zur Bebauung umzulegen oder außer Betrieb zu nehmen

2.6.1 Entwässerung

Schmutz und Niederschlagswasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bültstiege angeschlossen werden. Der vorhandene Grundstücksanschluss ist zu nutzen. Beim Abbruch des Altgebäudes ist diese Anschlussleitung für die Übergangszeit bis zum Neuanschluss auf dem Grundstück fachgerecht zu verschließen. Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregen angrenzende Grundstücke - insbesondere das Richtung Ems tiefer liegende Grundstück - nicht überflutet werden.

Überflutungsschutz

Im Plangebiet hat jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, 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 empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsanlage zu legen.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

2.6.2 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandelns und Lagern umfasst, ist gewährleistet.

Die Entsorgung erfolgt über die Technischen Betriebe Rheine. Da die Neubebauung innerhalb eines bereits bebauten Grundstückes im voll erschlossenen Innenstadtbereich erfolgt, kann die Abfallentsorgung in diesem Bereich weiterhin problemlos sichergestellt werden.

3 Gestalterische Festsetzungen

3.1 Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung

Aufgrund des zum Timmermanufer abfallenden Geländes und des Baudenkmals am Timmermanufer 170 ist für die Dachgestaltung eine maximale Dachneigung von 5° vorgesehen.

Das Flachdach ist mit einer Dachbegrünung zur Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrück-halts / der Pufferung bei Starkregenereignissen auszugestalten. Die Festsetzung mit Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung wird in der Planung als gerechtfertigt und bei der Ausgestaltung der Planung durch den/die Bauherren als umsetzbar angesehen, da das Begrünen von flachen oder flachgeneigten Dächern verhältnismäßig kostengünstig und pflegeleicht ist und für eine ausreichende Begrünung wie für den Klimaschutz angemessen Sorge zu tragen ist..

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 %.

Die Dachbegrünung ist begründet auf die Ausführungen mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind untergeordnete Teilflächen (max. 30 Prozent), die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

3.2 Einfriedungsvorgaben

Im Planungsbereich sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Begünstigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas, als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin ausschließlich Begrenzungen folgender Art zulässig:

- Hecken aus standortgerechten und möglichst heimischen Gehölzen wie z. B.

- Intensivschnitthecken aus Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster
- Strauchhecken mit Wildsträuchern wie Kornelkirsche, Schlehdorn, Felsenbirne,
- Holunder, Berberitze, Heckenrose, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Hasel
- Vollflächig und dauerhaft zu begrünende sonstige Einfriedungen wie z. B.
 - Mauern/Wände/Gabionen mit Berankung (z.B. Efeu, Wein)
 - Staketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einwachsender Hecke aus heimischen, standortgerechten Heckenpflanzen oder Gehölzen

Die Pflanzung heimischer Gehölze wird in der Festsetzung nahegelegt und nach Möglichkeit eingefordert, da diese zumeist neben der Standortgerechtigkeit auch Vorteile wie ein Nahrungsangebot für Vögel, Säugetiere und Insekten, Robustheit und Bekanntheit in der Bevölkerung beinhalten. Neben heimischen Gehölzen können auch klimatisch besser angepasste Alternativen sinnvoll sein, so dass keine zwingende Bindung an die heimischen Gehölze vorgegeben ist.

Zwingend vorgegeben sind jedoch die folgenden Anforderungen:

Vollflächig begrünte Einfriedungen baulicher Art müssen mit Ihren Fundamenten außerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume liegen. Gleichsam ist bei Anlage der Einfriedungen im Bereich von Ein- oder Ausfahrten auf die verkehrliche Sicherheit zu achten und sind die Einfriedungen in Abstimmung mit den TBR – Straßen so zu gestalten, dass eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleistet ist.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Baumerhalt

Der vorhandene Baumbestand muss vor baumbeeinträchtigenden Eingriffen bewahrt werden. Die den Erhaltungsfestsetzungen und/oder der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Hierzu sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu beachten. Als weitere Fachnorm ist auch die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten. Diese Fachnorm enthält erläuternde Abbildungen der wesentlichen Schutzmaßnahmen.

Bei Abgang sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen.

Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Kronentraufbereich der geschützten und zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen die Erdarbeiten bzw. der erforderliche Bodenabtrag für die Herstellung der Zufahrt nur in Handschachtung oder mit Einsatz eines Saugbaggers, unter weitgehendem Schutz und Erhaltung des Wurzelwerks erfolgen. Baumwurzeln mit einem Durchmesser von > 3 cm dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden und müssen vor Austrocknung und Beschädigungen geschützt werden. Die Vorgaben und erforderlichen Schutzmaßnahmen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Erdarbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume zu beachten und umzusetzen. Die Beschädigungsverbote der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.

Grundsätzlich gilt: Zum Schutz von Bestandsbäumen muss eine Versiegelung der Kronentraufbereiche unterbleiben. Bei Neuanpflanzungen ist für ein erfolgreiches Anwachsen und Gedeihen von Bäumen lediglich ein unversiegelter Bereich um den Stamm von mindestens 10 m² (z.B. 2,5 x 4 m) von Versiegelung freizuhalten. Ältere Bestandsbäume übertreffen dieses Maß i.d.R. deutlich, so dass die Kompromisslösung mit den getroffenen Festsetzungen vorgesehen ist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich am Timmermanufer 170 ein Baudenkmal. Gemäß § 3 DSchG sind "[d]ie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen", so dass „die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind“.

In Rücksichtnahme auf das Baudenkmal am Timmermanufer 170 wird die Planung so ausgestaltet, dass die Gebäudefassade in Richtung dieses Denkmals in Teilen zurückspringt. Weiterhin wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Baulinie festgesetzt, die eine Überschreitung, und damit ein näheres Heranrücken, ausschließt.

Des Weiteren ist anhand des Schnitts und der Ansichten zum Vorhaben erkennbar, dass sich die Höhenentwicklung in Richtung des Baudenkmals von einer IV-Geschossigkeit runter auf eine III-Geschossigkeit anpasst, um einen angemessenen Übergang zu schaffen.

Die Fassade wird mit einem hellroten/natursteinfarbenen Verblendmauerwerk, anlehnend an das Baudenkmal, gestaltet, um ein städtebauliches Zusammenspiel der beiden Gebäude zu schaffen.

4.2 Klimaschutz

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

- die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Im Vergleich zu einer Bebauung am Ortsrand trägt die geplante Bauleitplanung jedoch dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und bereits vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch kann vor allem das Prinzip der kurzen Wege umgesetzt werden und einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet führt zu

- einer geringfügig reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- in einem geringfügigen Ausmaß den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in einem verträglichen Maß geregelt. Zwar ermöglicht der bestehende Bebauungsplan 208, Kennwort Bürgerzentrum (Stand 4. Änderung) für das heutige Grundstück Bültstiege 15 eine Vollversiegelung (GRZ 1,0). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand erhöhen wird.

4.3 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Artenschutzrechtliche Prüfung I und II durch das Büro Volpers & Mütterlein aus Osnabrück erstellt. Nach gutachterlicher Prüfung werden vorhabenbedingt derzeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Es wird jedoch empfohlen, dass die Dacheindeckung händisch abgenommen wird und dabei ein Vorkommen von Zwerg- o.a. Fledermäusen kontrolliert und ausgeschlossen wird.

Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

Sofern bei den Abbruch-Umbauarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden sollten, besteht die rechtliche Verpflichtung, die Abbruch-/Umbauarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind diese auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2021) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Das Bestandsgebäude ist zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch eine Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter Tierarten zu überprüfen. Als konfliktarmer Zeitraum werden die Monate September und Oktober empfohlen. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Hinweise für die Durchführung der o. g. Gebäudekontrolle:

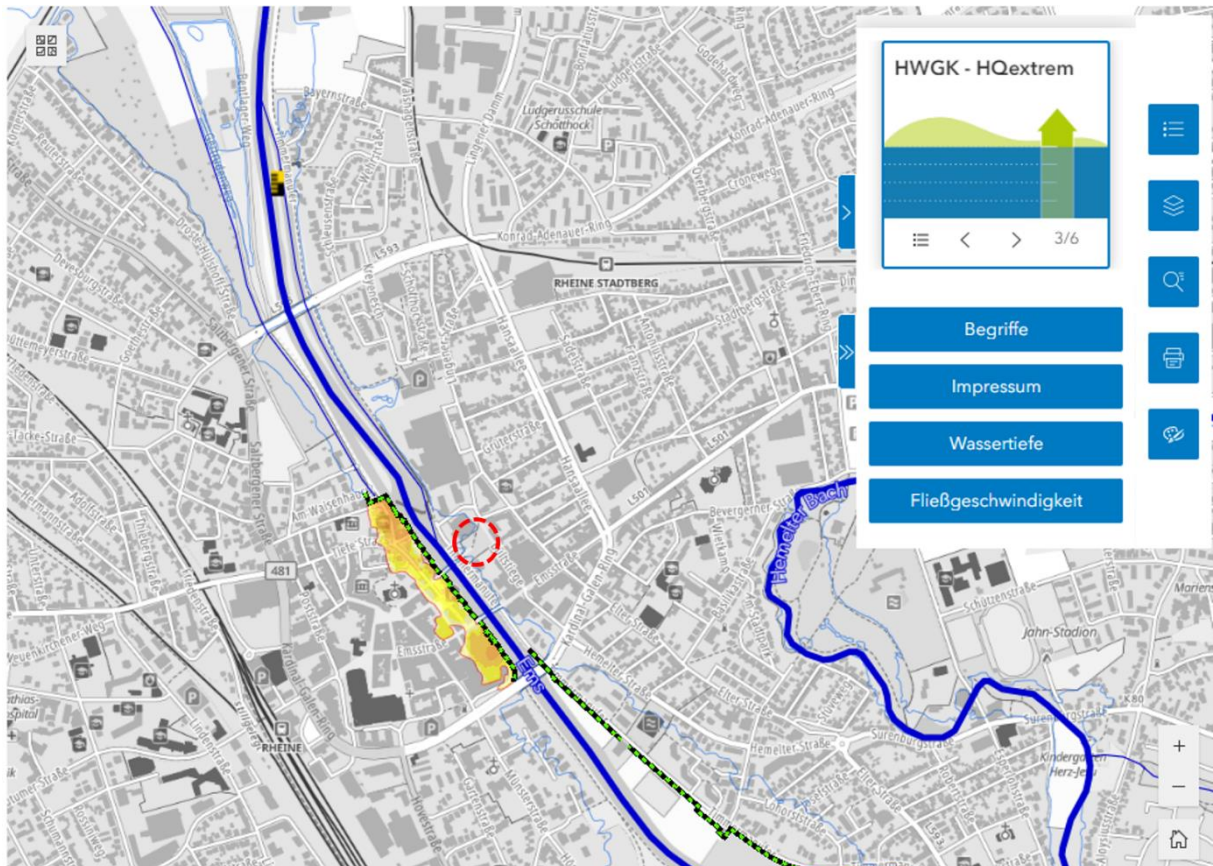
Das Formblatt Artenschutz-Gebäudekontrolle Protokoll Fachgutachter (unter Artenschutz auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde, Frau xxx, xxx@kreis-steinfurt.de) per E-Mail zu übersenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch eine Fachbegutachtung erforderlich werden.

4.4 Hochwasser- und Überflutungsschutz

Hochwassergefahrenkarte

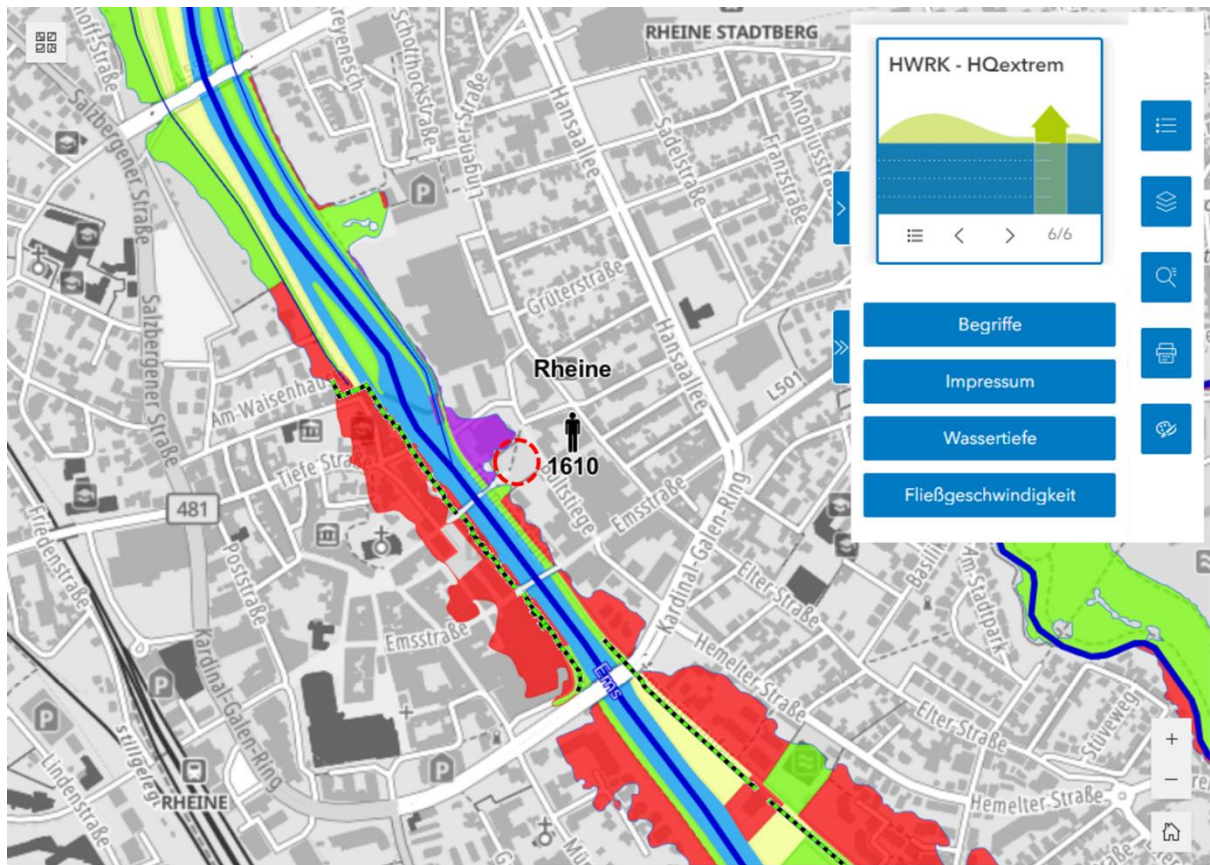
Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 zeigt die Hochwassergefahrenkarte bei einem HQextrem keine Gefährdung an.



Hochwassergefahrenkarte mit Ausschnitt für das Plangebiet Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>; aufgerufen am 16.12.2024)

Hochwasserrisikokarte

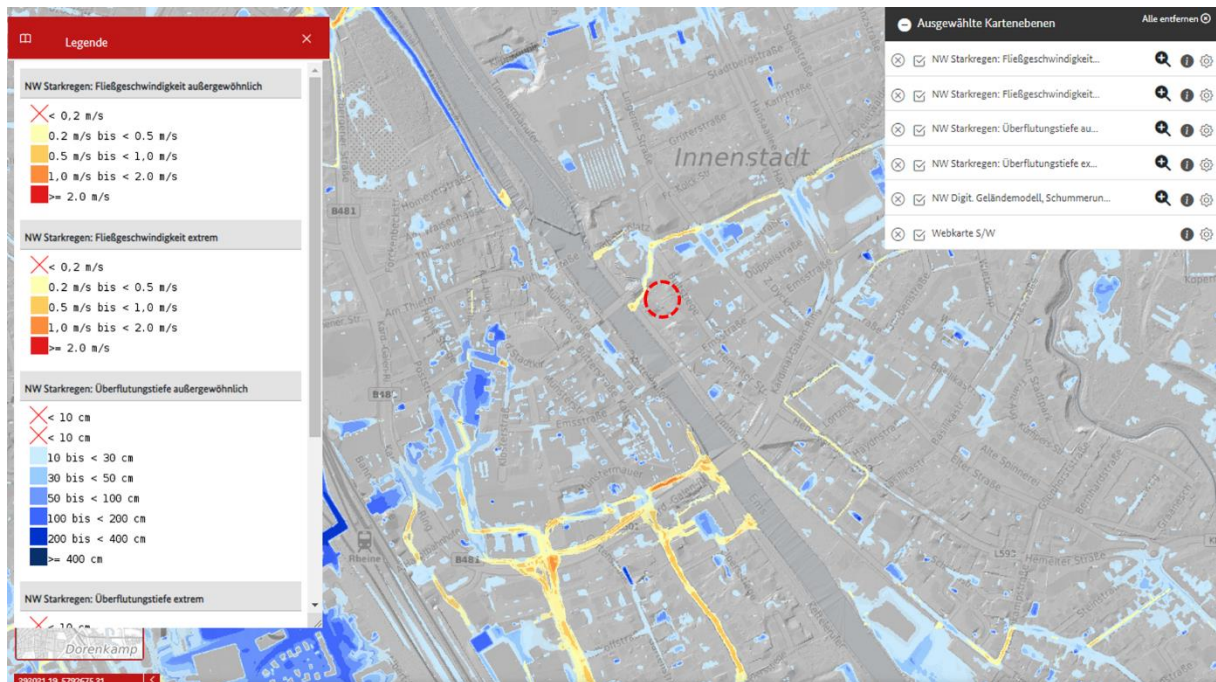
Die Hochwasserrisikokarte gibt Information, wo bei Hochwasser Schäden entstehen können. Sie zeigt für den Bereich des Plangebietes bei einem HQextrem keine Gefährdung an.



Hochwasserrisikokarte NRW für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>; aufgerufen am 16.12.2024)

Starkregen

Mit Blick auf die Starkregengefahrenkarte NRW ist für das Plangebiet festzustellen, dass keine gefährdenden Wasserhöhen für seltene und extreme Ereignisse innerhalb des Gebietes vorliegen. Auch bei den Fließgeschwindigkeiten ist bei seltenen und extremem Ereignissen nicht von Risiken auszugehen.



Starkregengefahrenkarte für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw; aufgerufen am 16.12.2024)

5 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet (MU)	1.455 m ²
Straßenverkehrsfläche	192 m ²
Gesamt	1.647 m ²

6 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Rheine und dem Grundstückseigentümer in Form eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Regelt werden hier unter anderem Fristen zur Bauverpflichtung, Kostenvereinbarungen und Regelungen zur Erschließung.

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.11.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	16.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	23.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	02.01.2023 – 20.01.2023
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	03.03.2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11.03.2025 – 08.04.2025
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Kennwort: „Bültstiege 15“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 08.07.2025 vorgelegen.

Rheine, xx.xx.2025
 Stadt Rheine
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

.....
 Matthias van Wüllen
 Leiter Stadtplanung