

ENTWURF DER

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 229

Kennwort: "Catenhorner Straße - Ost"

der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : April 2014



# Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
4.1	Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung .....	5
4.2	Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
4.3	Emissionen, Immissionen .....	6
4.4	Äußere verkehrliche Erschließung .....	9
4.5	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur .....	9
4.6	Bodenkontamination, Altlasten .....	10
4.7	Kampfmittelbeseitigung.....	10
4.8	Denkmalschutz, Denkmalpflege .....	10
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutzprüfung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	<b>13</b>
	<b>Anlagen</b> .....	<b>14</b>

## 1 Anlass der Planung

Bei dem zu überplanenden Areal im Bereich des Stadtteils Dorenkamp an der Ostseite der Catenhorner Straße (K 69) handelt es sich derzeit um eine unbebaute brachliegende Fläche von ca. 0,5 ha Größe, die bis zum Jahr 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war. Diese über 15 Jahre andauernde Nutzung erfolgte aus dem damaligen Wohnungsmangel zwecks Unterbringung von „Flüchtlingen“.

Seit dem Wegfall dieser Nutzung gibt es für das Areal die Planung, auf einem Teil der Fläche eine Nachfolgebebauung zu realisieren. Beabsichtigt ist, Ersatzmietwohnraum zur Kompensation entfallender Mietwohnungen aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes bei Mietwohn-Altobjekten im Stadtteil Dorenkamp zu schaffen. Gleichzeitig sind dabei eine Neugestaltung des Ortseinganges sowie die Arrondierung des Siedlungsbereiches möglich und aus städtebaupolitischer Sicht sinnvoll. Eigentümer der Fläche ist ein im Stadtteil Dorenkamp vertretener und bedeutender Akteur des Wohnungsmarktes, der im Zusammenwirken mit anderen Wohnungsmarktakteuren des Stadtteils nach Möglichkeiten sucht, in geeigneter Lage nahe gelegenen Ersatzwohnraum schaffen zu können. Mit der Planung könnte der Sanierungsprozess unterstützt und vor Ort ansässigen, von Sanierungsvorhaben betroffenen Menschen alternativer Wohnraum im Umfeld angeboten werden, so dass einem kompletten Wechsel des Wohnungsumfeldes Alternativen gegenübergestellt werden können. Die Planung fügt sich in die vorhandene Infrastruktur gut ein und wurde regionalplanerisch bereits befürwortet.

Im Jahr 2006 wurde auf dieser Basis für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, der Stadt Rheine beschlossen. Die damalige Planung sah östlich der Catenhorner Straße bereits die Ausweisung einer Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA-Fläche) gem. § 4 BauNVO auf Grundlage einer Planung für 3 Doppelhäuser vor. Die Ausnutzung des Plangebietes war dabei durch eine südlich der Edith-Stein-Straße befindliche gewerbliche Nutzung der städtischen Boden- und Bauschuttdeponie (einschließlich Bauschutt, Brech- und Klassieranlage) eingeschränkt. Aufgrund der Geräusch- und Staubimmissionen konnte der südliche Teil des Flurstückes 809 keiner Bebauung zugeführt werden.

Der Betrieb der Boden- und Bauschuttdeponie endete zwischenzeitlich gesetzesgemäß am 15. Juni 2009. Die Deponie befindet sich seitdem in der Stilllegungsphase. Dadurch ist zugleich die BImSchG-Genehmigung für die Bauschuttbrech- und Kassieranlage erloschen. Durch eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wurde hier die Rekultivierung der noch nicht wieder hergerichteten Deponieabschnitte vorgeschrieben. Die Abnahme dieser Rekultivierungsmaßnahme erfolgte am 23. April 2013 und mittels Bescheid vom 19.07.2013 wurde ordnungsgemäße Stilllegung gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt. Die Deponie befindet sich jetzt in der Nachsorgephase, für die ebenfalls Bestimmungen aus dem Planfeststellungsbeschluss gelten.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor diesem Hintergrund zunächst nicht weiterverfolgt, da damals von Seiten des Eigentümers keine Investoren für eine Doppelhausbebauung genannt werden konnten.

Inzwischen wurde vom Eigentümer eine Planung vorgestellt, die eine Bebauung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern (je 6 WE) mit straßenseitig vorgelagerter Stellplatzanlagen vorsieht, für die eine Vermarktung positiv gesehen wird.

Das im Jahr 2006 begonnene Bebauungsplanverfahren wurde auf dieser Grundlage weitergeführt.

Die Planung an diesem Ortseingangsbereich erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Aufstellung der Bauleitpläne kann im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine und ist zudem Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch abgesehen von dem Bedarf zur Schaffung von Mietwohnraumalternativen zur Unterstützung der Sanierungsprozesse im Stadtteil Dorenkamp ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Potential im Wohnungsbestand im Stadtgebiet in Rheine noch ein Bedarf an eigentumsbezogenen Wohnangeboten in Form von Mehrfamilienwohnhäusern festzustellen.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 810 und 809, Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich der Catenhorner Straße (K 69) in einem Bereich zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung eindeutig gekennzeichnet.

## **3 Übergeordnete Vorgaben**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich der Planbereich im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohnsiedlungsbereich und dem Bereich für den Schutz der Landschaft (Waldhügel).

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, durchgeführt.

Insofern wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet umfasst eine derzeit extensiv genutzte Brachfläche von 4.911 m<sup>2</sup> und liegt östlich der Catenhorner Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz südlich der Bühnertstraße (gleichzeitig der Süden des Rheiner Stadtgebietes) im Ortsteil Dorenkamp.

Der Ortsteil Dorenkamp mit ca. 9.300 Einwohnern ist verbunden sowohl mit den innerstädtischen Lagen im Westen als auch mit dem Stadtteil Dutum. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nördlich des Waldhügels; an den Waldhügel schließt sich der ländlich geprägte Raum an.

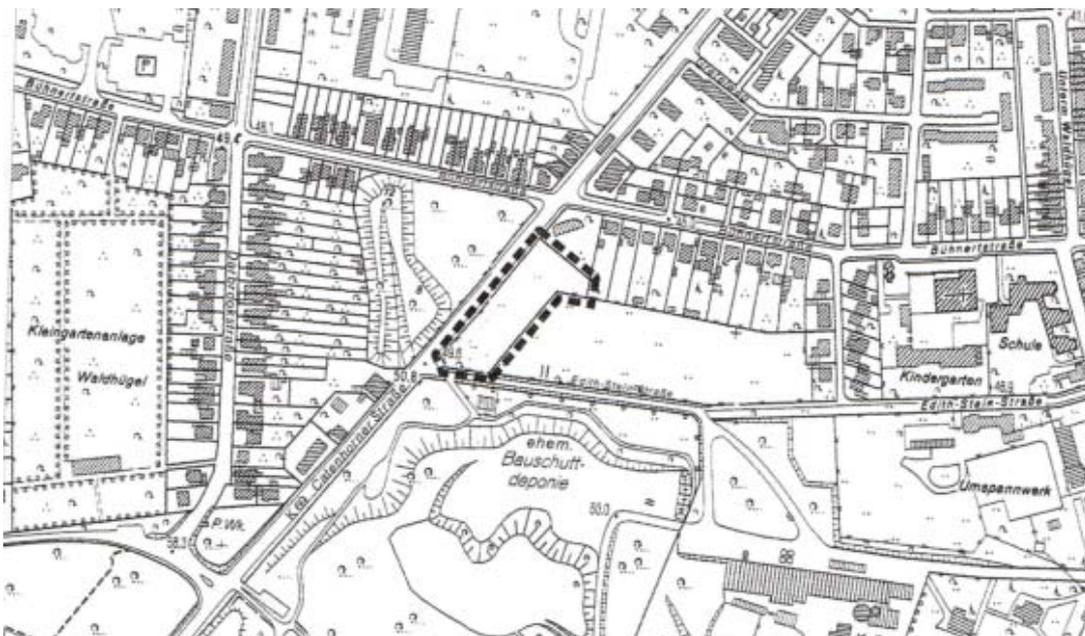
Das nähere Siedlungsumfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Strukturen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg.

Südlich der Bühnertstraße entstanden Kleinsiedlungshäuser mit den damals an den Wohnteil angegliederten Kleintierställen und bis zu 70 m tiefen Grundstücksparzellen zum Anbau von Obst und Gemüse (Selbstversorgung).

Nördlich der Bühnertstraße schließt sich das „Märchenviertel“ an. Es handelt sich hierbei um überwiegend II-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (giebelständige Zeilenbebauung).

Zwischen dem Naturschutzgebiet Waldhügel und dem Siedlungsbereich befinden sich derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie südlich der Edith-Stein-Straße eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die seit 2009 außer Betrieb genommen und inzwischen stillgelegt wurde. Südöstlich des Plangebietes befinden sich benachbart ein Kalkwerk und ein Umspannwerk.

In der folgenden Skizze sind Nutzungen im Umfeld des Plangebietes dargestellt.



## **4.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen**

Das Plangebiet ist trotz der Ortsrandlage in fußläufiger Entfernung an die bestehenden Schul- und Sportstandorte sowie Bühnert- und Mittelstraße einerseits und zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße andererseits angeschlossen. Diese Voraussetzungen gelten auch für die Kindertagesstätten im Ortsteil an Mittel- und Bühnertstraße sowie zum Ortszentrum („Neue Mitte Dorenkamp“) an der Darbrookstraße.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind somit ausreichend und in fußläufiger Entfernung vorhanden.

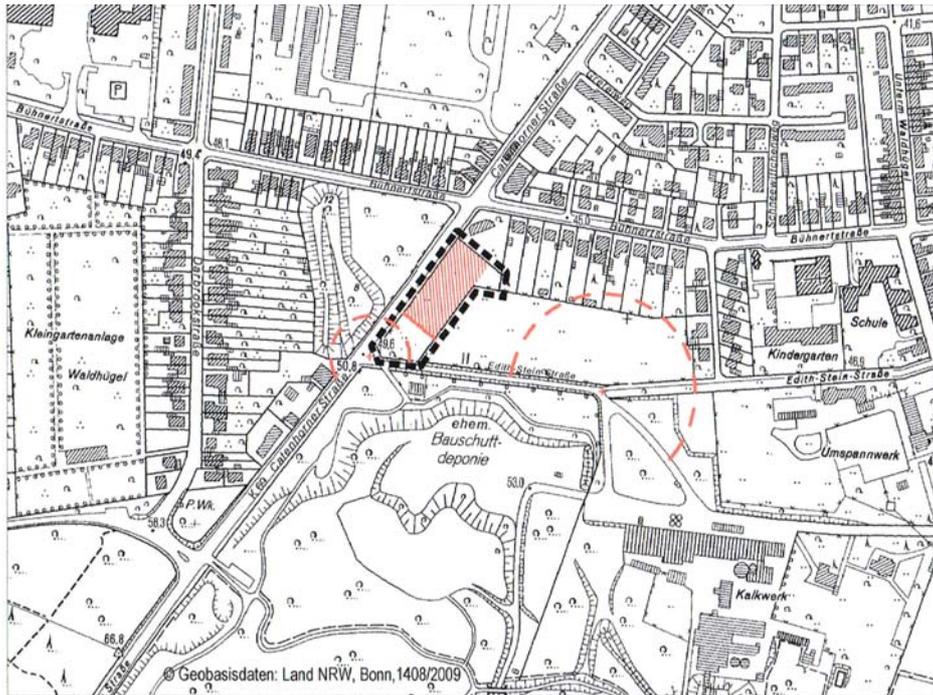
## **4.3 Emissionen, Immissionen**

Nach Schließung der Boden- und Bauschuttdeponie sind von dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung keine Geräusch- und Staubimmissionen zu erwarten.

Vom südöstlich gelegenen Kalkwerk sowie vom Umspannwerk sind aufgrund der Abstände keine unzumutbaren und immissionsschutzbedenklichen Immissionen für den Änderungsbereich zu erwarten. Konkret liegt das Plangebiet in etwa 300 Meter Entfernung (Abstandsklasse V) entgegen der Hauptwindrichtung (Südwest) und befindet sich dabei etwa doppelt so weit entfernt von den gewerblichen Anlagen wie eine bereits bestehende, an das Kalkwerk und das Umspannwerk angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 2 E „Bühnertstraße, Reines Wohngebiet). Auf diese müssen die genannten Betriebe bereits Rücksicht nehmen. Durch diesen Bebauungsplan werden daher keine darüber hinaus gehenden Limitierungen der gewerblichen Nutzungen initiiert.

Den Abstand bei der geplanten Ausweisung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 229 „Catenhorner Straße – Ost“ zu Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klarsieren von Gestein, sieht auch der vom Landesministerium zuletzt im Jahr 2007 novellierte, und als Handlungsleitfaden zur sicheren Rechtspraxis in der Bauleitplanung dienende Abstandserlass für den Immissionsschutz als ausreichend an (vgl. Abstandserlass des MUNLV 2007).

Vom südöstlich gelegenen Kalkwerk und vom Umspannwerk sind aufgrund der Entfernung von mehr als 400-500 mtr. ebenfalls keine gewerblichen Immissionen zu erwarten, zumal sich unmittelbar nördlich der Edith-Stein-Straße bereits Wohngebiete befinden (Reines Wohngebiet (WR) Bebauungsplan Nr. 2e „Bühnertstraße“),



Zu berücksichtigen sind dagegen verkehrliche Emissionen bzw. Immissionen. Die Catenhorner Straße (K 69) ist als Hauptsammelstraße von überörtlicher Bedeutung (K 69). Nach Zählungen ist hier eine Belastung von DTV = 5600 Kfz/24h vorhanden bzw. zu erwarten. Aufgrund dieser Belastung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches Bestandteil dieser Begründung und Grundlage für die im Bebauungsplan formulierten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die den Lärm an der Quelle reduzieren (z.B. Wälle oder Wände), sind für die Örtlichkeit aus städtebaulichen und Kostengründen nicht vorgesehen, da auf zwei Achsen (Catenhorner Straße, Edith-Stein-Straße) auf beachtlicher Länge eine Lärmabschirmung erfolgen müsste. Daher berücksichtigt das Gutachten für den Schallschutz nur die Möglichkeiten zum Schallschutz durch optimierte Gebäudestellungen und Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen.

Von der Catenhorner Straße abzweigend ist zudem die südlich vom Plangebiet verlaufende Edith-Stein-Straße in Bezug auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen hin zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen des Verfahrens Bedenken von dem von der Planung indirekt betroffenen und benachbart liegenden Kalkwerk „Middel“ bzw. von der Betreiberfirma geäußert. Diese möchte sicherstellen, dass durch die Planung keine Konflikte entstehen und dass der genehmigte Betrieb nicht durch erweiterte Schutzansprüche limitiert wird.

Aufgrund der Stellungnahme wurde das zunächst bemängelte, nicht den genehmigten Volllastverkehr auf der Edith-Stein-Straße berücksichtigende schalltechnische Gutachten zur Planung schließlich um die Berücksichtigung der für das Plangebiet relevanten Lärmimmissionen des Kalkwerkes ergänzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens (s. Anlage: Lärmgutachten LL8625.1/03) lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

#### *Zusammenfassung der Ergebnisse für die Außenwohnbereiche*

- Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass für die typische Terrasse ohne Abschirmung (z.B. durch Gebäude, abschirmende Wände, Fenster o.ä.) bei Berücksichtigung des Volllastbetriebes, aber auch des Normalbetriebes die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags annähernd im gesamten Plangebiet überschritten werden. Somit sieht das Gutachten für Außenwohnbereiche im Überschreibungsbereich ohne zusätzliche Abschirmmaßnahmen als nicht zulässig an und schlägt diesbezüglich vor, passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenbereiche festzusetzen.

*Zusammenfassung der Ergebnisse für Wohn- und Aufenthaltsräume*

- Bei freier Schallausbreitung (ohne Abschirmung) kommt es für die Wohn- und Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum zu Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte. Somit wurden vom Gutachter Anforderungen an passiven Schallschutz formuliert; je nach ermitteltem und im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereich sind bestimmte Schalldämmmaße durch die Außenbauteile einzuhalten. Darüber hinaus sind gemäß Gutachten schalldämpfte Lüftungssysteme zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes festzusetzen, sofern nicht aufgrund einer ausreichenden Abschirmung mit Einhaltung des Orientierungswertes nachweislich darauf verzichtet werden kann.

Auf Basis der vom Gutachterbüro ZECH abschließend formulierten Festsetzungsvorschläge sind die textlichen Festsetzungen für einen passiven Schallschutz als Vorkehrungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Änderungen zur Fassung des Planvorentwurfes stellen sich wie folgt dar:

- Der unter Annahme des Volllastbetriebes berücksichtigte zusätzliche Lärm von der Edith-Stein-Straße führt zu einem leicht veränderten Lärmpegelkurvenverlauf. Die Lärmkurven und die lärmbezogenen textlichen Festsetzungen wurden entlang des nachgebesserten Gutachtens zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse angepasst (vgl. Planentwurf).
- Das Plangebiet liegt durch die geringfügige Verschiebung der Lärmpegelkurven fast gänzlich im Lärmpegelbereich 3 oder 4, so dass die textlichen Festsetzungen im Planentwurf angepasst wurden und die Festsetzungen zu den Schlafräumen nicht mehr nur auf entsprechend gekennzeichnete Bereiche beschränkt, sondern - da im Grunde die gesamte WA-Fläche betroffen ist - so formuliert, dass sie für das ganze Plangebiet beachtlich sind. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind dabei nach wie vor je nach gutachterlich ermitteltem Lärmpegelbereich unterschiedlich (s. textl. Festsetzung Nr. 2).
- Eine weitere Änderung bzw. Ergänzung der lärmbezogenen textlichen Festsetzungen war entsprechend des Gutachtens für den Außenwohnbereichsschutz vorzunehmen, weil auf den vorgesehenen Wohngebietsflächen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) dann als unzulässig einzustufen sind, sofern diese nicht im Schallschatten von Gebäuden (Anordnung zur lärmabgewandten Seite) liegen und/oder nicht für ausreichende

schallabschirmende Maßnahmen Sorge getragen wird (vgl. Lärmschutzgutachten LL8625.1/03 S. 14 ff). Um den geforderten Außenwohnbereichsschutz sicherzustellen wurde eine entsprechende Festsetzung, ähnlich des Festsetzungsvorschlages im Gutachten, in den Planentwurf aufgenommen.

Durch die genannten Änderungen/Ergänzungen wird den geäußerten Bedenken in der Planung Rechnung getragen. Sie sind so ausgestaltet, dass einerseits durch die Bebauung keine Betroffenheit und Limitierung des Betriebes „Werk Middel“ erfolgt und dass andererseits entlang der gutachterlich formulierten und in den Bebauungsplan eingearbeiteten textlichen Festsetzungen Sorge dafür getragen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Umsetzung der Bebauung einzuhalten sind.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die regionale und überregionale verkehrliche PKW-Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die leistungsfähige Catenhorner Straße (Kreisstraße 69) gegeben.

Zwei Stadt-Buslinien (ÖPNV) erreichen das Plangebiet halbstündlich. Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld an der Darbrookstraße/Bühnertstraße und an der Bühnertstraße; sie sind benutzerfreundlich ausgestattet und fußläufig leicht zu erreichen.

Insgesamt gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

Die Plangebietserschließung kann an den im Plan vorgesehenen Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten erfolgen, die als Lücken zwischen den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gelassen wurden.

Bei der konkreten Konzeption der Zufahrten sind erforderliche Sichtdreiecke mit dem Straßenbauamt abzustimmen und die Herstellung der Zufahrten dem Straßenbauamt anzuzeigen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

Innerhalb der Fläche der Bundesstrasse befindet sich an der Ostseite (etwa parallel in einem Abstand von ca. 3 mtr. verlaufend) eine Erdgasleitung DN 150 (Borken – Rheine). Der beidseitig mit etwa 3 Meter Breite entlang der Leitungssachse verlaufende Schutzstreifen ist bei Maßnahmen vom betroffenen Flächeneigentümer bzw. Bauherren zu berücksichtigen und Schutzbelange sind zu wahren. Ein entsprechender Hinweis, dass vor Pflanz-, Bau und Erschließungsmaßnahmen möglicherweise von den Maßnahmen betroffene Versorgungs- und Leitungsträger vorab zu ermitteln und zur Wahrung der zu berücksichtigenden Schutzbelange rechtzeitig zu kontaktieren sind, ist auf dem Plan vermerkt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

Das Gebiet kann weiterhin im Mischverfahren mit Anschluss an den MW-Hauptsammler in der Catenhorner Straße entwässert werden. Eine Überprüfung in 2006 hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Insofern ist das anfallende Regen- und Schmutzwasser an den MW-Kanal anzuschließen. Entsprechende Grundstücksleitungen sind noch zu verlegen.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

#### **4.6 Bodenkontamination, Altlasten**

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

#### **4.7 Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit der Bezirksregierung abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschlüsse liegen dabei nicht vor; ein systematisches Absuchen vor jeglicher Bautätigkeit ist aber - da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann – zwingend erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Planentwurfes.

#### **4.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler noch nach derzeitigem Kenntnissstand Bodendenkmäler.

## 5.0 Planung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen an der Ostseite der Catenhorner Straße wird für das Plangebiet der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden hier jedoch ausgeschlossen.

Auf der ca. 3100 qm großen WA-Fläche ist in dem der Planung zugrunde liegendem Bebauungskonzept eine Bebauung mit drei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten/je Gebäude mit vorgelagerter gemeinsamer Stellplatzanlage vorgesehen. Das vorliegende und nachfolgend abgebildete Planungskonzept und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen die städtebauliche Situation und sehen eine offene, der Umgebung angepasste Bebauungsstruktur vor.



Das Konzept und der Bebauungsplan berücksichtigen technische und ökologische Kriterien; so wird aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur Catenhorner Straße eingehalten und der südliche Teilbereich des Plangebietes als Freiraum und Pufferbereich zum Waldhügel, dessen benachbarte Bereiche zwischenzeitlich nun nicht mehr gewerblich genutzt werden und einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden sollen, gesichert. Durch Begrünungsmaßnahmen wird ein allmählicher Übergang zwischen Freifläche und Siedlung hergestellt, die Neubebauung eingegrünt und eine neue, attraktive Ortseingangssituation an der Ostseite der Catenhorner Straße geschaffen.

Hinsichtlich der *Art und Maß der Nutzung* wird das Bebauungsplangebiet wie folgt gegliedert:

**Allgemeines Wohngebiet (WA):** Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch eine festgesetzte offene Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), der Mindesttraufhöhenfestsetzung (mind. 5,60 m) und maximalen Firsthöhenfestsetzung (max. 11,50 m) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (zwingend II-geschossig) bestimmt. Ebenso entsprechen die überbaubaren Flächen dem städtebaulichen Planungskonzept. Die Festlegungen wurden in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung entlang der Catenhorner Straße getroffen. Dabei wurde darauf geachtet, die zulässige Flächeninanspruchnahme auf ein angemessenes, aber zeitgleich verträgliches Maß zu beschränken.

**Private Grünfläche:** Für die privaten Grünflächen im Süden und Nordosten des Plangebietes werden Maßnahmen über die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt. Diese Maßnahmen sowie auch das Pflanzgebot zur Catenhorner Straße hin dienen der Eingrünung der neuen Wohnbebauung und bilden den allmählichen Übergang zwischen Freifläche und Siedlung.

**Immissionsschutz:** Die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Catenhorner Straße (K69) und die betrieblichen Verkehre an der Edith-Stein-Straße erforderten ein schalltechnisches Gutachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und aus städtebaulichen Gründen ist aktiver Schallschutz nicht erwünscht. Insofern sind die unter Kapitel 4.3 dieser Begründung und dem schalltechnische Gutachten näher erläuterten passiven Schutzmaßnahmen am bzw. in den Gebäuden vorzusehen; das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung und liegt den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugrunde.

## 6 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung sowie Bebauungsplan) „Catenhorner Straße – Ost“ sind die unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Insofern ist die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I) Bestandteil dieser Begründung.

Die potenziell vorhandenen planungsrelevanten Tierarten und Pflanzenarten wurden überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte i. S. d. § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten sind und das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.

## **7 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht festzuhalten und zu bewerten. Der erstellte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzipierten Vermeidungs- (Bauzeitenregelung, Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz), Verringerungs- (Reduzierung der GRZ, Schallschutzmaßnahmen, Begrünungskonzept) und Schutzmaßnahmen (Gehölzbestand) sowie das extern zu erbringende Ausgleichserfordernis (Ersatzmaßnahmen im Zuge der Renaturierung im Bereich der angrenzenden, ehemaligen Bauschuttdeponie) dienen dazu, die bei Realisierung des Planes zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu mindern und auszugleichen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, unter der Voraussetzung einer naturnahen Entwicklung und des langfristigen Erhalts der Maßnahmen gemindert. Somit verbleiben mit der Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Maßnahmen werden einerseits über Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sowie andererseits über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB (Stadt Rheine – Privater Eigentümer) geregelt.

## **8 Umsetzung der Planung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden mit dieser Bebauungsplanung nicht ausgelöst. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Privat-Eigentümer abgeschlossen, zwecks Übernahme der externen Ausgleichsmaßnahmen. Alle Gutachten zum Bebauungsplan wurden von Seiten des Eigentümers in Auftrag gegeben und übernommen.

Rheine, April 2014  
Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat

### **Anlagen:**

Umweltbericht (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)  
Artenschutzprüfung, Stufe I (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)  
Schalltechnisches Gutachten LL8625.1/03 (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen)