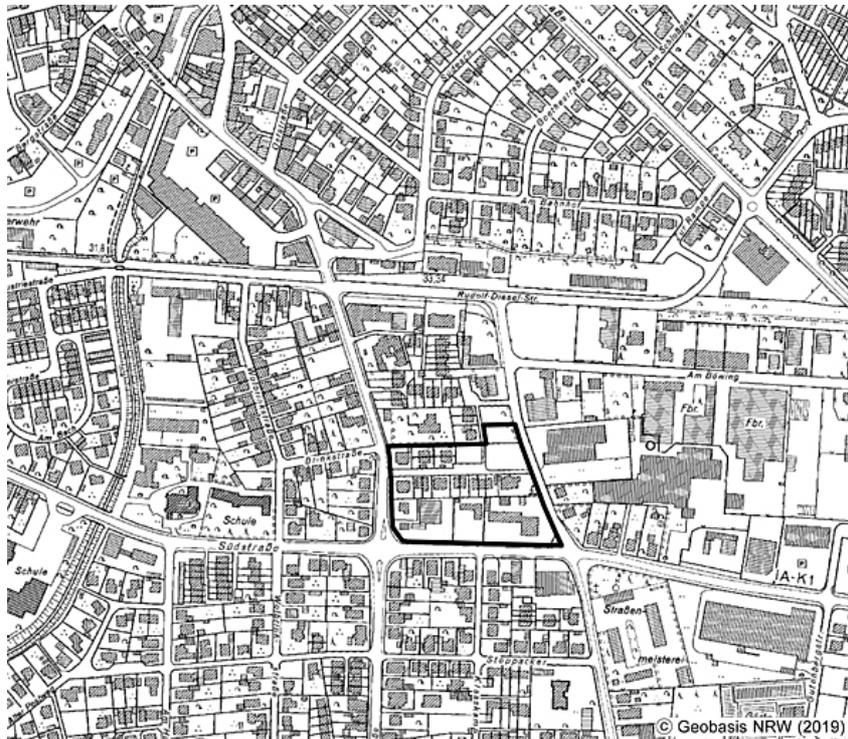


# Bebauungsplan „Rhede BS 30“

# Begründung Entwurf

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Stadt Rhede



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9	
3.4	Bauweise	10	
3.5	Bauliche Gestaltung	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>11</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Biotop- und Artenschutz	12	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	16	
5.5	Forstliche Belange	16	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>17</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>22</b>	
9.1	Denkmalschutz	22	
9.2	Bergbau	22	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>22</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 06.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 30“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Ortslage Rhede und wird begrenzt durch:

- den Dännendiek im Süden,
- den Krommerter Weg im Osten,
- die nördliche Grenze der Flurstücke 339, 340, 342, 344, 354, 429, Flur 7, Gemarkung Rhede im Norden sowie
- die Krechtinger Straße im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Im Jahre 1999 wurden für den Bereich nördlich und südlich der Muthesiusstraße mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit Doppel- und Reihenhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern geschaffen, welcher von der Krechtinger Straße erschlossen wurde.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ wurden im Übergang zu den zum damaligen Zeitpunkt östlich des Krommerter Weges noch vorhandene störenden gewerblichen Nutzungen ebenfalls Bauflächen für gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Auf einem Teil dieser Flächen wurde in den vergangenen Jahren eine Kindertagesstätte errichtet, deren Betriebsgrundstück jedoch aufgrund eines nördlich angrenzend verlaufenden Fußweges eng begrenzt ist.

Aus Anlass des weiterhin bestehenden großen Bedarfs nach Plätzen in Kindertagesstätten sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung nunmehr planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten für die Kindertagesstätte in nördlicher Richtung gesichert werden.

Für die südlich davon - am Dännendiek – gelegenen Grundstücke besteht derzeit kein Bebauungsplan, wobei aufgrund der in Teilen geringen Nutzungsdichte ein Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung mit Wohn- und Geschäftsnutzungen besteht. Um im Sinne der Innenentwicklung diese Nachverdichtung der Flächen städtebaulich verträglich zu steuern, werden diese in den Bebauungsplan einbezogen.

In diesem Zusammenhang sollen zudem Regelungen zur Steuerung der Anordnung von Werbeanlagen entlang des Dännendiek aufgenommen werden, um Fehlentwicklungen insbesondere im Hinblick

auf das Stadtbild an dieser wichtigen Ortseinfahrt Rhedes zu vermeiden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit bereits überwiegend baulich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind die im Bebauungsplan „Rhede BS 11“ festgesetzten Bauflächen weitestgehend durch Wohnbebauung genutzt. Am Krommerter Weg befindet sich der Standort einer Kindertagesstätte. Nördlich der Kindertagesstätte verläuft ein Fußweg von der Muthesiusstraße zum Krommerter Weg, an den sich ein ungenutztes Grundstück anschließt.

Die Grundstücke im Süden sind durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und gewerblichen bzw. gastronomischen Nutzungen geprägt, die teilweise mit ihren Gartenflächen bis an den Dännendiek heranreichen.

### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,7 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

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

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

§ 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### • **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland weist die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die östlich des Krommerter Weges anschließenden Flächen sind als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt.

### • **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ im westlichen Teil als „Wohnbauflächen“ und im östlichen Teil als „gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Flächen nördlich des Dännendiek sind als „gemischte Baufläche“ dargestellt dargestellt.

Für den bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Teil des Plangebietes widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - damit der künftig beabsichtigten Plankonzeption. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens erfolgt gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung.

### • **Verbindliche Bauleitplanung**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die Bebauungspläne „Rhede BS 11“ bzw. „Rhede BS 16“ überplant.

Der Bebauungsplan „Rhede BS 11“ trifft für die Bauflächen im westlichen Teil die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ während im östlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine max. zweigeschossige Bebauung begrenzt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan „Rhede BS 16“ überdeckt. Dieser trifft für den betreffenden Teilbereich ebenfalls die Festsetzung als eingeschränktes „Gewerbegebiet“ mit einer max. zweigeschossigen Bebauung. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die planerische Konzeption sieht vor, im Sinne einer städtebaulich verträglichen Steuerung der Innenentwicklung für den südlichen Teil des Plangebietes, in dem die Zulässigkeit baulicher Nutzungen bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen war, eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu

sichern. Durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels soll dabei dem Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Rhede Rechnung getragen werden. Durch eine Beschränkung der zulässigen Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen wird das Einfügen der Bebauung in den umgebenden Bebauungszusammenhang gesichert.

Durch eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen zudem – insbesondere im Bereich des Dännendiek als wichtiger Einfahrtsstraße Rhedes – Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine ungesteuerte Anordnung auch freistehender Anlagen vermieden werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne weitgehend übernommen. Entlang des Krommerter Weges soll eine Änderung der bisher als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen in „Mischgebiet“ erfolgen, um die Nutzbarkeit dieser Flächen auch im Hinblick auf die Schaffung ergänzenden Wohnraums zu verbessern.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die entlang der Muthesiusstraße gelegenen Wohnbauflächen werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden weiterhin ausgeschlossen, um innerhalb des Wohngebietes eine größtmögliche Wohnqualität zu sichern.

- **Mischgebiet**

Für die entlang des Dännendiek und des Krommerter Weges gelegenen Bauflächen wird ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um in der innerörtlichen Lage sowohl die Möglichkeit der Anordnung von Wohnnutzungen als auch wohnverträglichem Gewerbe zu eröffnen. Dabei werden auch die in den Bebauungsplänen „Rhede BS 11“ und „Rhede BS 16“ bisher als eingeschränktes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen in das „Mischgebiet“ einbezogen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rhede werden entsprechend der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rhede\* Einzelhandelsbetriebe, die dem Vertrieb von gem. „Rheder Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher dienen, ausgeschlossen. Dies sind:

\* Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede –, BBE Standort und Kommunalberatung Münster, Münster, März 2015

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Sportbekleidung und -schuhe
Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	Künstler- und Bastelbedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	Musikinstrumente und Musikalien
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Pokale, Vereinsbedarf
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Zeitschriften und Zeitungen	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Bücher	Antiquitäten und antike Teppiche
Antiquariate	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	Vorhänge und Gardinen
Pelz- und Kürschnerwaren	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Schuhe (ohne Sportschuhe)	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	bespielte Ton- und Bildträger
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Uhren und Schmuck
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)	Sammlerbriefmarken, -münzen

Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes am Ortseingang angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der dahinterliegenden Wohnnutzung verträglich ist.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

#### **• Allgemeines Wohngebiet**

Für die entlang der Muthesiusstraße gelegenen Wohnbauflächen wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ergänzend wird für die an der Krectinger Straße gelegenen Baufelder, die durch Mehrfamilienhäuser genutzt werden, die Firsthöhe mit maximal 10,50 m begrenzt. Für die östlich anschließenden Baugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind, setzt der Bebauungsplan entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ ebenfalls eine Firsthöhe von 10,50 m und ergänzend eine Traufhöhe von 4,70 m fest.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Muthesiusstraße / Krectinger Straße) angrenzend an das Grundstück. Bei Eckgrundstücken dient die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugspunkt, über den die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Als Traufhöhe gilt dabei der Schnittpunkt der Außenkante, der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Bebauungsplan sichert durch diese Festsetzungen den baulichen Bestand und gewährleistet bei einer Neubebauung weiterhin das Einfügen in das vorhandene städtebauliche Umfeld.

#### **• Mischgebiet**

Für die entlang des Dännendiek gelegenen Teile des „Mischgebietes“ wird zur Straße orientiert eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Im Kreuzungsbereich Dännendiek / Krommerter Weg wird diese unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes auf bis zu vier Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 16,00 m erhöht.

Im nördlichen Teil des „Mischgebietes“ wird im Übergang zur Wohnbebauung an der Muthesiusstraße die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 10,50 m und die Traufhöhe mit maximal 6,00 m festgesetzt. Damit wird ein harmonischer Übergang zu der nördlich angrenzend gelegenen ebenfalls zweigeschossigen Wohnbebauung gesichert, für die eine Traufhöhe von max. 4,70 m festgesetzt ist.

Entlang der Krectinger Straße wird abweichend davon auf die Fest-

setzung einer Traufhöhe verzichtet, da für die nördlich angrenzenden durch Mehrfamilienhäuser genutzten Bauflächen ebenfalls keine Traufhöhe festgesetzt wurden.

Für die am Krommerter Weg gelegenen Bauflächen orientiert sich die zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe ebenfalls an den Festsetzungen des bisher gültigen Planungsrechts. Festgesetzt wird hier eine maximal zweigeschossige Bebauung. Im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Dännendiek / Krectinger Straße / Krommerter Weg) angrenzend an das Grundstück. Bei Eckgrundstücken dient die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugspunkt, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit max. 0,4 und für das „Mischgebiet“ mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um max. 50 % durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich im „Allgemeinen Wohngebiet“, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Punkt 3.2.1) die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

Da im Bereich der „Mischgebiete“ eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl aufgrund der in Teilen zulässigen drei- bzw. viergeschossigen Bebauung möglich ist, wird die Geschossflächenzahl für die „Mischgebiete“ entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rhede BS 11“ und „Rhede BS 16“ getroffen.

Vor dem Hintergrund der im südlichen Teilbereich bestehenden Bebauungsstrukturen und der daraus auf Basis des § 34 BauGB derzeit resultierenden Zulässigkeiten für eine Bebauung werden die überbaubaren Flächen im südlichen Teil des Plangebietes großzügig fest-

gesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen das gesamte Baugrundstück mit einem Abstand von 4,5 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen und 3 m zur Krechtinger Straße, dem Dännendiek und zum Krommerter Weg.

### **3.4 Bauweise**

Entsprechend der bestehenden Bebauung und der bisher für Teile des Plangebietes geltenden Festsetzungen wird im Plangebiet eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird die zulässige Baukörperlänge, die in der offenen Bauweise sonst 50 m beträgt, wie im bestehenden Bebauungsplan „Rhede BS 11“ auf 24 m begrenzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich Krommerter Weg / Dännendiek wird aufgrund der bestehenden Überschreitung der in der „offenen“ Bauweise sonst zulässigen Baukörperlängen von 50 m eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Für das Wohngebiet entlang der Muthesiusstraße werden die gestalterischen Festsetzungen gem. § 89 LBO NRW 2018 entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan getroffen. Demnach sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° – 40° bzw. 40° – 48° zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer der wesentlichen Einfahrtsstraßen Rhedes werden zudem ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen getroffen, um insbesondere negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild bspw. durch die Errichtung selbständiger, überdimensionierter Werbeanlagen zu vermeiden. Demnach sind:

- freistehende oder nicht ortsfeste Werbeanlagen unzulässig;
- Werbeanlagen an Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 2 qm zulässig, wobei eine Höhe von 0,6 m nicht überschritten werden darf;
- Werbeanlagen oberhalb des 1.OG unzulässig sowie
- selbstleuchtende, reflektierende Werbeanlagen oder bewegliche Werbeanlagen unzulässig.

## **4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz weiterhin leistungsfähig erschlossen.

Um entlang des Krommerter Weges im Bereich des bestehenden bzw. geplanten Kindergartens ergänzende Parkplätze in Längsaufstellung anbieten zu können, wird der bestehende Fußweg in westlicher Richtung verschwenkt. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

### **4.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die im Bereich des Dännendiek verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Für den Nordosten des Plangebietes (Gemarkung Rhede, Flur 7, Flurstück 429) liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Rhede BS 16“ (Krommerter Weg) aus dem Jahr 2000 vor, der für diesen Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Die relevanten Grünstrukturen in Form einer alten Baumreihe entlang des Krommerter Weges wurden dabei eingemessen und als zu erhaltende Einzelbäume auf einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Rahmen der nunmehr vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 30“ ist beabsichtigt, den bestehenden alten Baumbestand weiterhin planungsrechtlich als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der überlagernden Darstellung einer Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu erhalten. Auf eine Festsetzung der Einzelbäume wird jedoch nunmehr verzichtet, da ein vollständiger Erhalt sämtlicher Einzelbäume aus Gründen der Verkehrssicherheit zu prüfen ist. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünstrukturen sind bei Ausfall jedoch durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Oktober 2019 eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter/planungsrelevanter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

#### **• Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortszentrums von Rhede (ca. 600 m). Im Plangebiet bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Für den nordöstlichen Bereich (Gemarkung Rhede, Flur 7, Flurstück 429) des Plangebietes liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rhede BS 16“ (Krommerter Weg) aus dem Jahr 2000 vor, der für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Im zentralen Bereich (Flurstücke nördlich und südlich der Muthesiusstraße) liegt der aktuell geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rhede BS 11“ aus dem Jahr 1998 vor. Dieser sieht „Allgemeines Wohngebiet“ und „Gewerbegebiet“ vor. Für die weiteren Flächen entlang des Dännendiek besteht noch kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist durch eine bestehende Bebauung geprägt. Es stehen jedoch einzelne Grundstücke / Teilflächen noch für eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung zur Verfügung. An das Plangebiet grenzt in westlicher Richtung - entlang der Krechtinger Straße - Wohnbebauung an. Im Norden wird das Plangebiet durch rückseitige Gärten, im Osten durch den Krommerter Weg und anschließender gewerblicher Nutzung und im Süden durch die Straße Dännendiek mit anschließender Wohn- und Gewerbenutzung begrenzt.

Die Grünstrukturen im Plangebiet werden überwiegend aus Gärten gebildet, die einer intensiven Nutzung unterliegen. Im Nordosten liegen einige Flächen brach (Wiese mit Obstbäumen, ehemalige Baumschule, Lagerfläche). Darüber hinaus werden die relevanten Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes aus einer alten Baumreihe entlang des Lagerplatzes am Krommerter Weg gebildet. Bei dem alten Baumbestand handelt es sich vorwiegend um mehrstämmige alte Eichen (*Quercus robur*, *Quercus rubra*) sowie Hainbuchen. Die

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

Baumkronen weisen nach erfolgter Ortsbegehung z.T. einen großen Totholzanteil im Kronenbereich auf. Die Bäume stehen auf einem rund 1,5 m hohen Wall.

Das Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen beispielsweise durch Licht und Straßenverkehr vorbelastet.

- **Potentiellles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems\*\* (FIS) können im Bereich des Messtischblattes 4106 (Quadrant 3) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Höhlenbäume) 33 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören ein Säugetier (Große Bartfledermaus), 31 planungsrelevante Vogelarten und eine Amphibie (Kreuzkröte) (s. Tab. 1).

Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Fledermausarten ist - auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus - nicht auszuschließen (insbesondere Tiere aus der Gruppe der Gebäudefledermäuse: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus).

\*\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014):  
Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter:  
[www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt) (Messtischblatt 4106)  
Abgerufen: Dezember 2019.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4106, Stand: Dezember 2019. Status: B/ N = (Brut-)Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. ATL = Atlantische biogeografische Region. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art	Status	Erhaltungszustand	Kleingehölze	Gärten,	Gebäude	Höhlen-
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Bäume	Parkanlagen		bäume
<b>Säugetiere</b>						
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	N	U	Na	Na	FoRu! Ru
<b>Vögel</b>						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	(FoRu), Na	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	(FoRu), Na	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G		(Na)	
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U	FoRu		
Asio otus	Waldohreule	B	U	Na	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	(FoRu)	(FoRu)	FoRu! FoRu!
Bubo bubo	Uhu	B	G			(FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	(FoRu)		
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	FoRu	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	Na	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U		Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	Na	Na	FoRu!
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	(Na)		FoRu!
Falco subbuteo	Baumfalke	B	U	(FoRu)		
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	(FoRu)	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	(Na)	Na	FoRu!
Larus canus	Sturmmöwe	B	U			FoRu
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	FoRu!	FoRu	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	FoRu	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	(Na)	Na	FoRu FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S		(FoRu)	
Pernis apivorus	Wespenbussard	B	U	Na		
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu	FoRu	FoRu FoRu
Riparia riparia	Uferschwalbe	B	U	(Na)		
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	B	G	FoRu		
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	G	(FoRu)		
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.		FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	FoRu	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	Na	Na	FoRu! FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.		Na	FoRu FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	B	G	Na	Na	FoRu!
<b>Amphibien</b>						
Bufo calamita	Kreuzkröte	N	U		(FoRu)	

Auf Grundlage der Landschaftsinformationssammlung\* liegen für das Plangebiet keine weiteren Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor.

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Dezember 2019.

großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) auch aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen - insbesondere in Bezug auf den Erhalt des alten Baumbestandes - keine artenschutzfachlichen Konflikte die regelmäßig mit der Entfernung von alten Baumbeständen einhergehen (Verlust von Baumhöhlen) zu prognostizieren.

In Bezug auf die potentiell vorkommenden **Fledermäuse** kann für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude i.S. einer Worst-Case-Annahme ein Vorkommen sporadisch genutzter Einstandsquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Individuenstarke Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auf Grundlage der erfolgten Ortsbegehung jedoch nicht zu erwarten, so dass artenschutzrechtliche Konflikte im Fall von zukünftigen Abrissarbeiten im Rahmen der Abbruchgenehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens sachgerecht gelöst werden können. Ein tatbestandsgemäßer Verlust von Leitstrukturen ist aufgrund der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu prognostizieren. Essenzielle Nahrungshabitate können aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorliegenden Nutzungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten**, ist aufgrund der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes und der Darstellung eines Mischgebietes, Wohngebietes sowie privater Grünflächen anstelle der bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke / Teilflächen übernehmen keine essentiellen Funktionen als Nahrungshabitate. Durch die unmittelbar gleichwertigen Strukturen im Umfeld zum Plangebiet ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung des Planvorhabens weiterhin sichergestellt. Die relevanten Baumstrukturen werden planungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet zu erwartenden Ubiquisten zeichnen sich durch ihre Anpassungsfähigkeit und Toleranz gegenüber anthropogenen Störreizen aus. Tatbestandsgemäße Störungen mit Auswirkungen auf Populationsniveau sind nicht ersichtlich.

Eine Nutzung anderweitiger Grünstrukturen im Bereich privater Gartenflächen, z.B. als Bruthabitat **europäischer Vogelarten** (Gebüschbrüter), kann jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden, so dass bei einer ggf. erforderlichen Entfernung eine Bauzeitenregelung

zu beachten ist (vgl. Maßnahmen).

Ein Vorkommen der **Kreuzkröte** kann ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensraumsprüche der Pionierart (trocken-warme Standorte) offensichtlich nicht erfüllt werden.

- **Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die vorliegende Aufstellung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG vorbereitet:

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Im Fall von Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. des Anzeigeverfahrens abschließend zu prüfen.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt (DE-4006-301), ca. 7,5 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

#### **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Mit der vorliegenden Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der noch unbebauten Grundstücke geschaffen. Dies kann zu einer Reduzierung von neu in Anspruch genommenen, bislang nicht vorbelasteten Flächen im Außenbereich beitragen und ist dementsprechend aus Gründen des Klimaschutzes zu bevorzugen.

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Rhede und ist vollständig erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Der Neubau von Gebäuden erfolgt nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen entwässerungstechnisch leistungsfähig erschlossen.

Im Hinblick auf die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse wird bei einer Neubebauung von Flächen insbesondere mit Gebäuden mit Flachdächern empfohlen, die Dachflächen als Gründach zu gestalten. Diese können mit ihrem Rückhaltevermögen eine merkliche Dämpfung und zeitliche Streckung von Niederschlagsabflussspitzen bewirken und somit zur Entlastung der Kanalisation beitragen.

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Trafostation wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

## **7 Altlasten**

Aufgrund der früheren Nutzung als Bauhof (Baustoffe, Parkplätze, Gerüstlager und Sandlager) mit Tankstelle und Fahrzeugreinigung bestehen auf den im Nordosten des Plangebietes gelegenen Flächen, die bisher Teil des Bebauungsplanes „Rhede BS 16“ waren, Bodenverunreinigungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 16“ wurden aufbauend auf einer ersten Gefährdungsabschätzung\* Bodenproben und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen.

Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen wird im Hinblick auf die geplante zukünftige Nutzung eine Sanierung der verunreinigten Flächen erforderlich. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Kreis Borken - Fachbereich Natur und Umwelt - ein Sanierungsplan\*\* erarbeitet. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung - im Hinblick auf die im Bebauungsplan „Rhede BS 16“ geplante gewerbliche Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung durch die verbleibenden Untergrundverunreinigungen - ist nach Durchführung der Sanierung auszuschließen. Für die bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen erfolgt eine Sicherung durch oberflächliche Versiegelung. Die Teilbereiche, auf denen eine Gebäudegründung stattfindet, werden ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Auf den gekennzeichneten Flächen verbleiben somit auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Bodenverunreinigungen. Sofern auf den gekennzeichneten Flächen Wohnnutzungen realisiert werden sollen,

\* Dr. Schleicher & Partner:  
Gefährdungsabschätzung zum V+E-Plan „Krommerter Weg“ in Rhede, Gronau 09.12.1999

\*\* Dr. Schleicher & Partner:  
Sanierungsplan zum V+E-Plan „Krommerter Weg“ in Rhede, Gronau 08.02.2000

ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und entsprechender Sanierung der Flächen erforderlich.

Flurstücke 234 und 235, Flur 7, Gemarkung Rhede sind aufgrund einer früheren Tankstellennutzung im Altlastenkataster des Kreises verzeichnet. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen\* wurden die bestehenden Untergrundverunreinigungen näher untersucht, die Belastungen eingegrenzt und eine Bewertung zur Erforderlichkeit von Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Kontamination des Bodens und auch der Bodenluft bestätigt. Im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen (RKS 3 und RKS 4) liegt demnach eine sanierungsbedürftige Belastung des Bodens und der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen vor. Diese kann nach erster Einschätzung mittels Bodenaustausch, im Schutz einer bauzeitlichen Wasserhaltung mit Abreinigungsanlage, unter gutachterlicher Begleitung saniert werden. Dazu ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken im Rahmen der Umsetzung der Planung ein Sanierungskonzept vorzulegen. Darin ist auch auf mögliche Maßnahmen zum Arbeitsschutz einzugehen. Da sich in den Grundwassermessstellen GWM 1 und GWM 2 an der Grundstücksgrenze, im Abstrom der Bodenbelastung, massive Konzentrationen an BTEX feststellen ließen, sind weitere Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Dazu sind im Abstrom des Geländes mindestens 3 Grundwassermessstellen zu errichten und zu beproben. Im Sanierungskonzept ist ein Grundwassermonitoring mit gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen darzustellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Im Bebauungsplan wird die Fläche daher gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

## **8 Immissionsschutz**

### **• Gewerbelärm**

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „Rhede BS 11“ und Rhede BS 16“ erfolgte im Randbereich zum Krommerter Weg die Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund des Störgrades der zu diesem Zeitpunkt angrenzend vorhandenen Betriebe.

Zwischenzeitlich hat auf den unmittelbar östlich des Krommerter Weges gelegenen Flächen ein Wechsel der Nutzung hin zu weniger belastenden Betrieben stattgefunden. Festzustellen ist, dass es sich bei den Betrieben östlich des Krommerter Weges, die von einem Immissionskonflikt betroffen sein könnten bzw. diesen auslösen könn-

\* Geotechnischer Bericht,  
Projekt-Nr. 420176, GFG  
Gesellschaft für  
Flächenrecycling und  
Geotechnik mbH, Borken, Juni  
2020

ten, um die Stadtwerke Rhede, einen Schaustellerbetrieb und um einen textilverarbeitenden Betrieb handelt. Während bei den beiden ersteren Betrieben keine Produktion stattfindet und Lärmemissionen sich im Wesentlichen auf den geringen An- und Ablieferungsverkehr beschränken, können von dem textilverarbeitenden Betrieb sowohl Lärm- als auch Geruchsimmissionen ausgehen, die das Plangebiet betreffen. Allerdings wird der textilverarbeitende Betrieb durch die Gebäude der Stadtwerke Rhede, Krommerter Weg 13, zu den künftigen Flächen im Mischgebiet abgeschirmt.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass mögliche Lärmimmissionen die in einem Mischgebiet zulässigen Richtwerte überschreiten, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass sich in unmittelbarer Nähe des Betriebes bereits seit vielen Jahren ein genehmigtes Wohnhaus befindet. Durch diese Wohnnutzung wird der Betrieb hinsichtlich seiner Emissionen ohnehin derart begrenzt, dass sich aus der Bebauung im rund 150 m entfernten geplanten Mischgebiet keine zusätzlichen oder höheren Schutzansprüche gegenüber dem Betrieb ergeben. Die Immissionsituation verschlechtert sich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe nicht.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, in der die Emissionen des textilverarbeitenden Betriebs und die umgebend vorhandenen Nutzungen betrachtet wurden\*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass derzeit keine relevanten Geruchsbelastungen des Betriebes auf das Plangebiet einwirken und dass das Emissionsverhalten des Betriebes bereits heute durch andere Immissionsorte derart eingeschränkt wird, dass keine Einschränkung des Betriebes durch die Planung zu befürchten ist. Zudem ist festzuhalten, dass sich das geplante Mischgebiet in der Gegenwindrichtung zur Emissionsquelle des Betriebes befindet, wogegen sich in Hauptwindrichtung – im Bereich „Am Böwing“ – auch Wohnungen befinden, deren ebenfalls heute schon einzuhalten sind.

Insofern trägt die vorliegende Planung dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung, da durch die Anordnung der Nutzungen keine absehbaren neuen Immissionskonflikte ausgelöst werden und gleichzeitig keine konkreten Entwicklungsabsichten der bestehenden Betriebe eingeschränkt werden. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentümerinteressen im bestehenden Gewerbegebiet geht mit der Planung auch perspektivisch nicht einher: Das aktuelle städtische Interesse an der Entwicklung weiterer Wohn- und Mischgebietenutzungen überwiegt das Interesse an derzeit allenfalls hypothetischen Veränderungen der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet. Zudem sorgt das Mischgebiet für einen verträglichen Übergang zwi-

\* Stellungnahme im Kontext der Aufstellung des Bebauungsplanes Rhede BS 30, Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Juli 2020

schen gewerblichen und Wohnnutzungen, so dass auch insoweit dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG abwägungsgerecht Rechnung getragen ist.

• **Verkehrslärm**

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Dännendiek, der Krechtinger Straße und des Krommerter Weges, die im Rahmen einer gutachterlich Untersuchung betrachtet wurden\*.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich auf den für eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehenen Flächen verkehrsbedingte Mittelungspegel von 53 bis 68 dB(A) im Tageszeitraum (6.00- 22.00 Uhr) und von 46 bis 61 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr).

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden somit teilweise eingehalten, stellenweise jedoch auch um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Der nachts für Verkehrslärm anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird flächendeckend überschritten.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes ergeben sich verkehrsbedingte Mittelungspegel von tagsüber 51 bis 69 dB(A) und nachts 44 bis 62 dB(A). Der in Mischgebieten tagsüber anzustrebende schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) wird somit ebenfalls teilweise eingehalten, je nach Lage jedoch auch um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Der nachts für Verkehrslärm anzustrebende Orientierungswert von 50 dB(A) wird teilweise eingehalten, im Nahbereich zu den Verkehrswegen jedoch auch um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Damit wird im südwestlichen Randbereich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Südstraße/Krechtinger Straße die Zumutbarkeitsschwelle für Schallimmissionen, die nach stehender Rechtsprechung in Wohngebieten bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt, im Nachtzeitraum überschritten.

Ein zusätzlicher Eintrag von gewerblichen Lärmimmissionen aus dem östlich des Krommerter Wegs gelegenen gewerblichen Nutzungen ist hier nicht zu befürchten. Die gewerblichen Nutzungen dürfen bereits heute an den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet an der Muthesiusstraße, welche sich deutlich östlich des betreffenden Kreuzungspunktes befinden, einen Schallpegel von maximal 45 dB(A) nachts verursachen. Damit ist der zulässige gewerbliche Schallpegel mehr als 15 dB geringer als der in dem kritischen Bereich vorliegenden Verkehrslärmpegel und somit für das Lärmgeschehen in diesem Bereich nicht relevant.

Aufgrund der innerörtlichen Situation scheiden aktive Schallschutz-

\* Wenker & Gesing:  
Immissionsschutz-Gutachten,  
Schalltechnische Untersuchung  
im Rahmen der Bauleitplanung  
„Rhede BS 30“ der Stadt  
Rhede, Bericht Nr. 4303.1/1,  
Gronau, Januar 2020

maßnahmen aus, so dass passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung des Immissionsschutz im Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthalts- räume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.

Der Schutz vor Schallimmissionen kann im vorliegenden Fall insbesondere durch eine geeignete Grundrissgestaltung der Wohnbebauung bspw. durch Anordnung von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Seite der Gebäude gewährleistet werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

### 9.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vardingholt“ und „Borken“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Fürstlich Salm-Salm'sches Regal“. Abbau ist nicht umgegangen und wird auch nicht in naher Zukunft umgehen. Somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich sind.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,71 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,52 ha	–	30,4 %
– Mischgebiet	1,05 ha	–	61,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,12 ha	–	7,0 %
– Private Grünfläche	0,01 ha	–	0,6 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,01 ha	–	0,6 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rhede  
Coesfeld, im Juli 2020

WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld