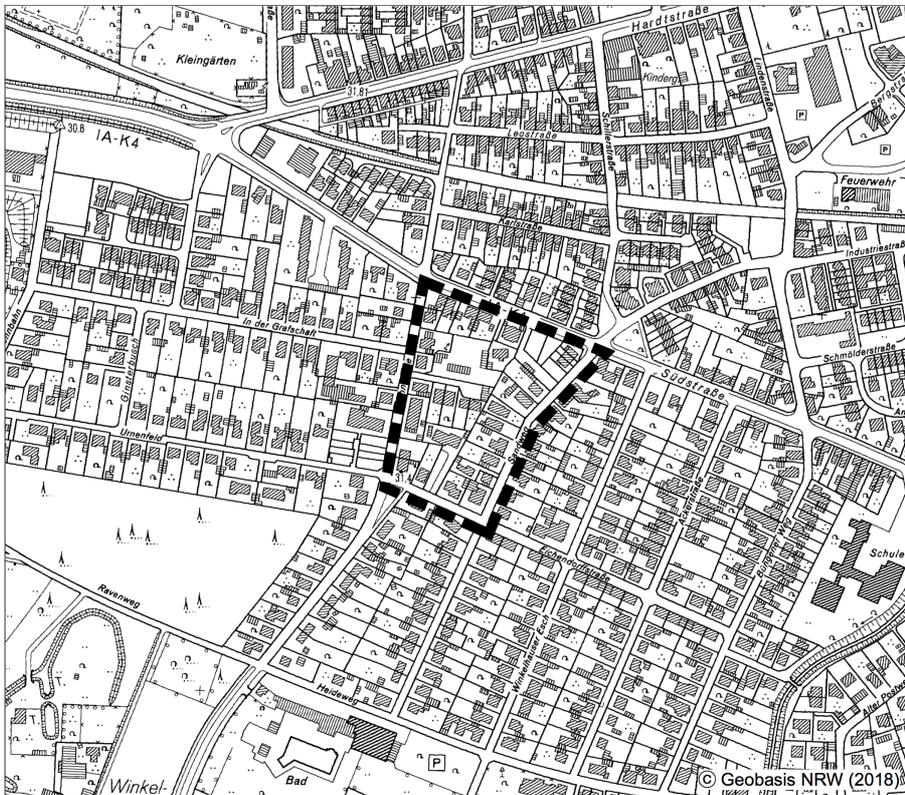


Bebauungsplan Begründung „Rhede BS 28“

Verfahrensstand Satzungsbeschluss

Stadt Rhede



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
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	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	8	
3.6	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	8	
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.4	Forstliche Belange	12	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
6	Ver- und Entsorgung	13	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
8	Immissionsschutz	14	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	15	
9.1	Denkmalschutz	15	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	16	
11	Flächenbilanz	16	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 28“ gem. § 13 a BauGB gefasst.

Das ca. 2,64 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Rhede und wird begrenzt durch:

- die Südstraße im Norden,
- den Sandweg im Osten,
- durch eine Parallele im Abstand von 2 m zur südlichen Grenze der Eichendorffstraße im Süden sowie
- der Jahnstraße im Westen.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die geplante Wohnbauentwicklung auf den Grundstücken Eichendorffstraße 10-18. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Festsetzungen zu weiteren Grundstücken innerhalb des Plangebietes treffen, die über Nachverdichtungspotentiale verfügen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher zum einen der Nachfrage nach preiswerten Wohnraum in Rhede gerecht zu werden. Zum anderen soll die Bauleitplanung eine behutsame Nachverdichtung auf den Privatgrundstücken im Plangebiet ermöglichen und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke vermeiden.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB. Demnach sind eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die Realisierung des Bebauungskonzeptes an der Eichendorffstraße derzeit nicht möglich. Dementsprechend sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Grundlagen sowohl für die Wohnbauentwicklung als auch für die Nachverdichtung im Quartier geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Die Flächen im Süden des Plangebiets entlang der Eichendorffstraße werden derzeit als Standort für Übergangswohnungen genutzt. Aufgrund des desolaten Zustandes der Unterbringungen und einem Neubau von mehreren Übergangswohnungen an anderer Stelle, fällt die Notwendigkeit des Erhalts der Gebäude an der Eichendorffstraße weg. Im Übrigen wird das Plangebiet zum Großteil durch Ein- und

Zweifamilienhäuser geprägt. Lediglich entlang der Südstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten zu finden. Die Bebauung orientiert sich weitgehend zu den das Gebiet umgebenden Straßen, so dass in Mitten des Plangebietes einige unbebaute Gartenflächen bestehen. Einen Großteil des Innenraums sowie ein Grundstück im östlichen Bereich des Plangebiets nehmen Ver- und Entsorgungsflächen ein, so dass nur geringfügige Nachverdichtungspotentiale auf privaten Grundstücken ermittelt werden konnten. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend weiträumige Wohnbauflächen. Die Bebauung im Südwesten des zu beplanenden Gebietes bildet den Übergang in den Freiraum.

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. 2,64 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 (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung 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 5 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 § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland weist die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Zusätzlich wird die Fläche mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Ziel 28.3 des Regionalplans lautet: „Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten“.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die bereits gegenwärtig als Wohnbaufläche genutzt wird. Mit der Planung erfolgt eine Nachverdichtung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung. Die Grundflächenzahl und in Folge dessen der Versiegelungsgrad werden für die bestehenden und geplanten Flächen des Wohngebiets auf 0,4 festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung behutsam erfolgt und die festgesetzte Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad gegenüber dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes BS 28 als „Wohnbauflächen“ dar. Die Flächen nördlich und östlich der Jahnstraße werden als „Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung des Wohnbauvorhabens an der Eichendorfsstraße vor. Um eine kontrollierte und angemessene Umsetzung des Baukonzeptes sicherzustellen, sind die Baufelder in diesem Bereich eng gefasst. Um der Intention preiswerten Wohnraum zu schaffen, gerecht zu werden, sieht die städtebauliche Konzeption in diesem Bereich Einzelhäuser mit maximal zehn Wohneinheiten je Wohngebäude vor. Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die Eichendorffstraße.

Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept eine behutsame Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang des Sandweges in Form einer Hinterlandbebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließung dieser Bebauung erfolgt über Pri-

vatwege, die als Stiche über die bestehenden Grundstücke verlaufen und von dem Sandweg ausgehen.

Das städtebauliche Konzept sieht des Weiteren vor, die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Entsprechend des Bestandes wird für die Wohnnutzungsflächen „Allgemeines Wohngebiet“ eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und im Nordosten eine offene Bauweise mit bis zu zehn Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Durch die großräumig gefassten Baufelder soll den Bestandsgebäuden die Möglichkeit geboten werden bauliche Maßnahmen, wie z.B. An- und Ausbaumaßnahmen von rückwärtigen Terrassen, durchzuführen.

Die sonstigen Flächen im Innenbereich des Plangebietes werden entsprechend ihrer Nutzung als „Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität“ festgesetzt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbauflächen des Plangebietes wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der innerörtlichen zentralen Lage des Plangebiets erfolgt keine Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um die Bestandsbebauung in dem Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, wird für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und Traufhöhe von 4,60 m bzw. 5,50 m festgesetzt. Aufgrund der stark schwankenden Traufhöhen im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird hier auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Entsprechend der im südlichen Plangebiet geplanten und der vorhandenen Bebauung im Nordosten des Plangebietes, wird für das mit WA 2 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m bzw. 12,20 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Um eine behutsame Nachverdichtung zu realisieren, wird für die Hinterlandbebauung (WA 3) im nördlichen Teil eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Für den im südöstlichen Teil des Plangebietes mit WA 3 gekennzeichneten Teilbereich wird für die Hinterlandbebauung eine maximale Firsthöhe von 8,00 m

und eine Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Zur Anpassung an den angrenzenden Bestand wird im WA 4 eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. 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 das Einfügen einer künftigen Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Punkt 3.2.1) die Überschreitung der laut § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

In dem mit WA 1, im Nordosten des Plangebietes mit WA 2 und den mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist teilweise eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, welche durch Baugrenzen definiert wird. Diese großzügig gefassten überbaubaren Flächen bieten genügend Raum für zukünftige bauliche Entwicklungen. Die Baugrenzen halten dabei einen Abstand von 3,00 m zur Straße und zu angrenzenden Grundstücksgrenzen ein.

Die mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die zur Nachverdichtung dienen, werden großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen. Auch hier wird ein Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu angrenzenden Grundstücksgrenzen eingehalten. Im südlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden entsprechend des Baukonzeptes die geplanten Wohngebäude durch Baugrenzen definiert, so dass zwei einzelne Baufelder entstehen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils 3,00 m bzw. 5,00 m zur Straße und zu den angrenzenden Grundstücken ein.

3.4 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird im Plangebiet als zulässige Bauweise eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im WA 1 und mit Einzelhäusern im WA 3 und WA 4 festgesetzt. Für

das mit WA 2 gekennzeichnete Wohngebiet wird entsprechend dem vorhandenen Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

In dem durch Einfamilienhäuser geprägten mit WA 1 gekennzeichneten Teil des Plangebiets wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Im WA 2 beläuft sich die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 10 Wohneinheiten. Damit sich die neu entstehenden Gebäude baulich in die Umgebung einfügen und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke gering ausfällt, wird im WA 3 maximal 2 Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten im WA 4 wird mit maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, durch die Begrenzung der Wohneinheiten eine übermäßige Verdichtung des Quartiers und damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsamen dimensionierten Erschließungsstraßen zu verhindern.

3.6 Bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 89 LBO NRW 2018 getroffen werden, um das gestalterische Einfügen einer künftigen Neubebauung in den vorhandenen baulichen Bestand sicherzustellen. Dabei beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien die das Ortsbild prägen, wie Farbe und Material von Außenwänden und Dacheindeckung, Dachform und Dachausbildung (Dachgauben). Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden für das gesamte Plangebiet einheitlich getroffen.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen. Die Erschließung des Bauvorhabens im Süden des Plangebietes erfolgt über die Eichendorffstraße. Die Straßentrasse der Eichendorffstraße soll zur Herstellung eines ausreichenden Straßenquerschnitts nach Süden um 2 m auf insgesamt 10,0 m erweitert werden. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Bereiche zur Nachverdichtung werden mithilfe eines Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts für Anlieger und Versorger über den Sandweg erschlossen.

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend bebaut. Im Blockinnenbereich befinden sich die Hauptstromannahmestelle für das Stadtgebiet Rhede sowie eine Schaltstelle eines Glasfaseranbieters, die aufgrund ihrer gegenwärtigen Betriebsamkeit, bestehen bleiben. Darüber hinaus befinden sich im Innenbereich teilweise strukturreiche Gartenflächen, die im Sinne einer behutsamen Innentwicklung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Auf Festsetzungen zur Grüngestaltung im Blockinnenbereich wird daher verzichtet.

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den 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.

5.2 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 September 2018 eine Bestandserfassung. Im folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter 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 im Südwesten der Ortslage Rhede und ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich einzelne Grundstücke stehen noch für eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung zur Verfügung. An das Plangebiet grenzt ringsum Wohnbebauung an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Südstraße, im Osten durch den

* 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.

Sandweg, im Süden durch die Eichendorffstraße und im Westen durch die Jahnstraße begrenzt.

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

Insgesamt ist das Plangebiet durch intensiv gepflegte Gärten geprägt, die vereinzelt ältere Gehölz- und Baumbestände aufweisen. Im Süden sowie im Norden befinden sich Siedlungsbrachen, die teilweise neben Grünland- auch Gehölzstrukturen, bestehend aus einheimischen Baumarten mittleren Alters aufweisen.

• **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems** (FIS) können im Bereich des Messtischblattes 4106 (Quadrant 3) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude) 22 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören ein Säugetier (Große Bartfledermaus), 20 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).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4106, Stand: September 2018. Status: x = (Brut)nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. ATL = Atlantische biogeografische Region. Gaert = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebaeu = Gebäude, Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand in	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		NRW (ATL)		
Säugetiere					
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	x	U	Na	FoRu!
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	x	G-	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G	(Na)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-	(FoRu)	FoRu!
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	x	G		(FoRu)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U	Na	FoRu!
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	x	U		FoRu
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G	FoRu	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	x	U-	(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S	(FoRu)	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U	FoRu	FoRu
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	x	S	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G	Na	FoRu!
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G	Na	FoRu!
Amphibien					
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	x	U	(FoRu)	

- **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 großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der vereinzelt älteren Gebäude und Bäume im Plangebiet kann ein Vorkommen planungsrelevanter **Fledermausarten** nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere an Gebäude gebundene Arten können aufgrund der im Plangebiet gegebenen Bausubstanz der Häuser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch für an Baumhöhlen und –spalten gebundene Arten scheinen die Habitatstrukturen als Sommerquartier geeignet.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Kleinspecht), Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Pirol), Feldgehölze (Nachtigall), Grünländer, Obstwiesen (Gartenrotschwanz), Offenland (Rebhuhn) und / oder Gewässer (Eisvogel, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Sturmmöwe) angewiesen sind und besiedelte Stadtgebiete meiden (Feldsperling, Kuckuck, Turteltaube) sowie Arten die weitläufige, park- oder waldartige Flächen nutzen (Waldkauz) sind innerhalb des Siedlungsbereiches / Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Turmfalke) nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind.

Ein Vorkommen der **Kreuzkröte** innerhalb des Plangebietes kann ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensraumsprüche der Pionierart (trocken-warme Standorte) offensichtlich nicht er-

füllt werden.

Jedoch kann eine Nutzung der vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) nicht kategorisch ausgeschlossen werden, so dass nachfolgende Maßnahme im Rahmen der Umsetzung zu beachten ist.

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Fazit**

Unter Einhaltung des § 39 (5) BNatSchG kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

- **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.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Rhede" der Stadtwerke Rhede GmbH (Festsetzung vom 09. Mai 1997 i. d. F. vom 21. Juni 2010). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben zu beachten.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren ist der Neubau nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. 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 Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen im Trennsystem entwässerungstechnisch leistungsfähig erschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet wird über die Bestandskanalisation abgeleitet und über die Einleitungsstellen 4744 E07 und 47 44 E1 0 in den Rheder Bach eingeleitet.

Die Schmutzabwässer werden an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingebunden.

Die vorhandene Hauptstromannahmestelle für das Stadtgebiet Rhede sowie die Schaltstelle eines Glasfaseranbieters werden im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet befindet sich die "ehern. Tankstelle Eimers" (Gemarkung Rhede, Flur 20, Flurstücke 224, 856, 857, 858, 854 tlw. und 855 tlw.), die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/12-0040 als sanierte Altlast geführt wird. Im Zuge der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen wurden vorhandene Bodenbelastungen nach derzeitigem Kenntnisstand vollständig saniert.

Das Plangebiet unterlag während des 2. Weltkrieges Artilleriebeschuss. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen. 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 ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Südstraße sowie der Jahnstraße, die im Rahmen einer gutachterlich Untersuchung * betrachtet wurden.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm setzt sich zusammen aus dem Straßenverkehr der nördlich angrenzenden Südstraße sowie der westlich angrenzenden Jahnstraße. Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 db(A) ohne Lärminderungsmaßnahmen zur Tageszeit in Flächen, die an die Jahnstraße und an die Südstraße grenzen, in einer Tiefe von bis zu 40 m nicht eingehalten wird. Innerhalb des Nachtzeitraums wird der Orientierungswert (45 db(A)) aufgrund des von der Jahnstraße und der Südstraße ausgehenden Verkehrslärms, bis zu einer Plangebietstiefe von ca. 60 m überschritten.

Aufgrund der innerörtlichen Situation scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus.

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:

* Wenker & Gesing:
Immissionsschutz-Gutachten,
Schalltechnische Untersuchung im
Rahmen der Bauleitplanung „Rhede BS
28“ der Stadt Rhede: Gronau, Juni 2018

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume 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. 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

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Hinsichtlich der Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Bauflächen besteht Einigkeit zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, so dass zur Umsetzung der Planung Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,66 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,02 ha	–	75,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,33 ha	–	12,4 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,31 ha	–	11,7 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rhede
Coesfeld, im April 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld