

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 304

Kennwort: "Gellendorfer Mark - West"

1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Hintergrund der Planung und Änderungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Änderungsverfahren	5	
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
6	Änderungsplanung	6	
6.1	Art der baulichen Nutzung	6	
6.2	Erweiterung der überbaubaren Fläche	6	
6.3	Festsetzung der Grundflächenzahl	7	
6.4	Ergänzung von First- und Traufhöhen	7	
6.5	Festsetzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7	
6.6	Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten	7	
6.7	Ergänzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen	8	
6.8	Ergänzung einer Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote	9	
6.9	Ergänzung einer Festsetzung zur Entwässerung	9	
6.10	Bauliche Gestaltung	10	
7	Natur und Landschaft	10	
7.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	10	
7.2	Eingriffsregelung	11	
7.3	Natura 2000	11	
7.4	Artenschutz	12	
7.5	Baumschutzanforderungen	17	
8	Sonstige Belange	18	
8.1	Erschließung	18	
8.2	Immissionsschutz	19	
8.3	Ver- und Entsorgung	19	
8.4	Altlasten und Kampfmittel	19	
8.5	Belange des Boden- und Bodendenkmalschutzes	20	
8.6	Überflutungsschutz	20	
8.7	Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz	21	
9	Verfahrensvermerke	22	

1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat in der Sitzung am beschlossen, für das Grundstück Graf-von-Stauffenberg-Straße 29, Flurstück 491, Flur 26, Gemarkung Rheine r.d. Ems im Rahmen der 2. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 304 „Gellendorfer Mark - West“ gem. § 13a BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Grundstücksgröße angemessene wohnbauliche (Aus-)Nutzung eines bislang brach liegenden Wohnbaugrundstücks an der Graf-von Stauffenberg-Straße zu ermöglichen. Die geplanten Änderungen werden in Pkt. 6 erläutert und begründet.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird durch das Plangrundstück (s.o.) gegliedert. Angrenzend befinden sich

- Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden und
- die Graf-von-Stauffenberg-Straße und Mehrfamilienhausbebauung im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist entsprechend § 9 (7) BauGB festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

2 Hintergrund der Planung und Änderungsziel

Die Bebauung und auch die Grundstücksaufteilung im Bereich des Änderungsgebietes hat sich - anders als noch im Ursprungsplan aus dem Jahr 2007 oder in der 1. Änderung der Planung aus dem Jahr 2008 dargestellt - inzwischen verändert. Demzufolge ergeben sich nachteilige Folgen für die Bebaubarkeit des zur Bebauung anstehenden Grundstückes.

Der Eigentümer des Grundstücks Graf-von-Stauffenberg-Straße 29 beabsichtigt auf dem durch den Änderungsbereich markierten Baugrundstück ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit angrenzendem Schwimmbad, Sonnenterrasse und Carport zu errichten. Die Realisierung des Bauvorhabens ist jedoch durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Daher wurde vom Eigentümer ein Antrag auf Änderung des Planungsrechts gestellt. Die Prüfung des Antrags ergab Folgendes:

Ursprünglich orientierten sich die Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches an einem Bestandsgebäude, das heute nicht mehr existiert. Dieses war Teil eines anderen Grundstücks. Nach Abriss der Bebauung sind die Baugrenzen trotz verändertem Flurstückschnitt nicht angepasst worden. Somit deckt die überbaubare Fläche im Änderungsbereich derzeit nur eine geringe Fläche im Südosten des heutigen Grundstücks ab (zur Verdeutlichung siehe Planzeichnung ALT und NEU). Die Baugrenzen orientieren sich nicht an dem

heutigen Flurstück, sondern an dem ursprünglichen Gebäude und einem im Ursprungsplan skizzierten, viel kleinerem Grundstück, welches in dieser Form nicht mehr umgesetzt werden kann, da auch die ursprüngliche Zufahrtmöglichkeit von der Stefan-Zweig-Straße zum damals ausgewiesenen Baufeld aufgrund einer vorgelagert erfolgten Bebauung nicht mehr besteht.

Durch den derzeitigen Zuschnitt der überbaubaren Fläche ist eine städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung mit einer der Grundstücksgröße angemessenen Ausnutzbarkeit daher nicht gegeben. Da das Grundstück in seiner Bestandssituation als im Siedlungsbereich gelegene Brachfläche keine besondere Funktion hat und eine Bebauung der Fläche auch im Flächennutzungsplan vorgesehen ist (Wohnbauflächendarstellung), wird eine Anpassung der überbaubaren Fläche, bei welcher auch die Umsetzung des vom Eigentümer auf dem Grundstück geplanten Bauvorhabens möglich ist, zugrunde gelegt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

3 Derzeitige Situation

Das Grundstück befindet sich im Wohngebiet „Gellendorfer Mark“ in Rheine-Gellendorf, etwas außerhalb und im Südteil der Stadt Rheine. Im Süden, Westen und Norden des Grundstückes grenzen mehrere Einfamilienhäuser mit ihren Gärten an das Grundstück. Im Südosten befindet sich angrenzend an den Änderungsbereich ein Mietwohnhaus mit mehreren kleineren Apartments. Die Graf-von-Staufenberg-Straße grenzt ebenfalls im Osten an das Plangebiet und liefert den Erschließungsansatz.

Das durch den Änderungsbereich markierte Grundstück stellt sich derzeit als unbebaute Fläche mit einem Baumbestand in Teilbereichen der Fläche dar. Eine Bestandsbebauung befindet sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Mit Ausnahme des Betriebes für Werkzeugmaschinen und technischen Service nordöstlich des Änderungsbereiches gelegen, ist das Umfeld überwiegend von Wohnbebauung mit einer durchmischten Struktur von überwiegend Ein- und zum Teil auch Mehrfamilienhäusern geprägt. Nahe gelegen im Südwesten des Wohnquartiers gelangt man zur Elter Straße, die als Hauptverkehrsachse in Richtung des Stadtzentrums Rheine oder in die Ortsteile Elte bzw. Mesum führt.



Änderungsbereich in Richtung
Westen, Stadt Rheine, März 2019



Änderungsbereich in Richtung
Südwesten, Stadt Rheine, März
2019

4 Änderungsverfahren

Da sich der Änderungsbereich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet und die Planung eine Maßnahme zur Regelung der baulichen Nutzung des Innenbereichs darstellt (Innenentwicklung), wurde geprüft, ob auch die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von (ca.) 3.100 qm und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung beabsichtigt die Stadt Rheine das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

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

5 Planungsrechtliche Vorgaben Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen als beabsichtigte Nutzung „Wohnbaufläche“ dar. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wird daher gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Das Plangrundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Im ausgewiesenen Baufeld des derzeit rechtskräftigen Plans ist eine

zweigeschossige Bebauung in einer offenen Bauweise zulässig. Zusätzlich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

6 Änderungsplanung

Die Änderungsplanung sieht insbesondere eine der Grundstücksgröße angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der neu erforderlichen Zufahrt von Osten über die vor Graf-von-Staufenberg-Straße vor. Der Neuzuschnitt des Baufeldes ermöglicht das vom Grundstückseigentümer geplante Bauvorhaben. Zur planungsrechtlich möglichen Umsetzung werden folgende Änderungen der derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich der 2. Änderung erforderlich.

Die Änderungspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind jedoch nicht Bestandteil der 2. Änderung, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der Wohnstraßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Rheine ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

6.2 Erweiterung der überbaubaren Fläche

Das zuletzt festgesetzte Baufeld orientierte sich an einem alten Kasernegebäude (s. Planzeichnung ALT), das jedoch heute bereits abgerissen ist und durch ein Einfamilienhaus an der Stefan-Zweig-Straße ersetzt wurde. Das altfestgesetzte Baufeld wird mit dem an der Stefan-Zweig-Straße vorhandenen Einfamilienhaus nicht ausgenutzt, so dass der hintere Bereich des Baufeldes mit dem zugehörigen heutigen großen Grundstück brach liegt. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans (2008) wurden die Flurstücke in diesem Bereich neu gegliedert.

Um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung und angemessene Ausnutzung des heutigen neu gegliederten Grundstücks zu ermöglichen, ist eine moderate Anpassung des ursprünglich festgelegten Baufeldes notwendig. Diese soll auch das konkrete Bauvorhaben des Eigentümers abdecken, ohne ein Übermaß an Versiegelung zu bedingen oder den das Areal prägenden Baumbestand in Mitleidenchaft zu ziehen.

Zu den angrenzenden Grundstücken in südlicher Richtung setzt die Änderungsplanung die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze fest. In Richtung Nordost und Nordwest nimmt das Baufeld auf die erhaltenswerten Bäume in diesem Bereich Rücksicht (s. Planzeichnung NEU).

6.3 Festsetzung der Grundflächenzahl

Um einen nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl für den Änderungsbereich gemäß § 17 BauNVO mit 0,2 festgesetzt.

6.4 Ergänzung von First- und Traufhöhen

Um die geplante Bebauung möglichst gut in die Umgebungsbebauung zu integrieren und die Realisierbarkeit des Bauvorhabens zu ermöglichen, werden entsprechend der Planung maximale Trauf- (6,50 m) und Firsthöhen (9,75 m, oberer Bezugspunkt) festgesetzt.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut gebildet.

Als unterer Bezugspunkt wird die Kanaldeckelhöhe des in der Planzeichnung dargestellten Kanaldeckels in der Graf-von-Stauffenberg-Straße (vorgelagerte Erschließungsstraße) – eingemessen mit 38,16 m über NHN – zugrunde gelegt.

6.5 Festsetzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine städtebaulich verträgliche Anordnung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten und den Baumbestand im Änderungsbereich zu schützen, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauGB sowie Carports nur außerhalb der Umgrenzungen zum Erhalt des Baumbestandes zulässig.

Auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, um einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden zu sichern sowie den Baumbestand auf dem Grundstück zu schützen, nur außerhalb der Umgrenzungen zum Erhalt des Baumbestandes zulässig.

6.6 Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten

Um die Wohndichte in einem mit Rücksicht auf die benachbart angrenzenden Wohngrundstücke verträglichen Maß zu halten und der vorhandenen kleinteiligen Struktur vor Ort zu entsprechen, wird im Rahmen der 2. Änderung die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaus (eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) begrenzt.

6.7 Ergänzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen

Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen kennzeichnen die zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes vor baumbeeinträchtigenden Eingriffen zu bewahrenden Bereiche. 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.

Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Auffüllungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig, um Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden.

Außer zum Zwecke der Einfahrt sind in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und im Kronentrauf- sowie Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume Bodenbefestigungen, Pflasterungen sowie sonstige Bodenverdichtungen, die Anlage von Terrassen, Garagen, Carports, Wintergärten, Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume unzulässig.

Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und im Kronentrauf- sowie Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ausschließlich versickerungsfähiges Material, wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster zu verwenden. Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume darf die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle der Stadt Rheine für den Vollzug der Baumschutzsatzung auch eine Verlegung in offener Bauweise erfolgen, sofern für die Aufgrabung ein Erdstoffsauger verwendet und das Wurzelwerk erhalten und vor Beschädigungen geschützt wird. Letzteres gilt grundsätzlich auch für den Einbau ggf. erforderlicher Revisionschächte, die jedoch nach Möglichkeit außerhalb der Kronentraufbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes angeordnet werden sollen.

Im Falle eines natürlichen Ausfalls eines Baumes ist dieser spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist

an gleicher Stelle ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vor der Entfernung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen. Gleiches gilt vor der Ausführung von Schnittmaßnahmen, mit denen die natürliche Gestalt der geschützten Bäume verändert oder deren weiteres Wachstum beeinträchtigt werden könnte. Anzahl und Umfang von Ersatzanpflanzungen oder konkrete Auflagen für die Ausführung von Schnittmaßnahmen, werden von der Stadt Rheine auf Grundlage der Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung festgelegt und im Bescheid auf Ausnahme oder Befreiung von der Baumschutzsatzung verbindlich auferlegt. Die Auflagen sind vom Antragsteller zu beachten und umzusetzen.

Zur Baumschutzsatzung wird ein entsprechender Hinweis in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.8 Ergänzung einer Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

Im Norden und Westen des Plangebietes befindet sich ein dichter, teilweise alter und erhaltenswerter Baumbestand. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und Gutachterkontrollen im Falle von Gehölzentfernungen notwendig:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist gemäß § 39 BNatSchG eine Entfernung des Baumbestandes, sofern diese zulässig unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses Änderungsplans und der Baumschutzsatzung ist, nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Vor einer Fällung oder Entastung potenzieller Quartiersbäume (z.B. Vorhandensein von Höhlungen und Ritzen) ist eine fachlich durchgeführte Fledermauserfassung (z.B. durch Endoskopie oder Ein- und Ausflugkontrolle) erforderlich. Sollten potenzielle Quartiere nachweislich unbesetzt sein, können diese verschlossen werden und die Fällarbeiten während der Wintermonate erfolgen.

6.9 Ergänzung einer Festsetzung zur Entwässerung

Um eine funktionierende Entwässerung sicher stellen zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Grundstück im Trennverfahren zu entwässern ist. Zudem wird einer Versickerung von Regenwasser nicht zugestimmt (Anschluss- und Benutzungszwang).

Ein Schmutzwasseranschluss ist an der Graf-Von-Stauffenberg-Straße bereits vorhanden; ein Regenwasseranschluss (DN 150)

muss noch (an gleicher Stelle) durch die Technischen Betriebe Rheine AöR verlegt werden.

6.10 Bauliche Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen ist als baugestalterische Festsetzung gem. § 89 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Sicherung der Dachlandschaft vorgesehen: Es sind entsprechend des städtebaulichen Umfeldes nur Dachformen mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° bis maximal 45° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

7 Natur und Landschaft

7.1 Festsetzung zur Grüngestaltung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine (vgl. Punkt 7.5). Die Planzeichnung weist hierauf hin und setzt die erhaltenswerten Bäume entsprechend den Ausführungen der Baumschutzsatzung zum Erhalt fest.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus städtebaulichen Gründen und mit Berufungsmöglichkeit auch auf im Naturschutzrecht bezeichneten Ziele und Maßnahmen festgesetzt werden. Derartige Flächen- und Maßnahmefestsetzungen können auch miteinander verbunden werden. In der vorliegenden Änderungsplanung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die folgende Dachbegrünungsfestsetzung bestimmt:

„Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist 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 Teilflächen, 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.“

Ziele der Festsetzung sind vor dem Hintergrund, dass drei großkronige Bäume planbedingt am Standort absehbar entfallen, dass mit der vorgesehenen Dachbegrünung eine Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrückhalts/der Puf-

ferung bei Starkregenereignissen erreicht werden kann und dass Feinstäube durch eine Begrünung gebunden werden. Die Festsetzungen werden als gerechtfertigt und bei der Ausgestaltung der Planung durch den Bauherren als umsetzbar angesehen, zumal die Vorgabe auf die Anwendung bei flachen oder flachgeneigten Dächern von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden beschränkt bleibt und das Begrünen beim Flachdach verhältnismäßig kostengünstig und pflegeleicht ist. Die Pflanzen einer Extensivbegrünung erhalten und entwickeln sich weitestgehend selbst. Zur Pflege genügt es, wenn etwa einmal jährlich Unkraut und Gehölzaufwuchs z.B. von Birke oder Weide auf dem Flachdach entfernt wird.

7.2 Eingriffsregelung

Die Änderung des Planungsrechts erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm und der Beschränkung auf die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche zur Förderung der Innenentwicklung finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

7.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-3711-301 „Emsaue“ beginnt in ca. 550 m Entfernung.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und der Lage des Änderungsbereichs ist nicht davon auszugehen, dass nachteilige Wirkungen vorbereitet werden.

Primäres Naturschutzziel für das FFH-Gebiet „Emsaue“ ist die Erhaltung und Optimierung der vorhandenen naturnahen Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und den natürlichen Gewässerstrukturen. Hierzu gehört auch die Erhaltung und Optimierung der Auwaldreste und Hochstaudenfluren sowie der Altwässer und der begleitenden auentypischen Biotope. Wichtig ist dabei die Erhaltung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Altwässer und der natürlichen Gewässerstrukturen der Ems, was langfristig nur über eine weitgehend ungestörte Fließgewässerdynamik mit Hochwasserereignissen möglich ist.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

7.4 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem bis zu dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im September 2018 eine Ortsbegehung. Auf dieser Basis wurde geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Die nachfolgenden Ausführungen geben die Erkenntnisse der Prüfung (Stufe I) wieder. Soweit aus den Ergebnissen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte geboten erscheinen, werden diese genannt und auf die Erfordernisse in der Planzeichnung hingewiesen.

- Bestandsbeschreibung

Bei dem vorliegen Plangebiet handelt es sich um eine Gartenbrache von 3.080 qm mit dichtem teils altem Baumbestand (ca. 29 Laubbäume). Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden. Die ehemals den Gehölzen unterliegende Rasenfläche ist ruderalisiert, wird aber immer noch durch Gräser dominiert. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*). Es finden sich jedoch auch zwei Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) sowie acht Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*). Nahezu alle Bäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Alters erhaltenswert. Viele haben einen Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) und fallen somit als geschützte Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine (vgl. Punkt 7.5). Darüber hinaus finden sich vier Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 180 cm (BHD > 60cm). Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Nester, Baumhöhlen oder Horste gesichtet werden.

Die Gehölze standen seit jeher im bebauten Gebiet. Ein ehemaliges Gebäude wurde vor kurzem abgerissen. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich weitere umfangreiche Gehölzstrukturen. Hier handelt es sich ebenfalls um starkes Baumholz, aber auch zahlreiche Neuanpflanzungen finden sich darunter.

- Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW können im Plangebiet (Messtischblatt 3710, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.



Grundstück in Richtung Süden, Stadt Rheine, März 2019

(Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) theoretisch 27 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 6 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4207, Stand: September 2017. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R = Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentes Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkungen: - = Vorkommen unwahrscheinlich, - / + = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, + = Vorkommen potentiell denkbar.

Art	Status	Erhaltungszustand	Gärten	Potential-Analyse
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	G-	Na - / +
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na - / +
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	Na - / +
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na - / +
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na - / +
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	Na - / +
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	Na -
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	Na -
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	(Na) -
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	Na -
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	(FoRu) -
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	B	G	Na +
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	(Na) -
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	Na -
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	Na +
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	B	G	(Na) -
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na - / +
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	Na -
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	FoRu -
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	B	U-	(FoRu) -
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	Na - / +
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	(FoRu) -
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu -
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	Na -
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R	G	-
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na -
Amphibien				
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	(Ru) -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentes Brut- und/ oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Nachfolgende Ausführungen geben die Ergebnisse der Arteninventarbetrachtung wieder:

- **Fledermäuse**

Die im Plangebiet bestehenden Bäume sind aufgrund ihrer Altersstruktur teilweise geeignet, für die gem. Messtischblattabfrage zu erwartenden Fledermausarten eine Quartiersfunktion zu übernehmen. Gleichwohl ist das Alter von Bäumen nicht zwangsweise für die Beurteilung von Fledermausquartieren ausschlaggebend, so dass auch jüngere Bäume, mit einem geringeren Stammdurchmesser z.B.

durch abstehende Rinde, Faulstellen, Zwiesel oder anderweitig entstandene Versteckmöglichkeiten Quartiersfunktionen für Fledermäuse übernehmen können. I.d.R. ist jedoch mit der Zunahme des Baumalters und daraus folgender abnehmender Vitalität eine Zunahme an Quartiermöglichkeiten verbunden.

Im Rahmen der durchgeführten Bestandserfassung wurden die Bäume im Plangebiet vom Fachgutachter augenscheinlich geprüft. Für die Mehrzahl konnten keine geeigneten Versteckmöglichkeiten entdeckt werden. Einzelne Stammabschnitte konnten jedoch vom Boden aus nicht vollständig eingesehen werden.

Im Sinne einer worst-case Betrachtung ist daher von einem Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere **Waldfledermäusen** der Gattung *Nyctalus* (Abendsegler) und *Plecotus* (Langohr) auszugehen. So ist der große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) als typische Waldfledermaus, die ihre Sommer- und Winterquartiere vor allem in Baumhöhlen in Wäldern und Parkanlagen hat im Plangebiet nicht sicher auszuschließen. Gleiches gilt für den Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) und dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*), die ähnliche Lebensraumsprüche aufweisen und daher ebenfalls nicht im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Auch die **Wasserfledermaus** (*Myotis daubentonii*), welche ihre Sommerquartiere gerne in alten Eichen oder Buchen sucht, kann aufgrund der Nähe zur Emsaue nicht gänzlich im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Die weiteren potentiell denkbaren (**gebäudebewohnenden**) Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) könnten das Plangebiet als Teilnahrungshabitat nutzen. Dieses ist in vorliegendem Fall jedoch u.a. aufgrund der Größe des Plangebietes und einer ähnlichen Biotoptypenausstattung im unmittelbaren Umfeld voraussichtlich nicht von essentieller Bedeutung.

- Avifauna

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes ein Potenzial für Vorkommen planungsrelevanter Arten besteht.

In dieser Hinsicht kann das Plangebiet für Greifvögel (Habicht, Sperber, Wanderfalke, Turmfalke) theoretisch als Teilnahrungshabitat von Bedeutung sein (vgl. Tab. 1). Eine essenzielle Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist bei den i.d.R. großen Aktionsräumen von Greifvögeln nicht abzuleiten.

Die Saatkrähe besiedelt oft in großen Gruppen auch innerstädtische Bereiche. Bevorzugt werden große Laubbäume. Bei der Ortsbegehung konnten jedoch keine Krähennester oder größere Brutkolonien gesichtet werden. Ein tatsächliches Vorkommen einer Saatkrähenko-

lonie kann daher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befinden sich in der direkten Umgebung vergleichbare Strukturen.

Der Kleinspecht erscheint im Siedlungsbereich vor allem in alten Parkanlagen und Hausgärten mit altem Baumbestand, sodass die Habitatstrukturen im Plangebiet durchaus als Lebensraum für den Kleinspecht in Frage kommen. Bei der Ortsbegehung konnten keinerlei Höhlen festgestellt werden. Die Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung bieten außerdem für den Kleinspecht teils höherwertige Lebensbedingungen.

Ähnliches gilt für die Arten Gartenrotschwanz und Feldsperling. Sie können für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht völlig ausgeschlossen werden. Jedoch bietet das Umfeld umfassend vergleichbare Biotopstrukturen, welche sich teilweise für die genannten Arten interessanter (hinsichtlich Störfaktor und Nähe zu Nahrungshabitaten) darstellen. Zusätzlich gehen Störwirkungen von der angrenzenden Bebauung aus.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Änderungsbereiches für den Erhaltungszustand der lokalen Population der oben genannten Arten nicht von essentieller Bedeutung sind.

Vogelarten, die auf das Vorkommen von Gewässern (Eisvogel, Nachtigall, Waldwasserläufer), Offenland (Rebuhn) oder Wäldern angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der gegebenen Biotopausstattung nicht zu erwarten. Von einer Nutzung des Plangebietes durch typische Kulturfolger einer extensiv genutzten bäuerlichen, strukturreichen Landschaft (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Kuckuck) ist nicht auszugehen, da die entsprechenden Lebensraumansprüche der Arten nicht erfüllt werden.

Eulenvögel (Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Schleiereule) sind nach derzeitigem Kenntnisstand und erfolgter Ortsbesichtigung ebenfalls nicht als Brutvorkommen im Plangebiet vorhanden. Es befinden sich keine geeigneten Höhlenlagen und Nischen, die für Eulenvögel eine Brutmöglichkeiten bieten.

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ (z.B. Dohle), d.h. „in Europa natürlich vorkommende Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat nutzen. Unter Beachtung der noch nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen ist jedoch nicht von einer erheblichen Betroffenheit „europäischer Vogelarten“ auszugehen.

- Amphibien

Ein Vorkommen des Kammmolches als gemäß Messtischblatt infrage kommende planungsrelevante Amphibienart kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Änderungsbereich und der Umgebung

ausgeschlossen werden. Andere planungsrelevante Amphibien sind auf Grundlage der Messtischblattauswertung nicht zu erwarten.

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Die im Änderungsbereich vorhandenen Gehölze stellen demnach für einige Fledermaus- und Vogelarten potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dar. Aufgrund der Strukturen im Umfeld sind diese jedoch für den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht maßgebend. Als Nahrungshabitat für Fledermaus- und Vogelarten haben sie keine essentielle Bedeutung.

Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) ausschließen zu können ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung des Baumbestandes nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Einer Baumfällung oder größeren Eingriffen steht jedoch die Baumschutzsatzung im vorliegenden Fall entgegen. Für den Fall, dass Ausnahmen von der Baumschutzsatzung begründet werden können (z.B. Verkehrssicherheit), sind die Artenschutzbelange zu beachten.

Im Falle einer ausnahmsweise genehmigten Fällung oder eines genehmigten Rückschnitts ist zuvor durch einen fachkundigen Gutachter eine Fledermauserfassung mit einer Ein- und Ausflugkontrolle potentieller Quartierbäume notwendig und ist bei Befund ein Quartierserhalt zu gewährleisten, notfalls vorgezogen auszugleichen.

Die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) empfiehlt zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum weitest gehenden Erhalt des Plangrundstücks als Jagdrevier für Fledermäuse für eine Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden. Als geeignete marktgängige Leuchtmittel werden z. Zt. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin genannt. Die Beleuchtung soll möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume sollten erhalten werden (z. B. keine Beleuchtung der verbleibenden Bäume). Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Verstöße gegen die weiteren Verbote des § 44 BNatSchG (Störungsverbot, Schutz der Lebensstätten, Schutz der Pflanzenarten) sind hier nicht zu erwarten, da sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population bei Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich

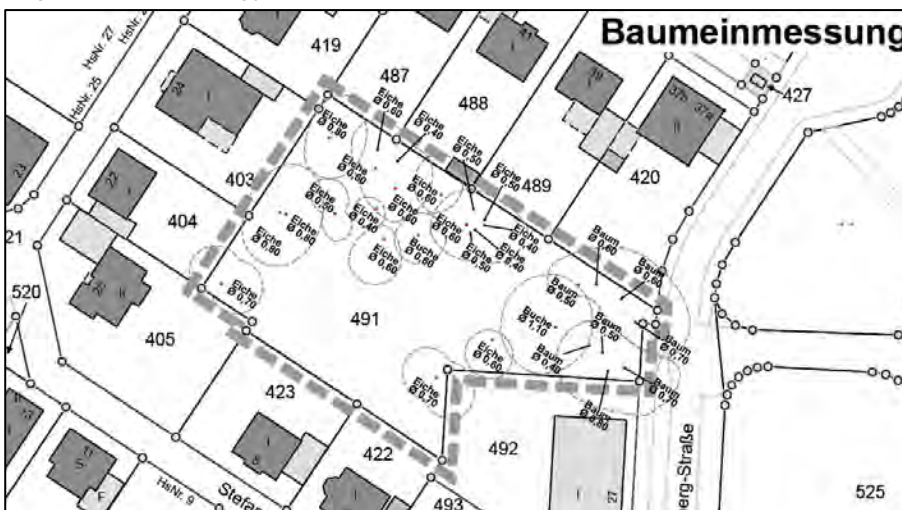
nicht verschlechtert und die ökologische Funktion durch die gleichwertigen Biotopstrukturen in den angrenzenden Bereichen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ist sicherzustellen. Demnach ist ein Großteil der im Änderungsbereich befindlichen Gehölze als „Geschützte Bäume“ einzustufen (vgl. 7.5).

7.5 Baumschutzanforderungen

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine in der Fassung vom 5. November 2002 sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit ca. 29 Bäume (vgl. nachfolgende Abbildung).



Es handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*). Es finden sich jedoch auch zwei Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) sowie acht Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*). Nahezu alle Gehölze haben einen Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) und fallen somit als geschützte Bäume unter die Baumschutzsatzung. Darüber hinaus finden sich vier Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 180 cm (BHD > 60cm).

Fast alle vorhandenen Bäume stehen außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Lediglich eine Eiche befindet sich innerhalb der Baugrenze. Zwei Bäume die sich gemäß Luftbildaussage ebenfalls innerhalb der Baugrenze befänden, sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden, sodass davon auszugehen ist, dass bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ein geschützter Baum entfernt werden muss. Für diesen muss gem. Satzung eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Des Weiteren müssen im Osten des Plangebietes zum Zwecke der Zufahrtsmöglichkeit und des Erhalts einer besonders hochwertigen

Rotbuche (mit einem Stammdurchmesser von 1,10 m) zwei Eichen mittleren Alters entfernt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dennoch zu prüfen, ob bei Umsetzung der Baumaßnahmen gem. Satzung geschützte Bäume insbesondere baubedingt betroffen sind (Verdichtung im Wurzelbereich durch Baumaschinen etc.). In Abstimmung mit der Stadt Rheine sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereiches, sowie ggfs. Ersatz der betroffenen/geschädigten Gehölze zu treffen.

Es ist im Wesentlichen darauf zu achten, dass mit den Baugrenzen und den ggf. zu definierenden Bereichen für Zufahrten und Stellplätzen, die notwendigen Mindestabstände zu den geschützten Bäumen, insbesondere zum Schutz der Wurzelbereiche, einzuhalten sind. Die zwingend erforderlichen Mindestabstände, sind abhängig von der Baumart und den konkreten standörtlichen Gegebenheiten.

Gem. DIN Norm 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sind die Wurzelbereiche von Bäumen zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge und Baumaschinen durch einen standfesten Zaun mit einem Abstand von 1,50 m zur Außenseite der Baumkrone (Kronentraufe) zu schützen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden und den Wurzelbereich zu schützen, müssen die ggfs. belasteten Flächen möglichst klein gehalten werden. Zwingend zu befahrenen oder zu belastenden Flächen sind mit einem druckverteilenden Vlies und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken, auf die eine feste Auflage aus Bohlen o.ä. zu legen ist.

8 Sonstige Belange

Zu sonstigen Belangen, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind folgenden Aussagen zu treffen:

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches kann unter Beachtung insbesondere der Schutzvorkehrungen zum Schutz der im Zufahrtsbereich vorhandenen Bestandsbäume über die im Osten angrenzende Graf-von-Stauffenberg-Straße erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Erschließungsweg der neuen Wohnbebauung ohne Beeinträchtigung der Bäume in diesem Bereich auszubilden ist.

8.2 Immissionsschutz

Zur Aufstellung der Bebauungspläne „Gellendorfer Mark“ (Nr. 302, 303, 304 und 305) wurde im Jahr 2004 eine schalltechnische Beurteilung* erarbeitet. Die daraus hervorgehenden, erforderlichen Festsetzungen werden in die Änderung des Bebauungsplans übernommen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Schallgutachten vorsorglich in den Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Als erforderliches Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ ist hier für das Erd- wie auch für das Obergeschoss das Maß von 30 dB zu gewährleisten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (vgl. Schallgutachten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Grundstücksbereich von der Graf-von-Stauffenberg-Straße bis zur Isolinie 55 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche durch geeignete abschirmende bauliche Maßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

* Aufstellung der B-Pläne „Gellendorfer Mark“ (Nr. 302, 303, 304 und 305), Schalltechnische Beurteilung. Projektnummer 204254. Ingenieurplanung. August 2004

8.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Das Grundstück ist im Trennverfahren zu entwässern. Einer Versickerung von Regenwasser wird nicht zugestimmt (Anschluss- und Benutzungszwang). Ein Schmutzwasseranschluss ist an der Graf-Von-Stauffenberg-Straße bereits vorhanden, ein Regenwasseranschluss (DN 150) muss noch durch die technischen Betriebe Rheine AöR verlegt werden.

8.4 Altlasten und Kampfmittel

Der Änderungsbereich ist Teil des ehemaligen Kasernengeländes Gellendorf. Im Rahmen einer Umnutzung (2004) wurde das gesamte Gebiet auf schädliche Bodenveränderungen hin untersucht.

Eine Auskunft des Kreises Steinfurt zu schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen für den Änderungsbereich, hat ergeben, dass im Bereich des Grundstücks (Flurstück 491, Flur 26, Gemarkung Rheine r. d. Ems) keine Auffälligkeiten auftreten. Ein

Verdacht auf Altlasten liegt für den Änderungsbereich daher nicht vor. Vorsorglich ist der Erdaushub bei der Durchführung eines Bauvorhabens oder bei Bodeneingriffen zu beobachten. Ist dieser außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Stadt Rheine) oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.5 Belange des Boden- und Bodendenkmalschutzes

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können aber Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Ein entsprechender Hinweis wird in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.6 Überflutungsschutz

Als vorsorglichen Hinweis werden die folgenden, zu berücksichtigenden Aspekte für eine Vorsorge gegen Starkregenereignisse in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, 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 u.a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

8.7 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Absicherung eines verträglichen und verbindlichen Rahmens für die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung des Baugrundstückes.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine stärkere, angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtisch bereits für eine Wohnbebauung vorgesehene Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege),
- der schützenswerte prägende Baumbestand mit den getroffenen Erhaltungsfestsetzungen gesichert wird,
- der Versiegelungsgrad mit der Festlegung der GRZ auf 0,2 und den Erhaltungsgebotsfestsetzungen in den Baum bestanden Bereichen auf ein verträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unbeeinträchtigt lässt, beschränkt wird.
- Dachbegrünungsfestsetzungen für flache und/oder flach geneigte Garagen, Carports und Nebengebäude aufgenommen werden,
- der Bebauungsplan auf Möglichkeiten und Pflichten zur privaten Überflutungsvorsorge hinweist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien werden im Plangebiet nicht vorgeschrieben, sie sind jedoch möglich. Auf Vorgaben für eine Firstausrichtung wurde im Bebauungsplan verzichtet, so dass eine Gebäude- und Dachgestaltung in optimaler Ausrichtung zur Sonne möglich ist.

Über die Vorgabe zur Einhaltung der mit 0,2 festgelegten Grundflächenzahl sowie dem festgesetzten Baumerhalt hinaus wird für die in flacher Ausführung möglichen Garagen, Carports und Nebengebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus gehend werden keine Begrünungsvorgaben gemacht, da aufgrund der örtlichen Prägung geneigte Dächer zwischen 15 - 45 Grad zur Gestaltung der Hauptgebäude festgesetzt werden und darüber hinaus der umfangreiche Baumbestand nahezu alle nicht überbaubaren Grundstücksteile umfasst.

Heckenfestsetzungen oder (Vor-) Gartenbegrünungsvorgaben waren im Ursprungsbebauungsplan zudem nicht festgesetzt und sind rein städtebaulich/stadtgestalterisch für die zur Änderung anstehende Einzelfläche alleine nicht begründbar und könnten sich in den Kronentrauf- und Wurzelbereichen der Bäume zudem eher nachteilig auswirken.

Die getroffenen Festsetzungen und die geringe Größe des Änderungsbereiches, welcher bereits vorher eine Bebauungsmöglichkeit beinhaltete, lassen letztlich keine nennenswerten Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen.

9 **Verfahrensvermerke**

Nach Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden Änderungspunkte im Änderungsbereich verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 304 Kennwort: „Gellendorfer Mark - West“ wurde ausgearbeitet von:

Coesfeld, 14.07.2020

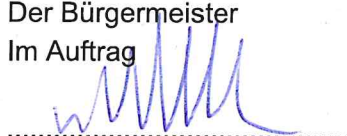
WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 304 Kennwort: „Gellendorfer Mark - West“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____._____._____ vorgelegen.

Rheine, _____._____._____
Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag


.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung