Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

Kennwort: „Im Winkel“

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand: 29.04.2021

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**2**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	6
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
3.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	8
3.4	Bauliche Gestaltung	8
4	**Erschließung**	**8**
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**9**
5.1	Grünfestsetzungen	9
5.2	Eingriffsregelung	10
5.3	Biotop- und Artenschutz	10
5.4	Natura 2000	17
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
5.6	Forstliche Belange	17
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	18
6	**Sonstige Belange**	**18**
6.1	Ver- und Entsorgung	18
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18
6.3	Immissionsschutz	20
6.4	Belange des Denkmalschutzes	23
7	**Flächenbilanz**	**23**
8	**Fragen der Durchführung / Realisierung der Planung**	**23**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 115 „Im „Winkel“ gefasst, um in innenstadtnaher Lage südlich der Neuenkirchener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung integriert in die städtebauliche Bestandssituation zu schaffen. Im Verfahren bzw. nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1), 4(1) BauGB hat sich ergeben, dass das Plangebiet verkleinert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 10 „Im Winkel) erstellt werden soll. Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (s. Kapitel 1.4).

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Rheine südlich der Neuenkirchener Straße und umfasst die Flurstücke 39, 48, 124, 154, 157 - 159, 253 (teilw.) und 255 (teilw.) in Flur 121, Gemarkung Rheine-Stadt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

– die Neuenkirchener Straße im Norden,
– Wohnbebauung sowie die Friedenstraße im Osten,
– die Straße „Im Winkel“ sowie daran angrenzend einen Parkplatz im Süden und
– Wohnbebauung sowie die Straße „Im Winkel“ im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, innerhalb des Plangebietes im Sinne der Nachverdichtung eine Wohnbebauung mit insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern auf einer derzeit gewerblich gennutzten bzw. mit Gewerbebrachen bestandenen Fläche zu errichten. Das Vorhaben ergänzt die angrenzenden Wohnnutzungen und dient der Schaffung von Wohnraum in Form der Innenentwicklung. Zudem kommt der Vorhabenträger damit der hohen Nachfrage nach weiterem Wohnraum in der Stadt Rheine nach.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen und diese städtebaulich und insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (angrenzende Bahntrassen sowie Neuenkirchener Straße) verträglich zu steuern.

Da die geplante Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes gem. § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, ist die

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich, um die nachverdichtende Wohnbebauung zu ermöglichen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Stadtkerns von Rheine.
Das Plangebiet ist derzeit gewerblich durch eine Autovermietung sowie einen Autohändler mit Kfz-Werkstatt geprägt. Die südlich angrenzenden Gebäude stellen sich größtenteils als alte Lagerhallen dar und stehen teilweise leer. Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt.
Östlich und westlich des Plangebietes bestehen heterogene Wohnbebauungen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in ein- bis dreigeschossiger Bauweise.
Erschlossen wird die Bestandsbebauung durch die Neuenkirchener Straße sowie die Straße „Im Winkel“.
Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes verlaufen sowie die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt.

1.4 Planverfahren

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Im Winkel“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.
Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.
Obwohl eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB im Planverfahren gem. § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich ist (s.o.), wurde im Sinne der Klärung komplexer Zusammenhänge (z.B. hinsichtlich der einwirkenden Immissionen durch die angrenzenden

Verkehrswege) und einer höheren Planungssicherheit dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt.
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.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB: Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Er wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten (s. Kapitel 8).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplanung**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Östlich des Plangebietes ist die Bahntrasse als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“, westlich die Bahntrasse als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ dargestellt. Zudem befindet sich im Plangebiet eine Kennzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (s. Kapitel 6.2). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit betroffen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

- **Bebauungsplanung**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt im Plangebiet nicht vor. Östlich der Bahngleise grenzt der Bebauungsplan Nr. 10b Kennwort: Westliche Innenstadt an, der ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnkaufhaus / Verbrauchermarkt“ festsetzt.
Südlich, jenseits der Bahngleise, grenzt der Bebauungsplan Nr. 272 Kennwort: Lindenstraße Ost an. Dieser setzt Flächen für den Gemeinbedarf fest („Öffentliche Parkfläche“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).

Weitere Bebauungspläne im direkten Umfeld sind nicht vorhanden.

- **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine*. Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.
Im Plangebiet bestehen keine Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.
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

* Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999, zuletzt geändert am 05.11.2002.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist im Sinne der Nachverdichtung die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 64 Wohneinheiten geplant. Alle Bestandsgebäude im Plangebiet werden in diesem Zuge abgerissen. Die neu entstehende Struktur soll sich in das städtebauliche Umfeld einfügen: Es sollen Wohngebäude in zwei- bis vier geschossiger Bauweise mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug zugänglich.
Es ist beabsichtigt, die gesamte Planung in einem Bauabschnitt zu realisieren.
Das Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Strukturen eine differenzierte Höhenentwicklung der Baukörper von Norden nach Süden vor: Entlang der Neuenkirchener Straße soll der Straßenraum durch eine viergeschossige Bebauung entsprechend gefasst werden, daran sollen sich in südliche Richtung dreigeschossige (nördlicher Bereich, B2 und B3) bzw. zweigeschossige Gebäude (südlicher Bereich, B4 und B5) anschließen.
Die geplanten Baukörper werden mit einem Flachdach ausgebildet, wobei die vier südlichen Baukörper (B2-B5) ein Staffelgeschoss sowie eine Dachbegrünung erhalten.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Wohnstraße, die im Nordwesten von der Straße „Im Winkel“ abgeht und nach Süden parallel zu den vier zwei- bzw. dreigeschossigen Wohngebäuden durch das Plangebiet verläuft. Dort schließt diese an die öffentliche Verkehrsfläche („Im Winkel“) an.
Die entstehenden Gebäude werden über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen, die über ein ausreichendes Angebot an Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen sowie Kellerräumen verfügt. Die Zufahrt zur

Tiefgarage erfolgt im Süden des Plangebietes über die Straße „Im Winkel“, die Ausfahrt im Nordwesten des Plangebietes. Zusätzlich werden oberirdisch Besucherstellplätze realisiert.
Die fußläufige Erschließung wird über die geplante Erschließung sichergestellt und durch einen Weg (Fuß- und Radverkehr) im Nordosten des Plangebietes ergänzt, der die direkte Anbindung an die Friedenstraße sicherstellt.
Um eine angemessene Freiraumqualität für die Bewohner der geplanten Gebäude sicherzustellen, ist eine Begrünung der geplanten Tiefgarage vorgesehen (s. Kapitel 5.1).

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, 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.
Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird zudem gem. 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bebauung im Plangebiet werden je nach Lage unterschiedliche Festsetzungen der Gebäudehöhe (als Oberkante der baulichen Anlage) und Geschossigkeit festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich die zukünftigen baulichen Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dabei soll eine Abstufung von Norden nach Süden erfolgen.
Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben:

- Im nördlichen Bereich entlang der Neuenkirchener Straße wird für den Baukörper B1 eine maximal viergeschossige Bebauung (IV) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 58,20 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 13,50 m, die sich in die Höhe der straßenseitig gegenüberliegenden Bebauung einfügt und den Straßenraum entsprechend fasst.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten.

- Südlich angrenzend wird für die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser (B2 und B3) eine maximale Dreigeschossigkeit (III) mit einer Gebäudehöhe von maximal 57,70 m ü. NHN bzw. 57,20 m ü. NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 12 m entspricht. Die Kombination aus maximaler Gebäudehöhe und Geschossigkeit ermöglicht die geplante Errichtung eines Staffelgeschosses.
- Für die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser im südlichen Plangebiet (B4 und B5) wird eine maximale Zweigeschossigkeit (II) sowie eine max. Höhe von 53,70 m ü. NHN bzw. 53,20 m ü. NHN festgesetzt, da dieser Bereich im angrenzenden Bestand insbesondere durch maximal zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Die festgesetzte Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9 m. Auch in diesem Bereich ist die Errichtung eines Staffelgeschosses beabsichtigt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an dem konkreten Vorhaben und wird entsprechend mit 0,4 festgesetzt.
Darüber hinaus wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot sowie die Unterbringung der Nebenanlagen (Erschließung, Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen etc.) sicherstellen zu können.
Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage und Flachdächer (s. Kapitel 5.1) gemindert wird. Dies wirkt sich positiv sowohl auf das Kleinklima, als auch auf die Freiraumqualität der Bewohner aus: Die Festsetzungen zur Begründung stellen sicher, dass insgesamt ca. 40 % bzw. 60 % (inkl. der Dachbegrünung) der Flächen des Plangebietes begrünt sind.
Zudem wirkt sich die geplante extensive Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragendecke positiv auf den Wasserabfluss aus. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet derzeit nahezu vollständig

versiegelt ist, werden durch die Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima im Umfeld des Plangebietes ausgelöst. Vielmehr wird durch die Festsetzungen zur Begrünung der derzeitige ökologisch Zustand verbessert.
Vor daher wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Rheine als verträglich eingestuft.
Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind relativ eng gefasst, um die Umsetzung des konkreten Vorhabens sicherzustellen.
Für den Baukörper B1 entlang der Neuenkirchener Straße wird zudem eine Baulinie festgesetzt, um die – bereits im Bestand vorhandene – Fassung des öffentlichen Straßenraumes entsprechend zu sichern.
Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

3.4 Bauliche Gestaltung

Die geplante Nachverdichtung soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach (vier südliche Wohngebäude) und einer teils verklinkerten und teils verputzten Fassade (Staffelgeschoss und Eingangsbereich).
Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.
Gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Anbindung von der Straße „Im Winkel“ im Nordwesten und verläuft durch das Plangebiet nach Süden. Über diese private Wohnstraße werden die Wohnhäuser erschlossen. Die Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger, Anlieger und Entsorgungsunternehmen belastet.

Zudem wird abgehend von der Wohnstraße im Norden ein Fuß- und Radweg realisiert, der einen Anschluss an die Friedenstraße sicherstellt.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen 64 Stellplätze für die Anwohner sind durch die Tiefgarage, welche im Nordwesten über eine Ausfahrt und im Süden über eine Einfahrt verfügt, sichergestellt. Ergänzt werden diese durch oberirdische Besucher-Stellplätze.
Entlang der Neuenkirchener Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Stellplätze (St) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der mit „Tg“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet.
Die nächstgelegene Bushaltestelle „Heinrichstraße“ befindet sich fußläufig nördlich, direkt gegenüber des Plangebietes und wird von den Stadtbuslinien C 11 (Königsesch - Schotthock) und die Linie D des „Morgensprinters“ (Schillerstraße – Bustreff) angefahren.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünfestsetzungen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu verringern, sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen des Grundstückes zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.
Um negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu verringern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Decke der Tiefgarage (außerhalb der Baukörper sowie der Flächen für die Erschließung) mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen ist.
Die Flachdächer der vier südlichen Wohngebäude (B2-B5) sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu

erhalten und fachgerecht zu pflegen. So kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.
Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
Für die Begründung der Flachdächer und der Decken der Tiefgarage wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund Vorschriften des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

* 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

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Rheine und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Das Plangebiet besteht überwiegend aus alten, teils mit Pflanzen bewachsenen leerstehenden Hallen und Gebäuden, die teilweise noch durch einen Autohändler mit Kfz-Werkstatt genutzt werden. Der Bereich ist fast vollflächig versiegelt. Grünstrukturen mit besonderer ökologischer Qualität sind nicht vorhanden.
Das Umfeld des Plangebiets ist durch die angrenzenden Wohnbe-

bauungen sowie die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich angrenzen und die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 3710, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen (Gebäude, Gärten) theoretisch 31 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 7 Säugetiere (Fledermäuse), 23 Vogelarten und eine Amphibienart (s. Tab. 1).
Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.
Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3710, Stand: Mai 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**					
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
Bubo bubo	Uhu	B	G	-		(FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)	
Corvus frugilegus	Saatkrähe	B	G	-	Na	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco peregrinus	Wanderfalke	B	G	-	(Na)	FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	-	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	-/+	FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Triturus cristatus	Kammmolch	N	G	-	(Ru)	

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielles Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllt. (vgl. Tab. 1).
Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können oder potentiell denkbar sind.

Fledermäuse

Die teils baufälligen Gebäudestrukturen könnten für **gebäudebewohnende Fledermausarten** eine potentielle Fortpflanzung- und Ruhestätte darstellen. Gemäß Messtischblattabfrage des LANUV sind in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen insbesondere Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse zu erwarten.
Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten erfolgte daher am 02.10.2020 eine mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Begehung*.
Im Rahmen der Gebäude- und Grundstückskontrolle konnten die meisten Gebäude vollständig eingesehen und betreten werden. Die teils vermieteten Wohnungen und Geschäftslokale des nördlichen Mehrfamilienhauses waren nicht zugänglich. Das südlich vorhandene Garagengebäude war aufgrund der angrenzenden Vegetation sowie von im Gebäude gelagerten Altreifen nicht vollständig zu betreten.
Eine abendliche Ausflugkontrolle mittels Ultraschalldetektor wurde synchron mit zwei Bearbeitern zur Dämmerung durchgeführt, wobei sich ein Bearbeiter im nördlichen und einer im südlichen Teil der Fläche aufhielt. Die Kontrolle zeigte kurz nach Sonnenuntergang den Ausflug einer Zwergfledermaus an der Südwestecke einer als Kfz-Werkstatt genutzten Werkhalle. Kurze Zeit später flog eine weitere Zwergfledermaus im nördlichen Teil der Halle nach Westen. Es besteht der Verdacht eines zweiten Einstands-/Zwischenquartiers der Art im nordöstlichen Teil der Halle. Das Dach der Halle weist an der Dacheindeckung eine Schicht mit Bimsstein auf. Im Bereich von dort vorhandenen Hohlräumen besteht ein Quartier der Art. An den zum Abbruch vorgesehen Gebäuden weisen zahlreiche weitere Strukturen ein Potenzial für Quartiere von Fledermäusen auf. Quartierpotenzial besteht insbesondere im Bereich der Dacheindeckungen sowie von verbauten Ortgangpfannen und Attikarandprofilen im Bereich der Flachdachbauten.

* Ökoplanung Münster: Artenschutz-Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben. Münster. November 2020

Um im Rahmen des geplanten Gebäudeabbruchs und der Räumung des Grundstücks Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die Zwergfledermaus sicher zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen erforderlich (s. unten).

Vogelarten:
Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Rheine, der großflächigen Versiegelung im Plangebiet und dessen Umfeld sowie der hohen Störungsintensität durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr) besteht nur geringfügiges bis kein Potenzial als Lebensraum für die gemäß Messtischblattabfrage vorhandenen **Brutvogelarten**.
Es sind weder Jagdflächen für **Greif-** (Habicht, Sperber, Wanderfalke, Turmfalke) und **Eulenvögel** (Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Waldkauz, Schleiereule) vorhanden, noch bestehen geeignete Biotoptypen für (Halb-)Offenlandarten (Bluthänfling, Saatkrähe, Rebhuhn) Waldarten (Pirol, Nachtigall) oder im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten (Eisvogel). Im Rahmen der Bestandserfassungen im Oktober 2019 und Mai 2020 wurden weder Schwalbennester (Mehl- und Rauchschwalbe) noch Baumhöhlen festgestellt, sodass ein Vorkommen von Höhlenbrütern (Star, Gartenrotschwanz) oder Spechten (Kleinspecht) nicht anzunehmen ist.
Als Brutschmarotzer ist der Kuckuck auf fremde Vogelnester angewiesen. Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich von Rheine liegt und großflächig versiegelt ist, ist das Vorkommen des Kuckucks auch im Sinne einer Worst-Case Betrachtung nicht anzunehmen.
Allenfalls ist ein Vorkommen des Girlitz als Nahrungsgast möglich. Aufgrund seiner mediterranen Herkunft bevorzugt der Girlitz ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Aus diesem Grund ist der Lebensraum Stadt für diese Art von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand findet er in der Stadt auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen. Die Fläche bietet jedoch keine idealen Voraussetzungen als Lebensraum, da keine Nadelgehölze vorhanden sind und die als Nahrungshabitat in Frage kommenden Flächen relativ klein sind.
Im Rahmen der Gebäude- und Grundstückskontrolle durch das Gutachterbüro wurde festgestellt, dass das Vorkommen von bis zu zwei Paaren des Feldsperlings im Sommerhalbjahr aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Um im Rahmen des geplanten Gebäudeabbruchs und der Räumung des Grundstücks Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf den Feldsperling sicher zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen erforderlich (siehe unten).
Für die als nicht planungsrelevant eingestuften „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube) sind im Plangebiet lediglich die jungen Strauchpflanzen am südlichen Rand sowie die Gehölzstrukturen innerhalb der Wohngärten interessant. Bei Entfernung der Strukturen durch Baumaßnahmen ist jedoch aufgrund der geringen Größe und Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten auszugehen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gem. § 44 BNatSchG ist jedoch in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Gleiches gilt für für weitere nicht als planungsrelevant eingestufte „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube), welche sich in den Gartenbereichen aufhalten könnten.
Für **Amphibien** bietet das Plangebiet keine Habitatstrukturen.

- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu verstoßen, sind die im folgenden genannten Maßnahmen einzuhalten. Sämtliche Maßnahmen sind über den Durchführungsvertrag (s. Kapitel 8) zu sichern.

<u>Bauzeitenregelung die geplanten Abbrucharbeiten betreffend (Feldsperling und europäische Vogelarten)</u>
Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Vogelarten sind die geplanten Abbrucharbeiten im Regelfall nur zwischen dem 16.08. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres ohne Einschränkungen durchzuführen. Zwischen dem 01.03. und dem 15.08. eines Jahres (Hauptbrutzeit) ist eine Durchführung der geplanten Abbrucharbeiten im Regelfall nicht möglich.

<u>Bauzeitenregelung die Entfernung und Rodung von Gehölzen betreffend (Feldsperling und europäische Vogelarten)</u>
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dies umfasst auch den ruderalen Aufwuchs an Brombeeren und Sträuchern sowie die Berankung der Gebäude mit Efeu. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09.

eines Jahres ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, ist eine Durchführung der Abbruch- und Rodungsarbeiten gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich, jedoch nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt. Zudem ist ein Kurzbericht über die erfolgte Gebäudekontrolle an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden.

Risikomindernde Maßnahmen (Zwergfledermaus)
Die Schadstoffsanierung und die Abbrucharbeiten an dem Gebäude können nur unter Aufsicht, Anleitung, Kontrolle und jeweils nach Freigabe durch einen geeigneten Fachmann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Der Beginn ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um je nach Jahreszeit eine empfohlene Detektorerfassung zur Ermittlung der Fledermausquartiere abzustimmen. Insbesondere die Öffnung großer Teile der Dächer kann nur in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen erfolgen. Vorhandene Hohlräume dürfen hierbei nicht komprimiert werden. Dieses betrifft insbesondere die ehemalige Werkstatthalle mit einer Dacheindeckung aus Bimsstein. Ein hohes Potenzial weisen zudem die Hohlräume hinter teils verbauten Ortgangpfannen sowie den Attikaprofilen der Flachdachbauten auf. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind gegebenenfalls verletzte Fledermäuse zu evakuieren. Es wird empfohlen, je nach Jahreszeit, die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abbruchzeitpunkt mittels Detektor zu erfassen. Nach Abschluss der ökologischen Baubegleitung ist ein Kurzbericht von Seiten der Fachbegutachtung an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer CEF-Maßnahme (Feldsperling und Zwergfledermaus)
Feldsperling:
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Feldsperling sind mit einem Jahr Vorlaufzeit vor Abriss, jedoch spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (28./29.02.) insgesamt sechs für die Art geeignete Quartierhilfen (Verhältnis 1:3; z.B. Firma Schwegler - http://www.schwegler-natur.de/, Firma Hasselfeldt https://www.nistkastenhasselfeldt.de/ oder baugleich) im lokalen Umfeld der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude (ca. 3 km Radius) fachgerecht zu errichten. Die sechs Kästen sind in räumlicher Nähe zueinander (50 m) und in mehr als 2 m Aufhänge-Höhe anzubringen.

Die Kästen sind jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und außerhalb der Brutzeit zu reinigen.
Die Nisthilfen haben eine artgerechte Einflugöffnung von mindestens 32 mm Durchmesser aufzuweisen. Die Öffnung der Nisthilfen sollte nicht nach Westen (Hauptwindrichtung) ausgerichtet sein. Eine Anbringung im Traufenbereich von Gebäuden ist einer Anbringung an Gehölzen vorzuziehen. Empfohlen werden langlebige Nisthilfen aus Blähbeton. Die Maßnahme ist im Sinne einer CEF-Maßnahme im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen durchzuführen.

Zwergfledermaus:
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens zehn für die Art geeignete Quartierhilfen (z.B. Firma Schwegler - http://www.schwegler-natur.de/, Firma Hasselfeldt https://www.nistkastenhasselfeldt. de/ oder ähnlich) im lokalen Umfeld der zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) fachgerecht vor dem Abriss (bei Abriss von Oktober bis Februar spätestens bis Ende dieses Zeitraums) zu errichten. Die Kästen sollten mindestens 3 m hoch angebracht, möglichst nach Süden oder Osten exponiert werden und freien Anflug haben. Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.
Es sind für die Art geeignete Quartierhilfen zu verwenden. Hierbei sind wartungsfreie und langlebige Quartierhilfen aus Blähbeton oder vergleichbaren Werkstoffen zu nutzen. Mindestens zwei der Quartierhilfen (verteilt auf verschiedene Standorte) haben eine Eignung als Ganzjahresquartier aufzuweisen. Die Quartierhilfen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme auf drei bis vier Standorte mit jeweils zwei bis drei Quartierhilfen zu verteilen. Zwei unterschiedliche Seiten eines Gebäudes können hierbei bei Eignung als unterschiedliche Standorte gewertet werden. Die Anbringung hat in geschützten Bereichen an der Außenseite von Gebäuden zu erfolgen. Alternativ können die Quartierhilfen in die Außenwand von Gebäuden integriert werden. Auf einen freien Anflug ist zu achten. Im Sinne einer CEF-Maßnahme hat die Anbringung von fünf der Quartierhilfen, verteilt auf zwei Standorte im Vorfeld des geplanten Abbruchs zu erfolgen. Weitere fünf Quartierhilfen sind in die im südlichen Teil des Grundstücks geplante Neubebauung zu integrieren oder in deren Außenbereich witterungsgeschützt anzubringen. Die langen Lieferzeiten einiger Hersteller für geeignete Quartierhilfen sind zu berücksichtigen.

Die Auswahl geeigneter Standorte und die Aufhängung der Kästen für Feldsperling und Zwergfledermaus sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Aufgrund der Dokumentationspflicht gem. § 34 LNatSchG sind die CEF-Maßnahmen für den Feldsperling und

die Zwergfledermaus bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz vor betriebsbedingten Auswirkungen
Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

5.4 Natura 2000

Das nächstliegende FFH-Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 0,5 km östlich des Plangebietes. Mit Planumsetzung sind aufgrund der Entfernung und des Planungsziels keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Umnutzung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch die Dachbegrünung kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.
Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung (Gas-, Strom-, Wasser-, Telekommunikationsversorgung) angeschlossen und kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze oder ggfs. Erweiterungen der Netze auch zukünftig sichergestellt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann durch den Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem abgeleitet werden.
Innerhalb der privaten Erschließung wird ein Stauraumkanal errichtet, sodass bei starken Regenfällen das Niederschlagswasser zunächst gestaut und nur gedrosselt in die Kanalisation abgelassen wird.
Zudem wirkt sich die festgesetzte Dachbegrünung positiv auf die Wasserrückhaltung aus: Durch die direkte Versickerung des Wassers auf den begrünten Flachdächern sowie der begrünten Tiefgaragendecke und die Retentionswirkung, wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlagwassers entlastet.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Rheine konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der zentrale Bereich des Plangebietes, der ehemals durch ein Autohaus genutzt wurde, als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt.
Für das Plangebiet wurden bereits unterschiedliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt, um feststellen zu können, ob aufgrund von Verunreinigungen Bodensanierungen erforderlich werden.

In den Jahren 1996 bis 1998 erfolgten durch ein Gutachterbüro Bodenuntersuchungen und Teilsanierungsmaßnahmen (z.B. im Bereich einer ehemaligen Werkshalle), die fachtechnisch begleitet und dokumentiert wurden.

Im Jahr 2017 wurden aufbauend auf diese Untersuchungen ergänzende Bodenuntersuchungen* durchgeführt. In Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt zehn Rammkernsondierungen durchgeführt. In den Bereichen, in denen kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen abzuleiten war, wurden zur Einschätzung der abfallrechtlichen Relevanz (ggf. schadstoffträchtige) Auffüllungen beprobt, chemisch untersucht und der LAGA-Klassifizierung zugeordnet. Bis LAGA ≤ Z 2 ist eine Verwertung außerhalb von Deponien zulässig (z.B. für Geländeauffüllungen), Boden der LAGA Klasse > Z 2 ist für einen Wiedereinbau nicht geeignet. Das Aushubmaterial ist extern zu entsorgen.

* Prüftechnik Z+L GmbH: Untersuchungsbericht Nr. 15863.17- Orientierende Bodenuntersuchung Neuenkirchener Straße 41-43 in 48431 Rheine. Osnabrück, Dezember 2017

Der Großteil des untersuchten Bereiches fällt in die LAGA-Einbauklasse ≤ Z 2 (Flurstücke 48, 124, 157, 159). Der Boden im Bereich des Flurstückes 154 fällt in die LAGA-Einbauklasse 3, eine Verwertung außerhalb von Deponien ist somit nicht zulässig.

Auf den südlichen Flurstücken 39, 253 und 255 wurde bereits 1996 eine lokale, grundwasserferne Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) unter versiegelter Fläche festgestellt. Bei einer wohnbaulichen Nutzung besteht keine Sanierungsnotwendigkeit, sofern der Bereich versiegelt wird und der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen bleibt. Bei erdbaulichen Maßnahmen ist das Material arganaleptisch von den restlichen Auffüllungen zu trennen und ggf. einer erneuten abfallrechtlichen Beurteilung zu unterziehen.

Bei Abtrag von Bodenschichten im Rahmen von Rück-/ Umbau-/ Neubaumaßnahmen sind ggf. weitere Untersuchungen hinsichtlich der abfallrechtlichen Einstufung notwendig, insbesondere für den im südlichen Grundstücksbereich auf den Flurstücken 39, 253 und 255 lokalisierten MKW-Schaden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicher zu stellen.

Eingriffe in das Erdreich dürfen nur in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

Das Plangebiet unterlag im 2. Weltkrieg Bombardierungen. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche

Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

6.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die östlich und westlich des Plangebietes verlaufen sowie die stark befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt. Zudem befinden sich im weiteren städtebaulichen Umfeld gewerbliche Nutzungen. Um den Immissionsschutz im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sicherzustellen, wurde ein Immissionsgutachten* erstellt, welches die schalltechnischen Auswirkungen der einwirkenden Geräuschquellen (Verkehr/ Gewerbe) auf die innerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungen ermittelt, bewertet und erforderliche Maßnahmen benennt. Zudem wurde im Rahmen der Gewerbelärmeinwirkungen die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt betrachtet.

* Uppenkamp und Partner: Immissionsschutzgutachten – Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung City Quartier Rheine. Ahaus, November 2020

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat für den Verkehrslärm (angrenzende Straßen und Bahntrassen) ergeben, dass die gem. DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit

- an fast allen Fassaden der Riegelbebauung (B1) an der Neuenkirchener Straße,
- an der nördlichen Seite des Baukörpers B2,
- an den nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Fassaden des Baukörpers B3,
- an der nördlichen Fassade des Baukörpers B4 und
- an den östlichen und südlichen Fassaden des Baukörpers B5

überschritten werden*.

Der normalerweise gegenüber dem Tageszeitraum absinkende Verkehrsgeräuschpegel im Nachtzeitraum bleibt aufgrund des Güterverkehrsaufkommens auf der angrenzenden Bahnanlage aus. Die Verkehrsgeräuschpegel entsprechen zum Nachtzeitraum nahezu denen der Tageszeit. An fast allen Fassaden liegen daher Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) vor. Ausnahmen bilden lediglich die westlichen Fassaden der Baukörper B2 und B3.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A), die zur Tageszeit als zumutbar für Außenwohnsitze gelten, werden durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Einzige Ausnahme bildet der südöstliche Bereich der Riegelbebauung (B1) an der Neuenkirchener Straße.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz bei Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei dem

* Hinweis: Bei den Berechnungen wurde eine freie Schallausbreitung angenommen und die angrenzende, planungsrechtlich nicht gesicherte Bestandsbebauung nicht berücksichtigt.

aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle, d. h. die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen gegenüber dem passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden (Lärmschutzfenster/ Lüftungseinrichtungen) Vorrang zu geben.

Da an der geplanten Riegelbebauung an der Neuenkirchener Straße an den westlichen, nördlichen, östlichen und südöstlichen Fassaden sowie im Freibereich südöstlich des Gebäudes zur Tageszeit ein Pegel von 60 dB(A) überschritten wird, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig oder aber müssen durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend geschützt werden (z.B. verschließbare Glaselemente, Lärmschutzwand). Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) verfügen. Darüber hinaus müssen die schallabschirmenden Maßnahmen eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Vorgabe für die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteilt). Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils gekennzeichnet (der Hubschrauberlandeplatz ist dabei berücksichtigt). In der nachfolgende Tabelle (gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel enthalten, die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess heranzuziehen sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Zudem sind Fenster von nachts genutzten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“ als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes),

zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Gewerbelärmeinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Gewerbeimmissionen ein, die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden: Westlich des Plangebietes befinden sich eine Kfz-Werkstatt, ein Drive-In-Café und eine Waschstraße, südlich besteht ein Parkplatz sowie zwei Parkhäuser, östlich ein Verbrauchermarkt. Die Untersuchungsergebnisse zum Gewerbelärm zeigen, dass unter den zugrunde gelegten Betriebsbedingungen die geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den geplanten Baukörpern eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Berechnungen der lautesten Nachtstunde zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an der Ost- und Südfassade des südlichsten Baukörpers B5 nicht gegeben ist. Ursächlich hierfür ist die Nutzung des angrenzenden Parkplatzes.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dass in den betroffenen Fassaden durch bauliche Maßnahmen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Maßnahmen, die dieses verhindern, sind z.B. bauliche Maßnahmen, die einen Messpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster verhindern.

Die Untersuchungsergebnisse zur Tiefgarage zeigen, dass bei einer Betrachtung der nördlich gelegenen Tiefgaragenausfahrt in Anlehnung an die TA Lärm, die für Mischgebiete zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte an dem Bestandsgebäude „Im Winkel“ 5 sowie die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte im Bereich des geplanten Baukörpers B2, zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Im Bereich der südlich gelegenen Zufahrt sind in der Südfassade des Baukörpers B5 hingegen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum zu prognostizieren. Diesen Beeinträchtigungen an der Bestandsbebauung ist durch Einhaltung des technischen Standards bei der Toranlage, Regenrinnen sowie Bodenbelag entgegenzuwirken. Bezüglich der Einfahrt zur Tiefgarage sind darüber hinaus bereits hinsichtlich des Gewerbelärms in der Südfassade des südlichsten Baukörpers (B5) Maßnahmen zu ergreifen, die in dieser Fassade Immissionsorte im Sinne der TA Lärm verhindern (s. oben).

Abweichungen von den Immissionsschutz-Festsetzungen sind mit entsprechendem schalltechnischen Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.
Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,5 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,5 ha	–	100 %

8 Fragen der Durchführung / Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Artenschutzmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger getroffen.

Bearbeitet für die Stadt Rheine
Coesfeld, im April 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH

Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 Kennwort: „Im Winkel“ wurde ausgearbeitet von:

Coesfeld, 29.04.2021 Wolters Partner Architekten & Stadtplaner GmbH

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 Kennwort: „Im Winkel“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 29.06.21 vorgelegen.

Rheine, __.__.____
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung