

Begründung

Bebauungsplan Nr. 330

der Stadt Rheine

Kennwort: "Alte Straßenmeisterei"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 10.08.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, wesentliche Grundlagen und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren.....	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Planverfahren.....	5
Übersicht zum Verfahrensablauf	5
3. Planungsrecht und Planungsbindungen.....	6
3.1 Aktuelles und umliegendes Planungsrecht	6
3.2 Vorgaben der Regionalplanung	7
3.3 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan	8
4 Plankonzept.....	9
4.1 Art und Maß der Bebauung	9
4.2 Zulässige Dachformen und Vorgaben zur Dachbegrünung.....	10
4.3 Erschließung.....	11
4.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	11
4.3.2 Technische Erschließung	13
4.4 Lärm-/Immissionsschutz.....	14
4.5 Umwelt-, Natur-, Landschafts- und Artenschutz.....	14
4.6 Grünordnung	14
4.7 Kampfmittel.....	15
4.8 Altlasten.....	15
4.9 Boden- und Bodendenkmalschutz.....	16
4.10 Klimaschutz.....	16
5 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17
Anlagen.....	17

1. Anlass, wesentliche Grundlagen und Ziele der Planung

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke Wiedernutzbarmachung und Neuplanung der Fläche der „Alten Straßenmeisterei“. Die im Luftbild markierte, ca. 1,5 ha große und seit einigen Jahren aus der Nutzung gefallene Gewerbefläche liegt an der Neuenkirchener Straße (K 57) im Westen des Stadtgebietes.



Schrägluftbildaufnahme aus dem Jahr 2008, jedoch seitdem in den Verhältnissen kaum verändert.

Das Grundstück befindet sich aktuell noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA). Eine Kaufoption besteht grundsätzlich. Die Zufahrt erfolgt über die Neuenkirchener Straße. Wie die Bezeichnung der Gewerbefläche „Alte Straßenmeisterei“ nahelegt, hatte hier über lange Zeit der Straßenbetriebsdienst seinen Standort. Dieser ist jedoch seit einigen Jahren stillgelegt. Aus der damaligen Nutzung heraus befinden sich vier Betriebsgebäude mit Nebenanlage auf dem Grundstück verteilt. Es handelt sich um leerstehende Lagerhallen, Garagen, Dienst- und Unterkunftsgebäude.

Große Teile der Fläche sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung versiegelt. Aus einer „Altlastengefährdungsabschätzung“ von 1997 ist mit Haus- und Gewerbemüll aufgefüllten Bereichen zu rechnen, da es sich um ehem. Kalkabbauflächen handelt, die später verfüllt wurden. In den randlichen Bereichen prägen baum- oder gehölzbestandene Bereiche das Areal. Sie sorgen aktuell für eine umfassende Eingrünung des Areals.

Auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung sind keine Gewässer verzeichnet.

Die zur Überplanung anstehende Gewerbefläche ist mit Ausnahme der auf der gegenüberliegenden der Neuenkirchener Straße gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung für Ackerbau ringsum von einer bis zu Einfamilien-/Doppelhausbebauung geprägten Wohnbebauung umgeben. Eine Umnutzung zur Wohnbebauung wurde aufgrund von Altlasten und damit bei einer Wohnbauentwicklung zu erwartenden hohen Entwicklungskosten bislang jedoch nicht in Betracht gezogen.

Neben einer wohnbaulichen Entwicklungsoption besteht die Alternative für eine erneute gewerbliche Nutzung unter dem Vorbehalt, dass dabei auf die benachbarte Wohnbebauung hinreichend Rücksicht genommen wird.

Die Eignung und Machbarkeit der potenziellen Nutzungen auf der Fläche sind im Bebauungsplanverfahren im Grundsatz zu prüfen und entsprechende Rahmenvorgaben zu treffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist auf die umgebend vorhandene und die planungsrechtlich festgelegte Wohnbebauung nördlich der Neuenkirchener Straße (WA; B-

2.2 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist als „Normalverfahren“ vorgesehen mit den hierfür gesetzlich gemäß § 3 und § 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligungsstufen (Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und spätere Offenlage zum ausgereifteren Entwurf). Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht wesentliche Verfahrensschritte und den zeitlich beabsichtigten Ablauf.

Übersicht zum Verfahrensablauf

Vorentwurfserstellung	Liegt vor
Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	Geplant für III. Quartal 2021
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	III. Quartal 2021
Auswertung der Frühzeitigen Stellungnahmen	IV. Quartal 2021
Bearbeitung / Beauftragung noch fehlender Expertisen	2022
Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans	2022
Öffentliche Auslegung + Trägerbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	2022
Auswertung der Stellungnahmen	2022
Vorberatung zur Abwägung- und zum Satzungsbeschluss	2022
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss	2022
Rechtskraft im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung	Mit Bekanntmachung

3. Planungsrecht und Planungsbindungen

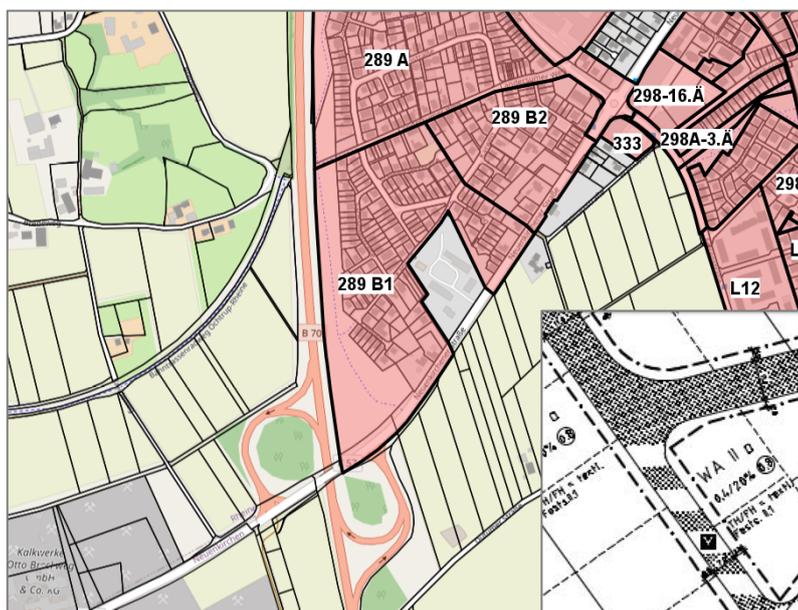
Die nachfolgenden Ausführungen fassen das aktuelle und umliegende Planungsrecht zusammen. Die Befassungen mit den formellen und informellen Planungsbindungen verdeutlichen wesentliche Rahmenbedingungen, Vorgaben und Leitbilder zur Planung.

3.1 Aktuelles und umliegendes Planungsrecht

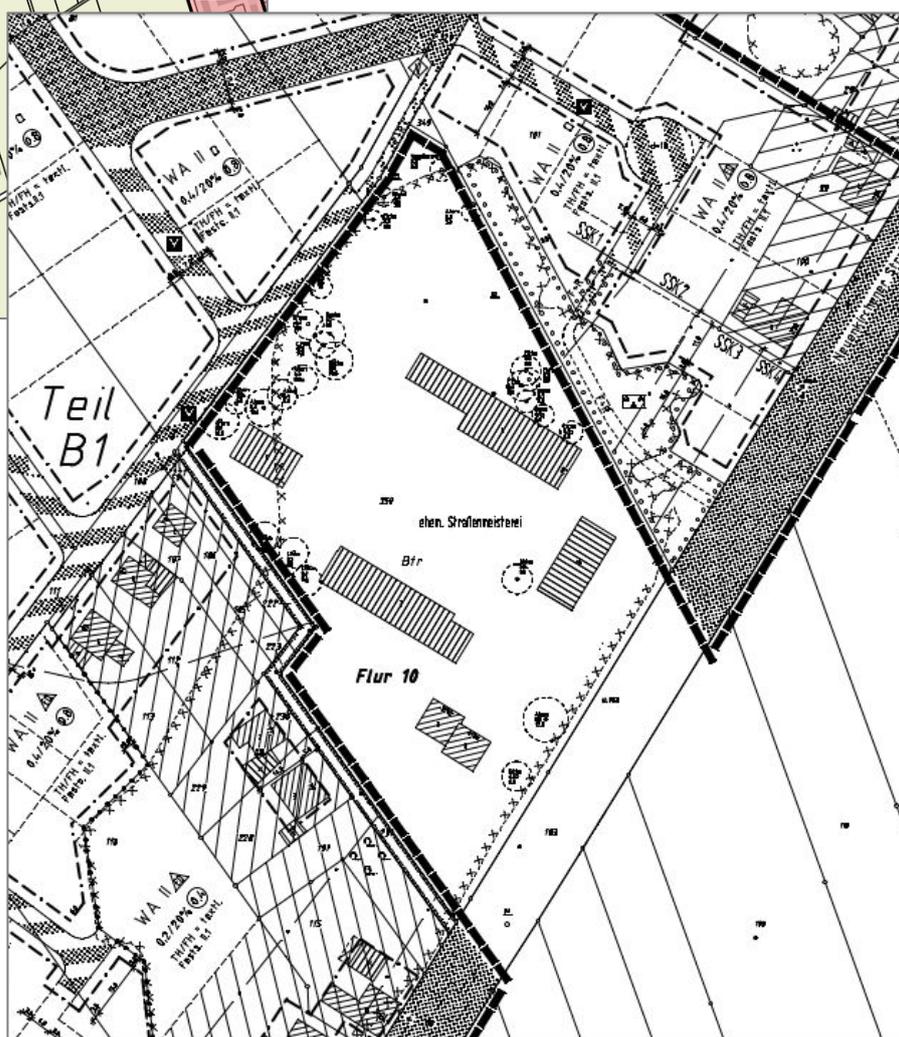
Die Plangebietsfläche ist als zuletzt gewerblich genutzte Fläche bislang nicht über einen Bebauungsplan erfasst. Sie befindet sich jedoch in einem baulichen Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung.

Die umgebende Wohnbebauung wird über Bebauungspläne planungsrechtlich reguliert. Diese sichern und begrenzen so die dortigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten.

Für die direkt angrenzende Wohnbebauung ist der im Jahr 2000 zur Rechtskraft gebrachte und hier gültige Bebauungsplan Nr. 289 B1, Kennwort "Wadelheim-Ost / Sassestraße" maßgeblich.



Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 289 B1

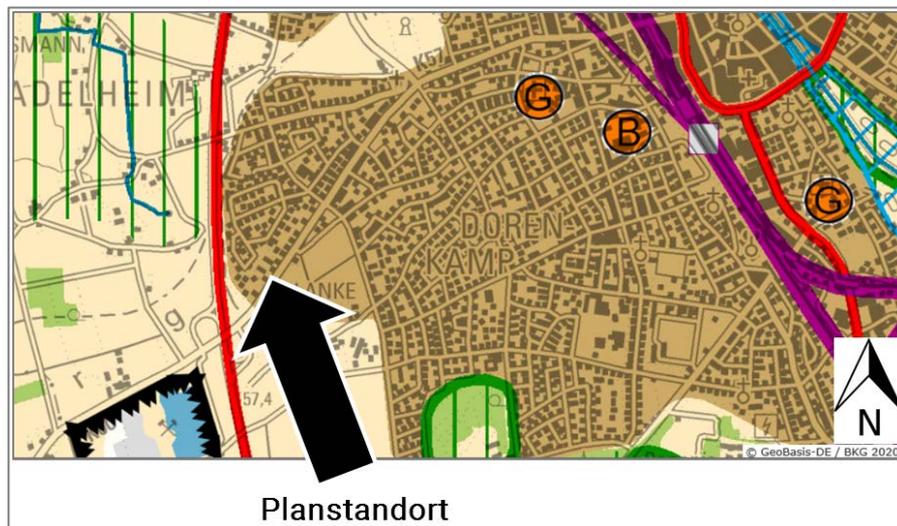


Im benachbart zum Plangebiet gelegenen Bereich definiert der Bebauungsplan Nr. 289 B1 mit der Bezeichnung "Wadelheim-Ost / Sassestraße" die angrenzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Er lässt dabei angrenzend an den Planbereich ein Maß von bis zu zwei Vollgeschossen (II) bei einer lockeren (GRZ 0,2 bis 0,4) und offenen Bebauung (o) zu.

Gestalterisch sind im B-Plan Nr. 289 B1 für die das Plangebiet umgebende Bebauung Trauf- und Firsthöhenvorgaben getroffen, die bei einer zweigeschossigen Bebauung die Traufe auf höchstens 6,50 m festlegen und die Firsthöhe maximal auf 11,50 m.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland weist den Geltungsbereich der vorliegenden Planung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Im Grundsatz ist damit eine wohnbauliche sowie auch eine wohngebietsverträglich ausgestaltete gewerbliche Nutzung möglich.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (Maßstab unbekannt) Zeichnerische Darstellung aus der interaktiven Karte der BezRegMS¹

Im Textteil zum Regionalplan sind übergeordnete Ziele und Grundsätze festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet:

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

- 8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- 8.2 Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.
- 8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnahen Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.
- 8.4 In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

- 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.
- 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

¹ https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html

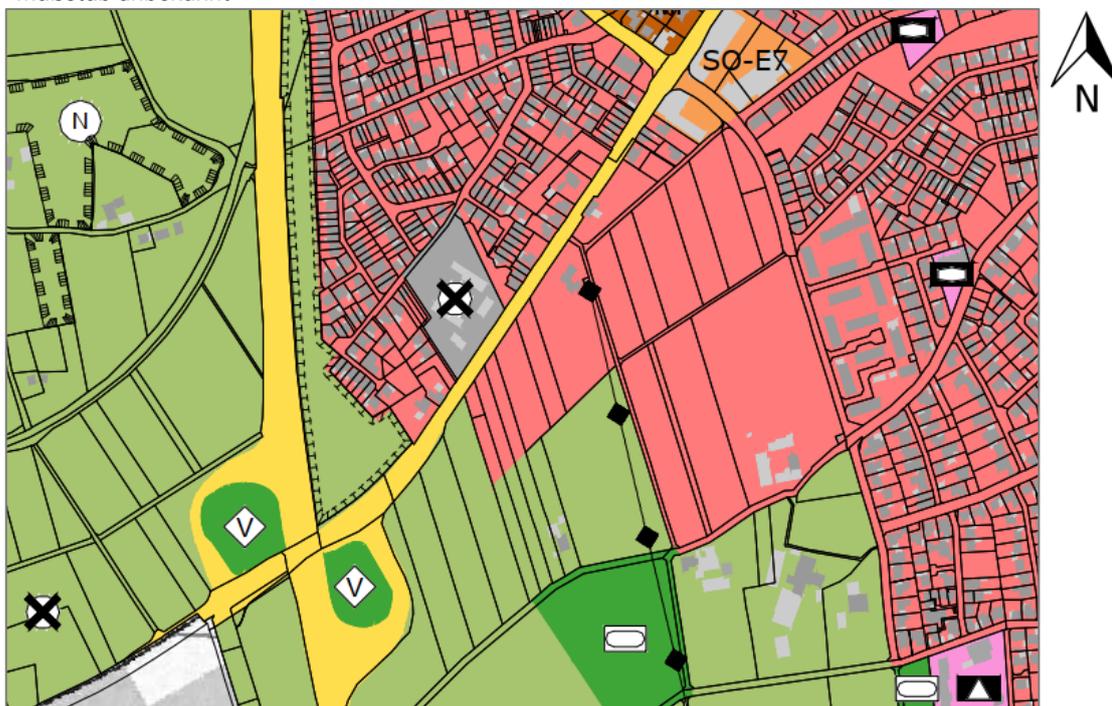
3.3 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine konkretisiert den Regionalplan und beinhaltet und berücksichtigt dabei auch Vorgaben von Fachplanungen mit überörtlicher Bedeutung (z.B. gemeindeübergreifende Verkehrswege).

Der Flächennutzungsplan stellt unter dieser Beachtung die konzeptionell langfristig geplante Art der Bodennutzung der Gemeindeflächen dar.

Beim Areal der "Alten Straßenmeisterei" ist entsprechend der bisherigen Nutzung und als langfristig beabsichtigte Nutzung eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Ergänzend weist der Flächennutzungsplan auf das Vorhandensein der eingangs erwähnten Altablagerung hin. Angrenzend an den Planbereich umgeben westlich, nördlich und östlich bestehende und südlich potenziell anstehende Wohnbauflächen das Gebiet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine,
- Maßstab unbekannt -



Zur geordneten Entwicklung muss der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, ohne dass dieser parzellenscharf auszulegen ist.²

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf sieht als Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche auf dem Areal der Alten Straßenmeisterei eine von der Neuenkirchener Straße aus erschlossene Gewerbefläche (Ausweisung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) sowie im Norden einzeilig eine wohnbauliche Bebauung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) vor. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der planerischen Ziele der Stadt Rheine für eine nachhaltige und geordnete Bebauung daher nicht erforderlich.

² Vgl. Kuschnerus 2010: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, S. 161 ff

4 Plankonzept

4.1 Art und Maß der Bebauung

Zur Reaktivierung des Standorts der aufgegebenen Straßenmeisterei werden die in der Planzeichnung dargestellten Flächenausweisungen als rahmengebende Angebotsplanung vorgenommen.

Gewerbefläche

Der überwiegende Teil der alten Straßenmeisterei soll als gewerbliche Fläche (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden und unter Festlegung der Grundflächenzahl auf das Maß von 0,6 der möglichen Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen.

Hiermit wird die gegebene Standortprägung und Lagegunst aufgegriffen und kann dem aktuell ermittelten Bedarf an Gewerbeflächen begegnet werden, ohne das Maß der Versiegelung vor Ort unverhältnismäßig zu überschreiten. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist aktuellen Ersterhebungen für das Rheiner Gewerbeflächenkonzept zufolge am Standort Rheine *„deutlich höher als das Angebot. Mit den aktuellen Bestandsflächen kann noch weniger als ein Jahr die Nachfrage gedeckt werden.“* Auch für die kommenden 20 Jahre wird noch bis zu 15 Jahre lang von einer höheren Flächennachfrage als -angebot ausgegangen.³ Die an der Alten Straßenmeisterei gegebene Standortprägung und Lagegunst sprechen für die geplante gewerbliche Reaktivierung des ausgewiesenen Bereichs.

Durch eine gewerbliche Nachnutzung könnte der relevante Bereich ohne Auskoffierung der Altablagerung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Außerdem begünstigt die sehr gute logistische Anbindung der Fläche mit unmittelbarer Nähe zur B70 gewerbliche Ansiedlungen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit durch den Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine bestimmten zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, um die mit dem Masterplan Einzelhandel verfolgte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots auf die mit dem Masterplan Einzelhandel sowie dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine hierfür bestimmten Zentren und Versorgungsbereiche zu sichern. Das nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ befindet sich unweit an der im Osten des Plangebiets gelegenen, namensgebenden Felsenstraße.

Im vorliegenden Plangebiet sind für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) Vergnügungsstätten (z.B. Discotheken, „Partylocations“ und Feierhallen als auch Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausdrücklich nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO). Damit sollen negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung verhindert werden.

Derartige Etablissements sind bekanntermaßen geeignet, das Niveau der umliegenden Quartiere herabzusenken (sog. Trading-Down-Effekt). Bordelle oder derartige Betriebe wie auch Wohnungsprostitution wirken sich insbesondere negativ auf das benachbarte Wohnen aus und sind hier als nicht verträglich einzustufen. Der Bebauungsplan trägt diesen Erfordernissen mit der textlichen Festsetzungen Rechnung.

Wohnbaufläche

Im Norden sieht der Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll einzeilig entlang des „Karweges“ und den Straßenzug wohnbaulich komplettierend die Ergänzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage und Vermarktbarkeit von Wohnbaugrundstücken in Rheine wird auch damit den regionalplanerischen Zielvorgaben entsprochen. Die mögliche Wohnbebauung soll in Anlehnung an das Maß der Umgebungswohnbebauung im Sinne der städtebaulichen Verträglichkeit zwei Vollgeschosse⁴ nicht überschreiten. Für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung sind

³ vgl. Lennardt und Birner, Anlage zur den Gewerbeflächenbedarf behandelnden Beratungs-Vorlage 283/21 zur Ausschusssitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz v. 16.06.2021, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de

⁴ Vollgeschossdefinition gemäß geltendem § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018:

in Anlehnung an die Festsetzungen für die Umgebungswohnbebauung die Traufhöhen auf das Maß von 6,50 m und die Firsthöhen auf 11,50 m als Höchstmaß begrenzt.

Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, um eine für die Örtlichkeit verträgliche und angemessene Wohnbauentwicklung zu gewährleisten und sieht bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude als verträgliches Maß an, während bei einer möglichen Reihenhausgestaltung aufgrund der entstehenden größeren Wohndichte je Gebäudesegment maximal 1 Wohneinheit entstehen soll.

Die mögliche Flächenausnutzung wird zum Zwecke einer angemessenen baulichen Ausnutzung für das neu geplante Wohnen auf eine GRZ 0,4 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Regelungen des § 4 BauNVO inkl. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und der folgenden

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze),
- § 13 BauNVO (Freie Berufe z. B. ÖbVI) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Baugebietes.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe würden einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet bedingen. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben zudem einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Für Gartenbaubetriebe gilt dies gleichsam und sie sind auch im Außenbereich zulässig. Die ausgeschlossenen Anlagen zur Verwaltung sollten an verkehrsgünstigerer Stelle entstehen und wären am Standort in dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil möglich und dort verträglicher verortet.

4.2 Zulässige Dachformen und Vorgaben zur Dachbegrünung

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung und zur Gewährleistung für ein adäquat ansprechendes homogenes Straßenbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur örtlichen Baugestaltung.

Dachformen

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Beschränkung der Dachformen auf Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorgesehen, da sie in der umgebenden Wohnbebauung prägend sind und ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden soll. Hinsichtlich der Dachneigung wird ein Spielraum von 35 -45° Dachneigung als zulässig festgesetzt. Das Pultdach ist hier, weil es einseitig mit seiner Gebäudehöhe das beabsichtigte Höhenmaß angrenzend zur Nachbarbebauung überschreiten könnte und als überhöhter Baukörper gegenüber dieser wirken würde, nicht zulässig.

Bei der geplanten gewerblichen Nutzung (GE) ist bei der vorgegebenen Gebäudehöhe eine Flachdachausführung mit einer Neigungstoleranz von 0-10 ° festgesetzt. Die Bebauung ist durch die zu drei Seiten vorgesehene Eingrünung überwiegend losgelöst vom angrenzenden

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Bestand und soll für eine optimale Ausnutzbarkeit als Flachdach ausgeführt werden. Ausführungen zur Dachbegrünung bei den Flachdächern sind nachfolgend zu finden.

Dachbegrünung

Bei der im Gewerbegebiet festgesetzten Flachdachbebauung ist eine Dachbegrünung möglich und zur Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrückhalts / der Pufferung bei Starkregenereignissen im Bebauungsplanvorentwurf geboten. Sie wird daher festgesetzt. Die Festsetzung beschränkt sich dabei auf die Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung von Gebäuden und Nebengebäuden. Diese wird als gerechtfertigt und bei der Ausgestaltung der Planung durch den/die Bauherren als umsetzbar angesehen, da das Begrünen in extensiver Art bei flachen oder flachgeneigten Dächern verhältnismäßig kostengünstig und pflegeleicht ist. Die Kosten für eine Flachdachbegrünung hängen von dem Aufbau des Flachdachs ab. Hierbei spielen die Neigung und die Höhe des Flachdachs, eventuelle Überstände und die verwendete Unterkonstruktion eine Rolle. In der Regel kostet die Flachdachbegrünung pro Quadratmeter zwischen 25 Euro und 100 Euro (Quelle: www.energieheld.de/dach/kosten, Zugriff v. 01.02.2021). Die Kosten für ein Flachdach mit Bitumen liegen bei ca. 22 Euro/pro m² (ebenda⁵). In der Regel sind die Herstellungskosten für ein begrüntes Dach höher als für ein „normales“ Flachdach mit Bitumeneindeckung. Auf Grund der geringen Mehrkosten und des hohen ökologischen Potentials sollen hier ausschließlich extensive Dachbegrünungsmaßnahmen gefordert werden.

Der Deutsche Dachgärtnerverband e.V. gibt die Kosten für eine Extensivbegrünung mit 25 - 35 Euro/m² (Material und Ausführung) an (vgl. Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen, 2011 S. 74). Im Vergleich zu einem Kiesdach (10 Euro/m²) kommt der Verband bei einer dynamischen Kostenvergleichsrechnung zwischen einer Extensivbegrünung und einem Kiesdach (Fläche 100 m², Betrachtungszeitraum 40 Jahre) so-gar zu einem Kostenvorteil für die Extensivbegrünung. (Die dynamische Berechnung des Dachgärtnerverbandes legt einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren und eine Niederschlagswassergebühr in Höhe von 0,92 €/m² bzw. 1,84 DM/m² zugrunde.)

Die Pflanzen bei einer Extensivbegrünung erhalten und entwickeln sich weitestgehend selbst. Zur Pflege genügt es, wenn einmal jährlich Unkraut und Gehölzaufwuchs, z.B. von Birke oder Weide auf dem Flachdach entfernt wird. Eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Dachbegrünung stellt die aktuelle Reduzierung der Niederschlagsgebühr für begrünte Dachflächen dar. Hierauf hat die Stadt Rheine reagiert und die Satzung über die Erhebung von Kanalanschluss-Beiträgen und Abwassergebühren geändert. Danach erhalten Eigentümer von Gebäuden mit einer Dachbegrünung (Substratschicht >10 cm) ab dem 01.01.2020 einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühren um 50 %.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung und verkehrliche Anbindung (Gebietszufahrt) soll für die gewerblich vorgesehenen Nutzungen ausschließlich von Süden über die Neuenkirchener Straße (K 57) erfolgen. Durch die direkte Lage an der Neuenkirchener Straße als westliche Hauptverkehrsachse der Stadt Rheine und die unmittelbare Nähe zur B 70 (Nord-Süd-Verkehrsachse) mit Anbindung an die A30 ist die zur Entwicklung vorgesehene Fläche verkehrlich sehr gut an das örtliche, wie auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es bestehen sehr gute logistische Grundvoraussetzungen. Städtebaulich und verkehrsfachlich wird noch zu eruieren sein, ob Beschränkungen für die Zufahrtmöglichkeiten (aktuell ist die Befahrung auf eine Zufahrtmöglichkeit beschränkt) erforderlich sind.

⁵ Quelle: www.energieheld.de/dach/flachdach, Zugriff v. 01.02.2021



Einfahrtsituation Neuenkirchener Straße zur Alten Straßenmeisterei (Bestand)



Für die im Norden des Plangebiets beabsichtigte einzeilige Wohnbebauung ist eine Anbindung über die dort bereits als fertig verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen „Karweg“ und „Schweitzerstraße“ möglich und vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze der geplanten Nutzungen können unter Beachtung der aus gestalterischen Gründen vorgegebenen 3 Meter Freihaltezone entlang der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Als Grundlage für die Bemessung des Stellplatzbedarfs und die grundsätzliche Ausgestaltung von Stellplätzen dient die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine. Mit ihr werden quantitative und qualitative Vorgaben gemacht zur gebotenen Deckung des Stellplatzbedarfs.

Fuß- und Radverkehr

Die Plangebietsfläche kann sowohl von Norden wie auch von Süden mit dem Rad oder bei Bedarf auch zu Fuß erreicht werden. Entlang der Neuenkirchener Straße begleitet ein beleuchteter, mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn getrennter Fuß-/Radweg die Straße. Entlang der Nordgrenze der Plangebietsfläche verläuft ein verkehrsberuhigter Bereich, der nach Osten hin in einen Radweg als Fortführung und spätere Fortsetzung des Karweg mündet.

ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen im Osten des Plangebietes. Es sind die Bushaltestellen "Wohnpark Dutum" (Linie C9 des Stadtbusses) und "Sassestraße" (Regionalbus R80). Beide liegen auf der Höhe des Kreisverkehrs Felsenstraße / Neuenkirchener Straße in gut 400 m Entfernung. Auch im Norden befindet sich etwa 600 Meter entfernt mit der Bushaltestelle "Goldammerweg" noch ein fußläufig erreichbarer nächster Haltepunkt der Linie C10.

4.3.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen kann durch den Anschluss an die vorhandenen Netze oder erforderlichenfalls im Ausbau durch die Netzanbieter erfolgen. Die Beanspruchung oder ein ggf. nötiger Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Entwässerung

Der Kanalkatasterplan der Stadt Rheine zeigt im Grundsatz die Möglichkeit des Gebietes auf, an ein umliegend angrenzendes Trennkansystem anzudocken.

Eine entwässerungsfachliche Überprüfung der jeweils bestehenden Kapazitäten (Niederschlagswasser bzw. Schmutzwasser) und einem Abgleich mit ggf. Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser steht noch aus.

Aufgrund der mit dem Klimawandel beobachtbaren klimatischen Veränderungen und der Zunahme von Starkregenereignissen wird in der Planzeichnung folgender vorsorglicher Hinweis 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.“

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt gemäß den Höhenprofildaten des GeoportalsNRW (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>) in etwa bei 61 m NHN mit nur geringen Höhenunterschieden bis ca. 1 Meter Abweichung. Über Schnittabfragen bei den Höhenprofildaten des GeoportalsNRW lässt sich das Gefälle des Geländes grob ablesen. Das Gelände fällt demnach leicht von Ost in Westrichtung ab. Weitergehende Höhenermittlungen und -darstellungen können für eine Konkretisierung der Entwässerungsplanung und im Zuge von Bauantragstellungen im erforderlichen Umfang vorgenommen werden.

Brandschutz

Die aus Brandschutzgründen notwendige Erreichbarkeit des Plangebiets ist grundsätzlich sichergestellt. Spätere Nutzungen betreffende, vorhabenbezogene Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung können im Zuge der konkreten späteren Vorhabenplanungen und in den Bauantragsverfahren geprüft und ggf. in engem Benehmen mit der Feuerwehr Rheine und der Bauordnung abgestimmt werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung kann am Standort über die vorliegende Erschließung durch den kommunalen Abfallentsorgungsdienst erfolgen.

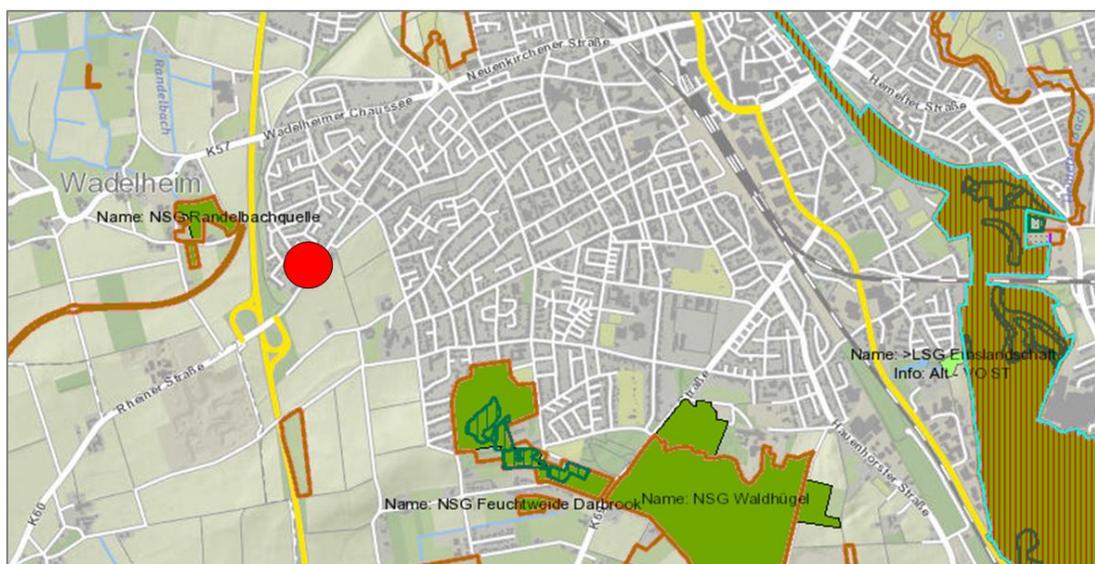
4.4 Lärm-/Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet mit seinen Nutzungen (insbesondere der vorgesehenen Wohnbebauung) einwirkenden, wie auch die auf die Umgebung ggf. möglichen Schall- oder sonstigen Immissionen sind fachlich noch zu analysieren und zu bewerten. Zum Bebauungsplanentwurf sollen noch im gebotenen Maße notwendige Vorgaben und Rahmenbedingungen zur Einhaltung der diesbezüglichen Schutzansprüche getroffen werden.

4.5 Umwelt-, Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Ein die verschiedenen zu ermittelnden und berücksichtigenden Umweltbelange behandelnder Umweltbericht wird noch erstellt. Er hat insbesondere für die mit der Planung erwartbaren Eingriffe Aussagen zum erforderlichen Ausgleich zu treffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Randelbachquelle“. Es liegt in etwa 300 Meter Entfernung. Aufgrund der abgerückten Lage im Westen des Plangebietes hinter noch zwischenliegender Bebauung und der Bundesstraße B 70 als Zäsur, wird von keiner Beeinflussung des Naturschutzgebietes durch die Planung ausgegangen.



Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde für die Planung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung bei einem fachlich anerkannten Büro beauftragt. Die Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe I) hängt dieser Begründung zum Bebauungsplanentwurf an⁶.

Die Vorprüfung ergab, dass eine weitergehende Artenschutzprüfung (Stufe II) erforderlich ist. Es sind Kartierungen vorzunehmen, um potenziell mögliche Konflikte mit dem Artenschutz einzugrenzen und anhand von Vorkehrungen auszuschließen.

Die Untersuchungen und Kartierungen umfassen die Überprüfung der Avifauna (Vögel), die Untersuchung von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und daraus ggf. erforderliche Maßnahmen oder Festsetzungen werden zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt. Auf die artenschutzrechtlich absehbar zu beachtenden Vorsorgepflichten (z.B. bei der Baufeldräumung oder notwendigen Fällarbeiten oder Baumpflegemaßnahmen) wird im Bebauungsplan klarstellend hingewiesen.

4.6 Grünordnung

Es sind zahlreiche Bestandsbäume und Grünstrukturen, vorwiegend als randliche Eingrünung vorhanden. Während von der Baumschutzsatzung erfasste Baumstrukturen bislang dem satzungsgemäßen Schutz unterliegen, sind darüber hinaus bislang keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt.⁶

⁶ s. Anlagen: BIO-Consult 2021, Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) zur Überplanung der Gewerbefläche „Alte Straßenmeisterei“ in Rheine

Der Vorentwurf sieht mit den getroffenen Festsetzungen den Erhalt der wesentlichen sowie im Übergang von Wohnen zu Gewerbe neu beabsichtigte Grünstrukturen vor. Hierdurch soll eine Pufferwirkung (optische Aufwertung, Sichtschutz) erzielt bzw. erhalten werden. Eine größere Akzeptanz bei den Bestandsanliegern sowie eine Verträglichkeit des Gewerbes zum Wohnen werden gefördert. Gleichsam wird damit Klimaschutzbelangen Rechnung getragen. Eine neue Be-/Eingrünung ist im Bereich der neu geplanten Wohnbebauung südlich vorgesehen. Für die einzeilig entlang des Karweg vorgesehene Wohnbebauung müssen die vorhandenen Grünstrukturen weichen. Hier steht die Ausnutzbarkeit der durch den Karweg erschlossenen und für das Wohnen vorgesehenen Fläche im Vordergrund.

Für ein ansprechendes beruhigendes Straßen-/Stadtbild sind begrünte Vorgärten unabdingbar. In den Gärten bleiben bauliche Anlagen zur Gartenpflege (z. B. Geräteschuppen) und Freizeitgestaltung (z. B. Terrasse) zulässig. Ebenso sind die notwendigen Zuwegungen zur Grundstückserschließung in den Vorgartenbereich zulässig. Alle anderen Bereiche sind überwiegend mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig. Auswirkungen des Klimawandels werden durch die getroffenen Grünerhalt-/Begrünungsmaßnahmen gemindert – siehe Kap. 4.10.

4.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet sind aus dem Geoinformationssystem der Stadt Rheine keine besonderen Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung ableitbar. Eine dort vermerkte Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung. In den Bebauungsplan wird daher der folgende, ergänzend allgemeine Restrisiken absichernde Vorsorgehinweis aufgenommen:

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt. Es liegen daraus keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein:

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

4.8 Altlasten

Für die im Altlastenkataster vermerkte Altdeponie (verfüllter ehemaliger Kalkabbau) liegt eine vor Jahren von der Stadt Rheine beauftragte Altlastenuntersuchung als Gutachten vom 22.07.1997 vor. Die Untersuchung wird den Planungsgrundlagen angehängt und ein Hinweis auf die Altablagerung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Gutachten kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

„Im Mittel wurde eine Endteufe der Gesamt-Auffüllung (Deponat und Abraum) bei ca. 4 m ermittelt. Im Maximum wurden 6,5 m festgestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 21.000 m². Die gesamte Kubatur ist nur schwer zu schätzen, da vereinbarungsgemäß nicht sämtliche Sondierungen bis zur Deponiesohle abgeteuft wurden. Die Auffüllung besteht aus anorganischen Stoffen, wie Sand, Steine, Bauschutt, Schlacken etc. Organischer Müll wurde nicht nachgewiesen.

Über die Pfade Bodenluft und Wasser geht z.Zt. keine erkennbare Gefährdung aus. Im Boden und in der Auffüllung wurden nur vereinzelt erhöhte Konzentrationen an Schadstoffen festgestellt. Die durchgängig ermittelten PAK-Gehalte vor allem in oberflächennahen Bodenbereich belegen eine gewisse Durchmischung des aufliegenden Bodens mit dem Deponat.

Für die zukünftige Nutzung ist sicherzustellen, daß im Bereich des Deponiekörpers, dessen Ausdehnung [...] wiedergegeben ist, Tiefbauarbeiten vermieden bzw. nur unter besonderen Auflagen durchgeführt werden. Nicht zu vermeidender Aushub ist zu separieren, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Abschluß von Tiefbauarbeiten ist eine der jeweiligen Nutzung angepasste Überdeckung mit unbelastetem Boden zu gewährleisten.“⁷

⁷ Quelle: prüftechnik IFEP GmbH, Osnabrück, Gutachterl. Stellungnahme vom 22.07.1997 zur Bewertung der Altablagerung

4.9 Boden- und Bodendenkmalschutz

Das Geoportal NRW zeigt anhand der dort abrufbaren Bodenschichtenkarte für den Standort "Kalk- und Mergelkalkstein, hellgrau, grau, Kalkmergelstein, grau, dunkelgrau" an.

Es liegen eine hochgradige Versiegelung des Bodens und Störung des Bodens durch das Vorhandensein einer Altablagerung am Planstandort vor. Eine Wiedernutzbarmachung des bereits beeinträchtigten Standorts kann dabei helfen, an anderer Stelle Bodeneingriffe in intakten Bereichen zu vermeiden. Die im Bebauungsplanvorentwurf ausgewiesene Gewerbeflächenausweisung ermöglicht voraussichtlich eine Bebauung, die wie bisher mit der Sicherstellung der Überdeckung der Altablagerung auskommt, ohne dabei Konflikte oder Gefahren auszulösen. Bei der einzellig vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung werden dagegen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde besondere Schutzvorkehrungen bestimmt oder eine Beseitigung des relevanten Altlastenvorkommens erforderlich sein. Der Bebauungsplan wird zum Entwurf hin diesbezüglich Aussagen und ggf. bereits erforderliche Festsetzungen treffen.

Bei Gründungsarbeiten am Planstandort sind der bisherigen fachlichen Befassung zufolge in Verbindung mit der Altablagerung grundsätzlich die Eingriffe in den Boden auf ein notwendiges Maß zu beschränken und ist die Altablagerung mit Ihren besonderen Schutzanforderungen zu beachten und die Untere Bodenschutzbehörde bei geplanten Maßnahmen und Eingriffen frühzeitig einzubinden.

Belange des Denkmalschutzes sind nach den bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Aufgrund der bereits zuvor erfolgten Beanspruchung der Fläche werden sie auch nicht erwartet. Zur Absicherung verbleibender Unsicherheiten wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen.

Boden- und Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet beinhaltet Verdachtsflächen für eine Altablagerung. Ein diesbezügliches Bodengutachten liegt vor. Eingriffe in den Boden und Bodenbewegungen sind aus Vorsorgegründen und zur Gefahrenabwehr zwingend und frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist gemäß § 28 DSchG NRW das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4.10 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Demgemäß 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 und aufgrund der allgemein zunehmend notwendigen Klimawandelprevention und -bewältigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen. In seiner Sitzung vom 9.7.2019 hat der Rat der Stadt Rheine die Anerkennung eines weltweiten Klimanotstands beschlossen.

Der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan folgt im Grundsatz mit der im Siedlungsbereich verfolgten Nachnutzung einer im Bestand großteils bereits versiegelten Fläche einer kompakten und damit im Regelfall klimafreundlichen Stadtentwicklung

(Innenentwicklung bzw. Wiederherstellung baulich beanspruchter Fläche). Des Weiteren enthält der Bebauungsplan mit der Dachbegrünungspflicht für Flachdächer und den Vorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. zur Gartengestaltung das (Mikro)Klima begünstigende Festsetzungen.

5 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 330 der Stadt Rheine, Kennwort: „Alte Straßenmeisterei“ wurde ausgearbeitet von:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 330 der Stadt Rheine, Kennwort: „Alte Straßenmeisterei“ 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

Anlagen

- **Abgleich des Bebauungsplanvorentwurfs mit einer Luftbildansicht**
- **Artenschutzvorprüfung**
BIO-Consult 2021, Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) zur Überplanung der Gewerbefläche „Alte Straßenmeisterei“ in Rheine, per Mail erhalten am 27.05.2021
- **Untersuchung und Bewertung der Altablagerung aus dem Jahr 1997**
prüftechnik IFEP GmbH, Osnabrück, Gutachterliche Stellungnahme vom 22.07.1997 zur Bewertung der Altablagerung