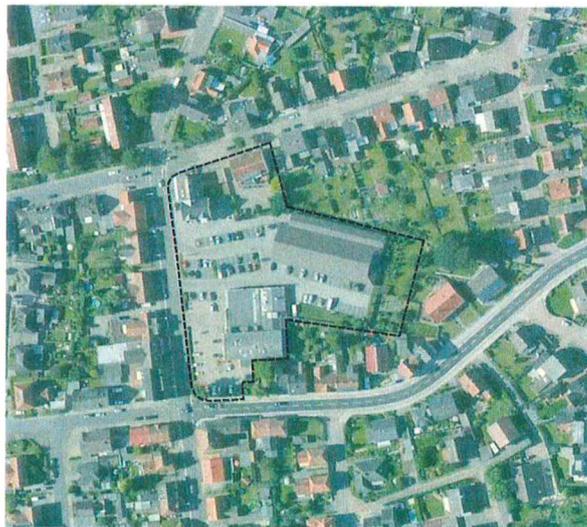




Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr. 75,
1. Änderung und Ergänzung
„Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“**

(gem. §13a BauGB)



**Begründung
gem. § 9 (8) BauGB**

URSCHRIFT

Projektnummer: 215187
Datum: 2016-07-05

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
4	Bestandssituation	6
5	Planungsabsichten und-inhalte	7
6	Einordnung der Planung	9
6.1	Regionalplanung	9
6.2	Flächennutzungsplan	9
6.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
6.4	Masterplan Einzelhandel	11
8	Textliche Regelungen	16
9	Ver- und Entsorgung	18
10	Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz	19
11	Klimaschutz / Klimawandel	21
12	Immissionsschutz	22
13	Abschließende Erläuterungen	23
13.1	Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze	23
13.2	Kampfmittelbeseitigung	24
13.3	Denkmalschutz.....	24
13.4	Bodenordnung und Realisierung	24
13.5	Erschließungskosten	24
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS (OHNE FOTOAUFNAHMEN)

Abb. 01:	Lage im Stadtgebiet (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende).....	5
Abb. 02:	Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Kataster und Luftbilddarstellung	6
Abb. 03:	Lageplan.....	8
Abb. 04:	Grundriss	8
Abb. 05:	Ansichten.....	8
Abb. 06:	Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland.....	9
Abb. 07:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine.....	10
Abb. 08:	Ausschnitt - B-Plan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ ..	11
Abb. 09:	Auszug aus dem Masterplan Einzelhandel - Nahversorgungszentrum Friedrich- Ebert-Ring	12
Abb. 10:	Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 75, 1. Änderung und Ergänzung (ENTWURF)	14

Anlage:

- Screening gemäß UVPG (IPW, 2015-10-15)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IPW, 2015-10-14)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 2015-10-16) sowie Ergänzung vom 13.05.2016

Planunterlagen – Quelle:

- Geobasisdaten des Landes NRW © GEObasis.nrw 2011

Luftbilder – Quelle:

- Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling
Dipl.-Ing. Ursula Koester

Wallenhorst, 2016-07-05

Proj.-Nr.: 215187

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.800 m nordöstlich des Stadtzentrums von Rheine am „Friedrich-Ebert-Ring“ und umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha. Die Plangebietsfläche ist bereits vollständig mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Getränkemarkt sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. Mit dem Ursprungsplan wurden die Bauflächen als „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“, ausgewiesen; diese Festsetzung bleibt mit diesem Bauleitplanverfahren bestehen.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes. Das Planungsziel besteht darin, eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem bestehenden, verkehrsgünstigen Standort zu erreichen. Diese Expansion ist aus betrieblicher Sicht von existenzieller Bedeutung, um in der Konkurrenz zu anderen Anbietern auch zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll in östlicher Richtung baulich um etwa 15,00 m von derzeit ca. 800 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die räumliche Lage der Zufahrten und der Anlieferungsrampe für Lkw bleiben ebenso unverändert wie die Lage des Haupteingangs zum Lebensmitteldiscountmarkt. An der östlichen Plangebietsgrenze entstehen einige zusätzliche Pkw-Stellplätze.

Aus Sicht der Stadt Rheine spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ (Ursprungsplan) vor, der im Jahr 2001 als Satzung beschlossen worden ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring" setzt für das Grundstück eine Sondergebietsnutzung (Grundversorgungszentrum) fest. Da im Bebauungsplan die maximal zulässige Verkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet zusammenfassend festgesetzt ist, erfolgt die Änderung auch für diesen Bereich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 den Beschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ sowie für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes dient dem Ziel, die Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern.

Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Da eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (aber weniger als 5.000 m²) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht. Aber es ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte (siehe beigefügtes „Screening-Protokoll“). Danach wird festgestellt, dass eine Umweltprüfung - insbesondere wegen der hier schon bestandsgebundenen Situation und nicht hinzutretender Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter - nicht erforderlich wird.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aufbauend auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom 18.11.2015 bestand in der Zeit 14.03.2016 bis einschließlich 29.03.2016 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.03.2016 bis einschließlich 02.05.2016. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Den vorgetragenen Anregungen des Kreises Steinfurt, Untere Landschaftsbehörde, wird gefolgt. Die schalltechnische Beurteilung wurde um zwei Immissionsorte entsprechend ergänzt und der Hinweis auf einen Altlastenverdacht nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung eingefügt.

Durch die redaktionelle Ergänzung der sonstigen Hinweise werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Öffentlichkeit ist durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen, der betroffene Grundstückseigentümer hat den Änderungsinhalten zugestimmt. Da zudem diese Änderung von einem Träger öffentlicher Belange angeregt worden ist und die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden, ist dem Rat der Stadt Rheine der Satzungsbeschluss empfohlen worden. Der Rat der Stadt hat am 05.07.2016 diesen Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, 1. Änderung und Ergänzung als Satzung beschlossen.

3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlich Grenze der Flurstücke 234, 369, 660 und 685;
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücke 685, 642 und 234;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 642, 660 und 685;
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 642, 627, 369 und 383.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der der Flur 156, Gemarkung Rheine. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt

Die Lage im Stadtgebiet ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte.

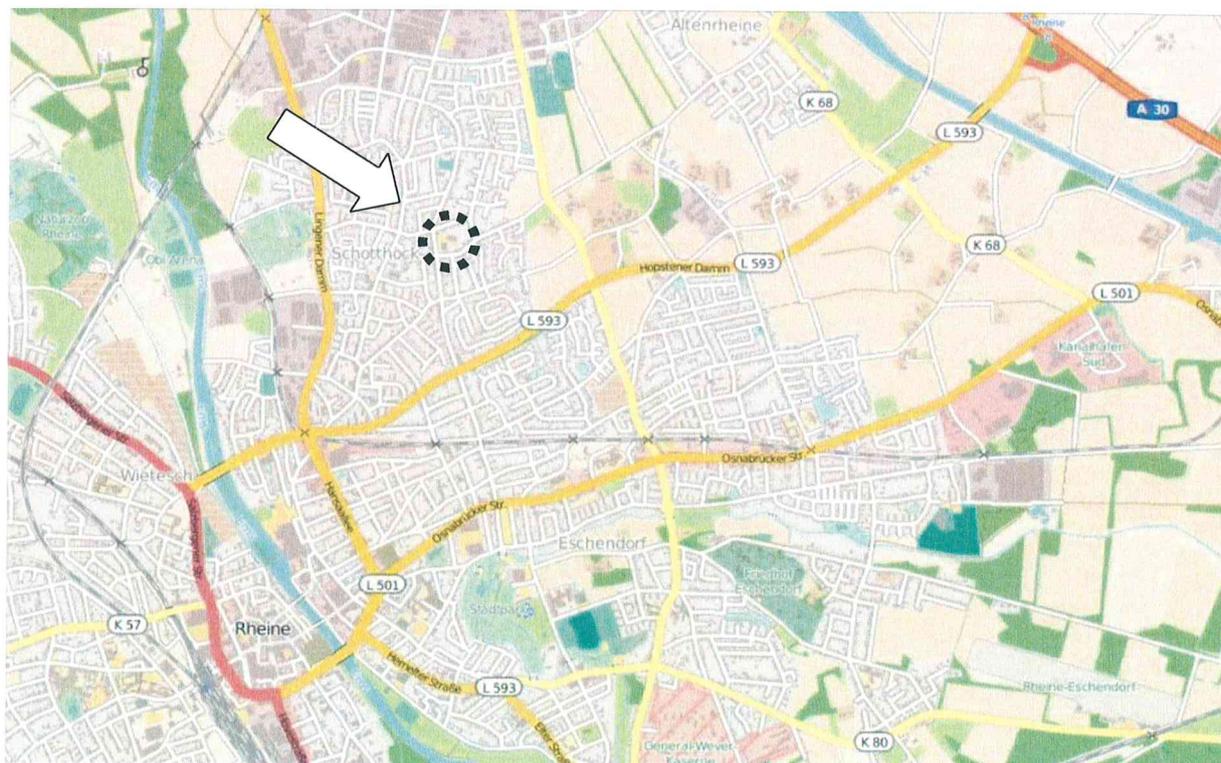


Abb. 01: Lage im Stadtgebiet (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

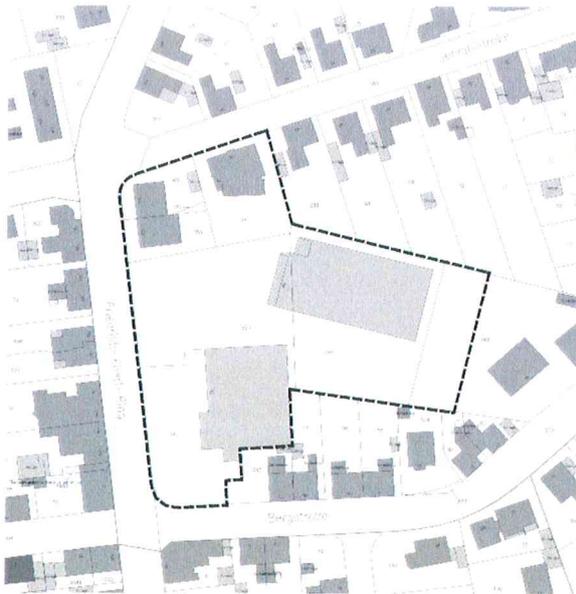


Abb. 02: Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Kataster und Luftbilddarstellung

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am „Friedrich-Ebert-Ring“ im Stadtteil Schotthock. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen und befindet sich ca. 40 m über NHN. Der Boden ist zu nahezu 100% versiegelt. Nennenswerte topografische Höhenunterschiede oder Geländeversprünge existieren nicht.

Die Plangebietsfläche ist bereits vollständig mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Getränkemarkt sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut.



Lebensmitteldiscountmarkt mit Anlieferungsrampe



Getränkemarkt

Es grenzen überwiegend zweigeschossige Wohngebäude an das Plangebiet, die teilweise über Ladenlokale im Erdgeschoss verfügen.



Wohn- Geschäftshaus am „Friedrich-Ebert-Ring“
(im Plangebiet)



„Friedrich-Ebert-Ring“ mit angrenzender
Bebauung

5 Planungsabsichten und-inhalte

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll von ca. 800 m² auf ca. 1.200 m² vergrößert werden. Dazu ist es notwendig den Bebauungsplan in östlicher Ausrichtung um 15,00m zu erweitern, damit eine bauliche Ergänzung erfolgen kann.

Die räumliche Lage der Zufahrten und der Anlieferungsrampe für Lkw bleiben ebenso unverändert wie die Lage des Haupteingangs zum Lebensmitteldiscountmarkt. An der östlichen Plangebietsgrenze entstehen einige zusätzliche Pkw-Stellplätze.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring" setzt für das gesamte Grundstück bzw. gesamtes Plangebiet eine Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 2.000 m² fest.

Seitens der Stadt Rheine wird das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes unterstützt, so dass das Änderungsvorhaben in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Eine raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelsverträglichkeit liegt mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine als Ergänzung des Masterplanes „Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes-“, (Junker+Kruse, Nov. 2015) vor (s. Punkt 5.4). Dieses Konzept wird voraussichtlich am 15.12.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Derzeit liegen schon konkrete Entwurfsplanungen zur Erweiterung des Aldi-Marktes vor. Die nachfolgenden Darstellungen dokumentieren die Planungsabsichten:

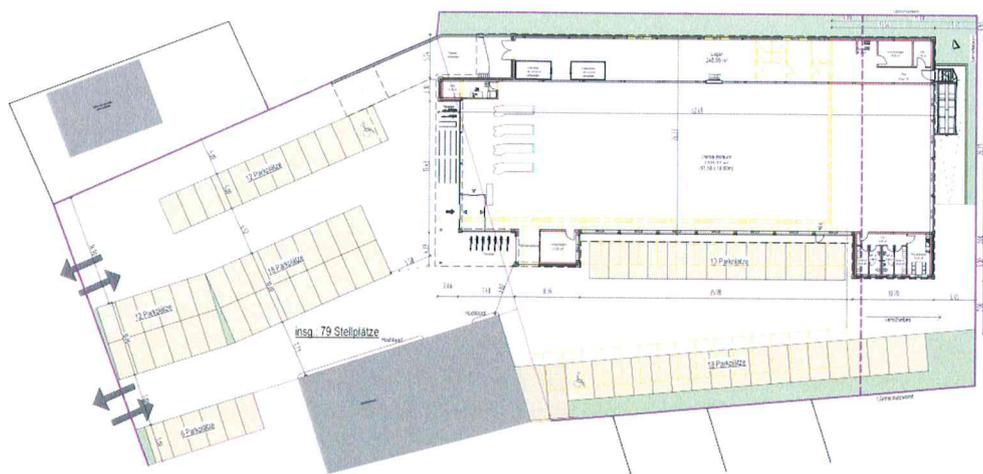


Abb. 03: Lageplan

(Quelle: Liedtke + Lorenz, Architektur- und Planungsgesellschaft mbH / Stand 29.10.2013)



Abb. 04: Grundriss

(Quelle: Liedtke + Lorenz, Architektur- und Planungsgesellschaft mbH / Stand 30.10..2013)

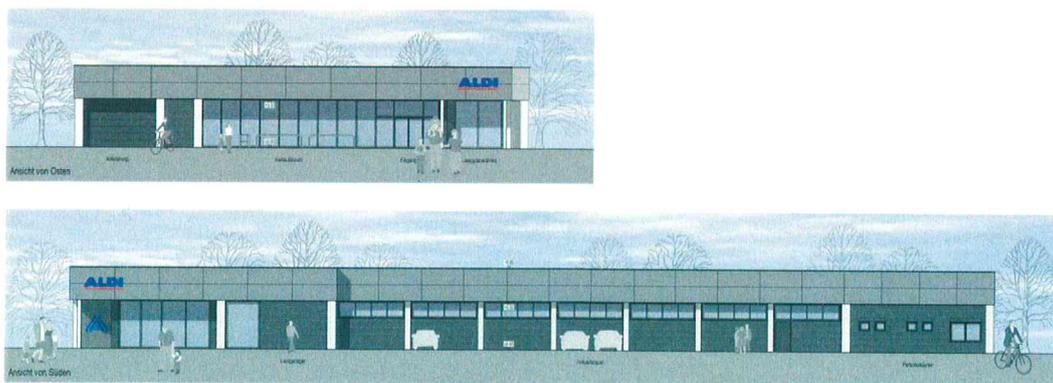


Abb. 05: Ansichten

(Stand 09.12.2014 / Quelle: Liedtke + Lorenz, Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)

6 Einordnung der Planung

6.1 Regionalplanung

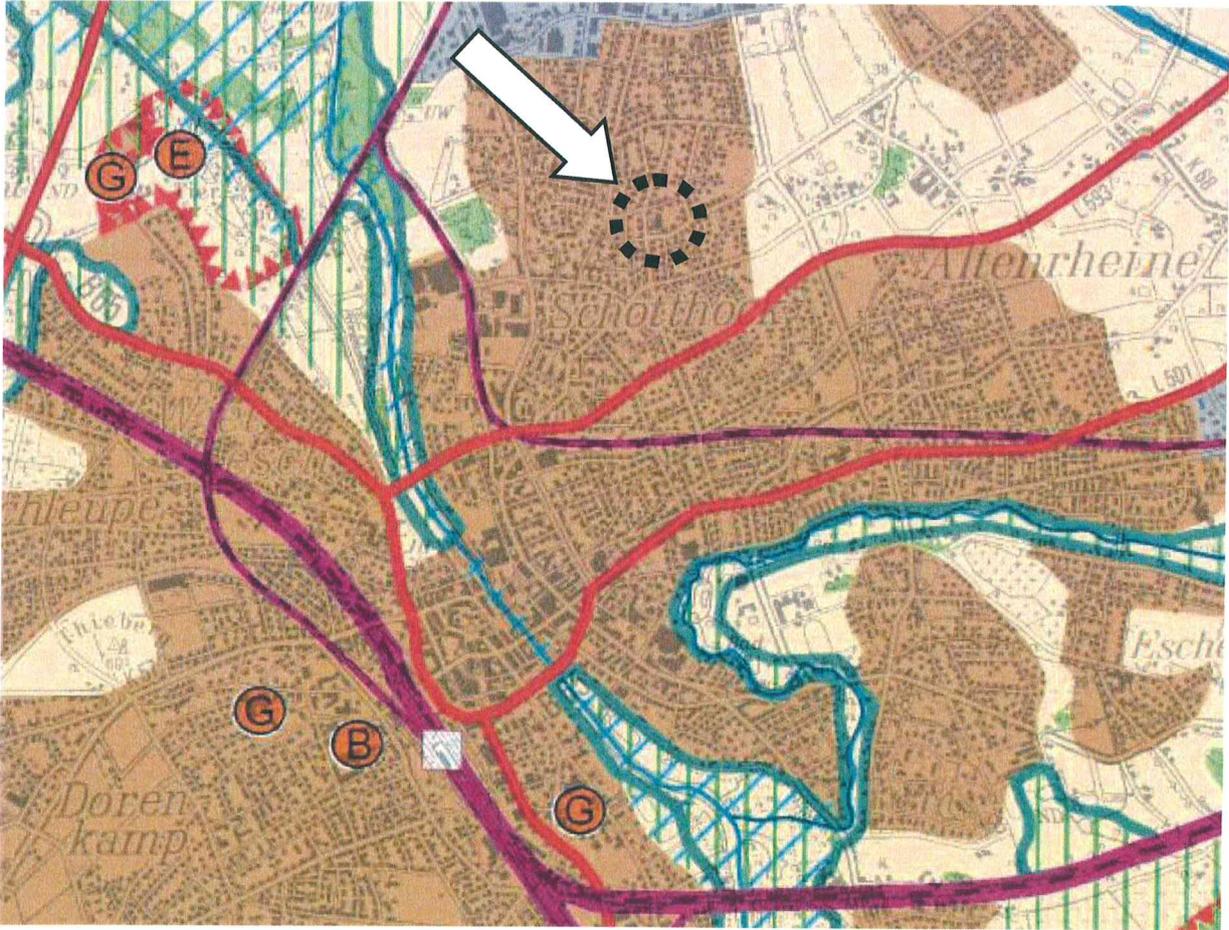


Abb. 06: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erfüllt. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot, wonach die verbindliche Bauleitplanung aus den Vorgaben übergeordneter Planungen zu entwickeln ist.

Die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht den Zielen und Vorgaben des Regionalplanes bzw. steht diesen nicht entgegen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel („Grundversorgungszentrum“ mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche) ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird noch mal auf die Regelungen des beschleunigten Verfahrens, in diesem Falle gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB, hingewiesen, die besagen, dass ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird und für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Grundversorgung mit max. 2.400 m² - vorsieht; damit sind die planungsrechtlichen Vorgaben für den Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ gegeben.

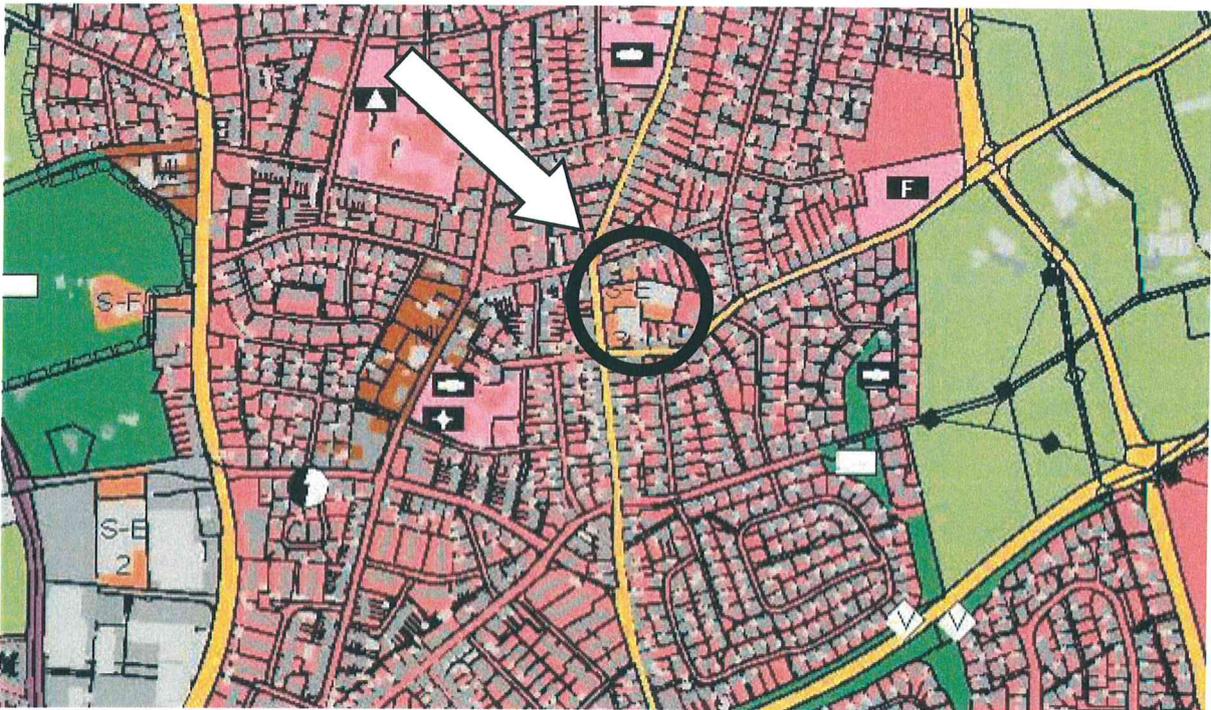


Abb. 07: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

6.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, der am 04.09.2001 als Satzung beschlossen wurde. Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ fest.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 75 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ vollständig überplant und in östlicher Ausrichtung um 15,00m erweitert. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 75 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt der Planzeichnung des Ursprungsplanes dargestellt:

handelsspezifischen Fragestellungen sowie die bauleitplanerische Umsetzung basieren hierbei auf diesem Konzept.

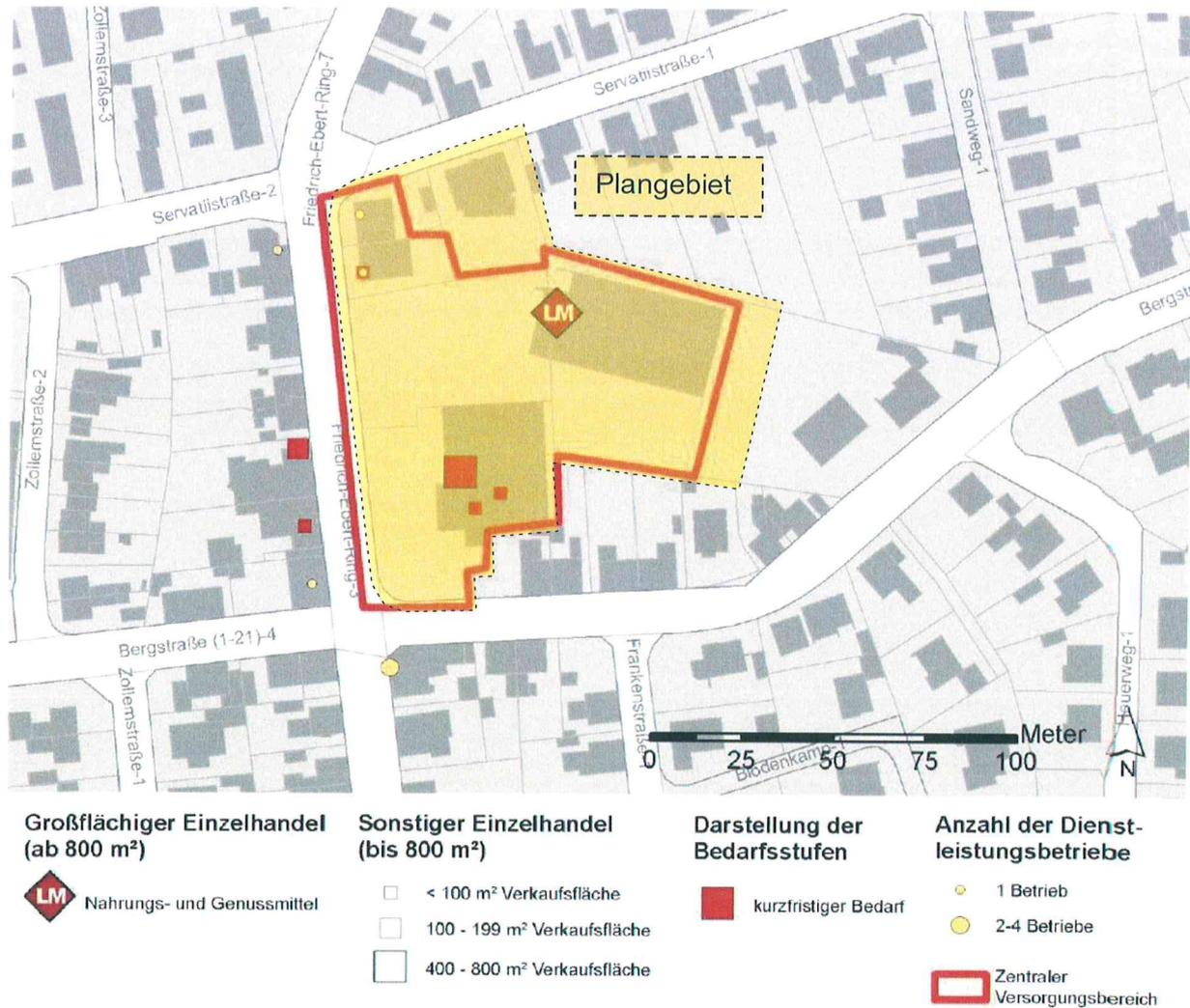


Abb. 09: Auszug aus dem Masterplan Einzelhandel - Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring

Das Plangebiet wird im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ dargestellt. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in räumliche Nähe zum „Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum“. Das Zentrum übernimmt insbesondere für die östlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils (Schotthock und Altenrheine, rd. 10.000 Einwohner) wichtige Versorgungsfunktionen und ergänzt funktional die Angebote im Ludgerus-Zentrum.

Im Masterplan ist der Aldi-Discounter als großflächiger Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche ab 800m² und ein weiteres Fachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 400m²-800m² (kurzfristiger Bedarf) dargestellt. Zwei weitere kleinere Fachgeschäfte (je bis 100m² Verkaufsfläche) und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Standortangebot des Nahversorgungszentrums.

In Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel wurde vom Büro Junker + Kruse ein Nahversorgungskonzept erarbeitet (Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel, Junker + Kruse, Dortmund, November 2015). Der Gutachter führt in diesem Konzept aus, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ entspricht. Zudem wird durch die Erweiterung zur Sicherung des Magnetbetriebes und dementsprechend auch zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich beigetragen. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel bzw. im Nahversorgungskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen ist.

(Anmerkung: Der Bebauungsplan Nr. 75 hat die Bezeichnung „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanes wurde ein zentraler Versorgungsbereich als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet, das nach der aktuellen Einstufung im Masterplan Einzelhandel einem „Nahversorgungszentrum“ entspricht.)

Insofern werden mit diesem Bauleitplan, bzw. mit der Vergrößerung des Aldi Marktes, die grundsätzlichen Leitziele des Nahversorgungskonzeptes (in Ergänzung zum Masterplan) der Stadt Rheine verfolgt, indem das vorhandene Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten erweitert und somit die Attraktivität des Standortes des Nahversorgungszentrums erhöht als auch zukunftsfähig ausgebaut wird.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über den unmittelbar westlich angrenzenden „Friedrich-Ebert-Ring“, der im Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße dargestellt ist. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten werden durch diese Änderungsplanung nicht berührt; die textliche Festsetzung § 2.2 wird unverändert übernommen. Zusätzliche verkehrliche Maßnahmen sind daher entbehrlich.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Die festgesetzte Stellplatzfläche wird geringfügig in östlicher Richtung erweitert. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Stadtbus-Linie C 2 (Bustreff-Schotthock) im halbstündlichen Takt bedient. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am „Friedrich-Ebert-Ring“ nördlich der Kreuzung „Servatiistraße“ und südlich der Kreuzung „Bergstraße“.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 (3) Bau NVO

Das Plangebiet wird unverändert als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind weiterhin ausschließlich SB-/Verbrauchermärkte und sonstiger zweckbezogener Einzelhandel, ergänzende zweckbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen sowie Gebäude bzw. Räume für freie Berufe zulässig.

Da im Ursprungsplan festgesetzt ist, dass die Verkaufsfläche der SB-/Verbrauchermärkte und sonstigen zweckbezogenen Einzelhandels insgesamt maximal 2.000 m² betragen darf, wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche nun auf maximal 2.400 m² festgesetzt. Damit werden unter Berücksichtigung der bereits heute vorhandenen Verkaufsfläche insgesamt etwa 400 m² Verkaufsfläche neu ausgewiesen.

Für den Lebensmitteldiscountmarkt wird eine marktgängige Größenordnung erreicht, die einer optimierten Warenpräsentation dient.



Abb. 10: Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 75, 1. Änderung und Ergänzung (ENTWURF)

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Ebenso behält die textliche Festsetzung § 2.1 weiterhin Gültigkeit, d.h. die zwingend zweigeschossige Bauweise am Kreuzungsbereich „Friedrich-Ebert-Ring / Servatiistraße“ bleibt erhalten

Gebäudehöhen (Firsthöhen)

Mit den örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Ursprungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, bzw. Firsthöhen gemacht; diese werden mit diesem Planverfahren übernommen.

Grundflächenzahl

Durch die Ursprungsplanung ist bislang eine Grundflächenzahl von max. GRZ 0,8 festgesetzt worden. Nun sind mit dieser Planung bauliche Erweiterungen des Aldi-Marktes und Ergänzung des Stellplatzangebotes vorgesehen, die eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes zulassen. Somit ist in diesem Fall die Grundflächenzahl auf 0,95 zu erhöhen. Damit wird der zulässige Wert von 0,8 gem. § 17 BauNVO überschritten.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung können gemäß § 17 Abs. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

1. *die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und*
2. *nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*

Die Überschreitung des Höchstwertes ist gem. § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich. Das Grundstück bzw. das Plangebiet lässt aufgrund seines Zuschnittes eine bauliche Verdichtung des rückwärtigen Bereiches zu. Weiterhin ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt wurde und insofern für die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist. Nur durch eine Erweiterung kann der Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb langfristig erhalten werden. Hierdurch wird eine funktionsgerechte und zweckmäßige Bebauung des Plangebiets entsprechend der zentralen Bedeutung für die Nahversorgung des Stadtteils Schotthock gewährleistet.

Die Planungen entsprechen vollumfänglich dem Grundsatz der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ergeben sich keine Missstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen: die Belichtung, Besonnung und Belüftung möglicher Wohnungen und Arbeitsstätten werden nicht beeinträchtigt und die Zugänglichkeit von Grundstücken wird nicht eingeschränkt. Mit einer schalltechnischen Beurteilung (IPW, 2015-09-28) zum Bebauungsplan Nr. 75, die auch Bestandteil der Begründung ist, ist nachgewiesen worden, dass keine Überschreitung der zulässigen Planungsrichtwerte auftreten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht. Auch wenn für das Sonstige Sondergebiet eine, über die Obergrenzen hinaus gehende Versiegelung zugelassen wird, ist durch die Festsetzungen zur vollflächigen Bepflanzung der nicht befestigten Grundstücksflächen, zur Anpflanzung heimischer Laubbäume in den Stellplatzbereichen sowie zur Wasserdurchlässigkeit der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen eine optisch und kleinklimatisch wirksame Durchgrünung dieses Bereichs sichergestellt. Dadurch sind im vorliegenden Fall ausgleichende Umstände gegeben, durch die eine

der zentralen Lage des Plangebiets entsprechende Aufenthalts-, Arbeits- und Wohnqualität sichergestellt ist.

Überbaubare Flächen

Die Überbaubarkeit ist überwiegend aus der Ursprungsplanung übernommen worden. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche um 15,0 m erweitert, um die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes entsprechend zu ermöglichen.

8 Textliche Regelungen

Die textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Ursprungsplanes einschl. der erfolgten Änderungen werden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt und zusammengefasst:

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)
In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:
 - SB-/Verbrauchermärkte und sonstiger zweckbezogener Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 qm;
 - ergänzende zweckbezogene Dienstleistungsbetriebe;
 - Wohnungen sowie Gebäude bzw. Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)
Die in dem sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl beträgt 0,95.

3. Zu- und Abfahrten
Im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings ist die Sondergebietsfläche über maximal 3 Zu-/Abfahrten zu erschließen. Der Lieferverkehr ist auf eigenem Grundstück so zu organisieren, dass Rangiermanöver auf dem Friedrich-Ebert-Ring nicht erfolgen.

4. Gebäudehöhen (gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§16 und 18 BauNVO)
 - a) Höhenbezugspunkt
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

 - b) Sonstiges Sondergebiet
Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird
bei 1-geschossiger Bebauung 10,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung 11,50 m.
festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zu empfehlen ist die Anwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster. Auch eine Versickerung in bepflanzten Mulden innerhalb der seitlichen Pflanzstreifen oder eine Rohr-/Rigolen-Versickerung unter den Pflasterflächen ist denkbar.

6. Begrünung / Bepflanzung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden:

Pflanzliste als Auswahlliste

Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu.

6.2 Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde.

Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.

6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Grün- bzw. Pflanzplan vorzulegen, der die o.g. Maßnahmen dokumentiert.

II Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

7.1 Dachform – zwingend zweigeschossige Bauweise

Die markanten Eckbereiche sind mit einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit belegt. Hier sind nur Sattel- bzw. Pultdächer als Dachform zulässig.

7.2 Dachform / Fassade – eingeschossige Bauweise

Die eingeschossigen Teile sind mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft zu versehen. Die Fassaden sind überwiegend aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen.

7.3 Eingrünung von Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehältern

Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III Hinweise

8. Grafischen Datenverarbeitung

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“ der Stadt Rheine, Produktgruppe Vermessung.

9. Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Vögel und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes** durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /-umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann

10. Altlasten

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Rheine Stadt, Flur 156, Flurstücke 627 und 642) wurde über einen langen Zeitraum eine Möbeltischlerei betrieben. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Betrieb der Tischlerei schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Sofern bauliche Veränderungen auf diesem Grundstück geplant werden, bei denen Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes wurden übernommen. Geändert wurde hier inhaltlich die Erweiterung der zulässigen Größenordnung der Verkaufsfläche, entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen, die dieser Planung zugrunde liegen.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ (Ursprungsplan) enthält eine Gestaltungssatzung, die im Grundsatz übernommen wird. Allerdings werden die Regelungen zu Gebäudehöhen und zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien in dieser Änderungsplanung als planungsrechtliche Festsetzungen gefasst.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung zur Dachausbildung im Rahmen dieser Änderungsplanung als Gestaltungsfestsetzungen gefasst. Dabei werden die Regelungen zur Dachausbildung dahingehend geändert, dass bei eingeschossigen Gebäuden neben Sattel- und Pultdächern nun auch Flachdächer zulässig sind.

Ergänzt wurden die Hinweise zum Artenschutz (siehe auch Artenschutzbeitrag in der Anlage) sowie zu Altlasten.

9 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Ursprungsplanung schon vorgesehen. Der Anschluss an die zentrale **Gas-, Wasser- und Strom-Versorgung** kann gewährleistet werden.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann das **Oberflächenwasser** nicht versickert werden.

Das Plangebiet wird insgesamt im Mischsystem kanalisiert. Hier erfolgen die entsprechenden Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung wurde eine zentrale Versorgung der im Plangebiet gelegenen Bauflächen mit **Telekommunikationsanlagen** vorgesehen.

Der notwendige **Brandschutz** ist schon im Rahmen der Ursprungsplanung nachgewiesen worden. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt - wie bisher - über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten). Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt - wie bisher - über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten).

Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz

In Verfahren nach § 13a BauGB kann (seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.2007) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine genau definierte Größe aufweisen und genau definierte Rahmenbedingungen erfüllen, u.a. auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden. Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² nicht angewendet.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umwelanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Im Allgemeinen ist für das Plangebiet folgendes festzustellen: Das Plangebiet befindet sich im besiedelten im Stadtteil Schotthocks der Stadt Rheine und ist weitestgehend bebaut, das weitere Umfeld ist geprägt aus einer Durchmischung von vornehmlich Wohnnutzungen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen werden ebenso unverändert aus der Ur-

sprungsplanung übernommen, wie die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien auf den Wege-, Hof- und Stellplatzflächen.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zum Ursprungsplan sind die Umweltbelange entsprechend den geltenden Anforderungen bereits in die Abwägung eingestellt worden. Dieses Vorhaben einer Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb der bebauten Ortslage genügt in besonderer Weise den Anforderungen des § 13a BauGB mit dem Ziel, vorrangig die Innenentwicklung zu fördern.

Zu diesem Bebauungsplan ist (siehe Anlage) ein sog. Screening nach UVPG durchgeführt worden, dieses schließt wie folgt ab:

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Großteil des Plangebietes ist aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsplans bereits versiegelt.

Mit der vorliegenden Planung wird für einen hier ansässigen Lebensmitteldiscounter die zulässige Verkaufsfläche erhöht, die überbaubare Fläche vergrößert sowie der Geltungsbereich des B-Plans nach Osten erweitert und die Grundflächenzahl erhöht. Hieraus ergeben sich allerdings keine erheblichen Änderungen im Vergleich mit der bislang rechtskräftigen Planung. Zudem greift der aktuelle B-Plan die bisherigen Festsetzungen der Ursprungsplanung nahezu vollständig auf. Lediglich die bislang festgesetzte Grundflächenzahl wird erhöht (von 0,8 auf 0,95). Eine Erhöhung der GRZ ist für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters erforderlich. Denn nur durch eine Erweiterung kann der Lebensmittel-discountmarkt als Magnetbetrieb langfristig erhalten werden, wodurch eine funktionsgerechte und zweckmäßige Bebauung des Plangebietes entsprechend der zentralen Bedeutung für die Nahversorgung des Stadtteils Schotthock gewährleistet wird. Weiterhin ist festzuhalten, dass keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter gem. UVPG betroffen sind. Vor diesem Hintergrund, bringt die aktuelle Planung keine negativen Auswirkungen im Sinne des UVPG mit sich. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der potenziellen Schutzwürdigkeit des im südwestlichen Plangebiet anstehenden Bodentyps (Plaggenesch, besondere kulturhistorische Bedeutung) ist bei anstehenden Erd- und Tiefbauarbeiten, ein besonderes Augenmerk auf etwaige kulturhistorisch relevante Bodenfunde zu richten

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Vögel und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb

des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /-umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

Diese Hinweise sind in der Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch diese Planung aufgrund der vorgenannten Feststellungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter bzw. Umweltauswirkungen im Sinne des § 1(6) Nr. 7 BauGB zu erwarten sind.

11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discountmarktes an dieser zentral gelegenen Stelle im Stadtteil Schotthock greift die Stadt Rheine hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen Einzelhandelsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen:

Die festgesetzten Begrünungen der nicht befestigten Grundstücksflächen und Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer vermin-

dernten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Stadtteils Schotthock verbessert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Die festgesetzte Wasserdurchlässigkeit der Bodenbeläge im Stellplatzbereich (nur die Kfz-Abstellflächen) trägt zu einer verringerten Vulnerabilität des Plangebiets bei Starkregenereignissen bei. Den Belangen der Klimaadaptation wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen. Weitere Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

12 Immissionsschutz

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Erweiterung des ALDI-Marktes aus schalltechnischer Sicht gemäß der TA Lärm möglich ist. Der Bebauungsplan Nr. 75 - 1. Änderung und Ergänzung - kann aufgestellt werden. Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Jedoch sind Auflagen für die Baugenehmigung erforderlich. Diesbezüglich ist ein Vorschlag für Auflagen für die Baugenehmigung weiter unten angegeben.

Die hier vorgelegte Schalltechnische Beurteilung kann auch im Bauantragsverfahren verwendet werden, soweit keine lärmrelevanten Änderungen erfolgen.

Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - an den ungünstigsten Punkten eingehalten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Schalltechnische Beurteilung dahin gehend aktualisiert, dass zwei zusätzliche Immissionsorte berücksichtigt wurden. Im Ergebnis ist allerdings festzustellen, dass weiterhin keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Zugrundelegung des unterstellten Betriebsablaufes am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

Anlagenbezogener Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen

Auf dem Friedrich-Ebert-Ring ist nicht mit einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms auszugehen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher gem. TA Lärm nicht erforderlich.

Für die Baugenehmigung ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

Vorschlag für Auflagen für die Baugenehmigung des ALDI-Marktes

1. Anlieferungen mit Lkw im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
2. Öffnungszeiten sind von 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig. Die Parkplatznutzung ist im Zeitraum von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
3. Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden (z. B. mit Weichgummibereifung, Korbdämpfung und Kantenschutz).
4. Das Klimagerät des ALDI-Marktes wird im nordöstlichen Bereich nördlich der Nordwand vorgesehen (siehe Lageplan Anlage 1.2). Der zulässige Schalleistungspegel darf einen Wert von $L_{WA} = 76 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten (gemittelt über eine volle Stunde).
5. Die Pappcontainerabholung bzw. der Pappcontainerwechsel im Osten darf nur tags in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr erfolgen.

Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier im Rahmen der TA Lärm ausreichend zu gewährleisten.

Bemerkungen:

An den Süd- und Nordseiten ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Diese haben eine Höhe von ca. 2 Meter. Sie sollen erhalten bleiben. Im Erweiterungsbereich nach Osten ist eine neue ca. 2 Meter hohe Lärmschutzwand geplant. Diese wurde in der hier vorliegenden schalltechnischen Beurteilung jedoch nicht berücksichtigt, da sie aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Eine Lärmschutzwand ist aus schalltechnischer Sicht zu begrüßen, da vor allem die Lärmwerte im Erdgeschossniveau reduziert werden können. Beim Bau einer Lärmschutzwand ist ein Mindestschalldämm-Maß von 25 dB vorzusehen, damit der Lärmanteil des Schalldurchgangs durch die Lärmschutzwand gering gehalten werden kann. Die schalltechnischen Anforderungen sind ohne Nachweis mit einem Flächengewicht von mindestens 40 kg/m² erfüllt. Es dürfen dauerhaft keine Spalten oder Ritze vorhanden sein bzw. entstehen. Zu den Parkplätzen hin ist eine gewisse Absorptionseigenschaft zu begrüßen um Reflexionen zu reduzieren (nicht schallhart; z.B. keine glatte gemauerte Wand).

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Rheine Stadt, Flur 156, Flurstücke 627 und 642) wurde über einen langen Zeitraum eine Möbeltischlerei betrieben. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Betrieb der Tischlerei schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Sofern bauliche Veränderungen auf diesem Grundstück geplant werden, bei denen Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

13.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass eine systematische Absuche nicht erforderlich ist.

13.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch potentielle Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35,48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

13.4 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ist erfolgt. Die erforderliche Grundstücksfläche befindet sich bereits im Besitz des Lebensmitteldiscountmarktes.

13.5 Erschließungskosten

Der Flächeneigentümer wird die Erschließungskosten - soweit noch Maßnahmen erforderlich sind - selbst übernehmen. Für die Stadt Rheine entstehen hierbei keine Kosten.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und Teil 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, 1. Änderung und Ergänzung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind keine Äußerungen erfolgt.

Aus der Öffentlichkeit sind während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen worden. Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von einer beteiligten Behörde Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Den Anregungen und Hinweisen wurde gefolgt durch die:

- Ergänzung der schalltechnischen Beurteilung um zwei zusätzliche Immissionsorte,
- Ergänzung eines Hinweises auf einen Altlastenverdacht im südlichen Bereich des Plangebiets.

Wallenhorst, 2016-07-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, 1. Änderung und Ergänzung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 05.07.2016 zugrunde gelegen.

Rheine, den *01.08.2016*

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag


Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat