

# Bebauungsplan „Rhede BO 11“ der Stadt Rhede

- Begründung -



*Das Lächeln  
im Münsterland.*

Stand: Februar 2019  
Beteiligung gem. § 4a BauGB

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Umweltbericht	5
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeines Wohngebiet	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit	7
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
3.2.3	Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen	8
3.3	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	8
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1	Anbindung an das überörtliche Straßennetz	8
4.2	Innere Erschließung	9
4.3	Ruhender Verkehr	9

---

4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.5	Rad- und Fußwegenetz	10
<b>5</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>10</b>
5.1	Wald	10
5.2	Öffentliche und private Grünflächen	10
5.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11
<b>6</b>	<b>Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung</b>	<b>11</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	11
6.2	Immissionsschutz	11
6.3	Altlasten	12
6.4	Bergbau	12
6.5	Denkmalschutz	12
6.6	Flächenbilanz	13
<b>7</b>	<b>Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>13</b>
7.1	Bodenschutz	13
7.2	Artenschutz	13
7.3	Klimaschutz	15
7.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
<b>Anhang</b>	<b>Umweltbericht</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Rhede BO 11“ im Osten des Stadtgebietes, nördlich der Beethovenstraße, östlich der Wohnbebauung „Paßkamp“, südlich der Straße „Tannenkamp“ und westlich einer Waldfläche am Mühlenweg nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Das Bebauungsplangebiet zählt aktuell noch zum Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede enthält hier bereits die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Somit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Regionalplan Münsterland (Stand 27.06.2014) ist der betreffende Bereiche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Damit entspricht die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Das Baulandmanagement Rhede 2003 für den Wohnungsbau<sup>1</sup> hat unter anderem die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung bedarfsorientiert zu steuern und Perspektiven für die räumliche und zeitliche Entwicklung aufzuzeigen. Basis für die Empfehlungen zur zeitlichen Umsetzung und zur Auswahl geeigneter Entwicklungsflächen im Stadtgebiet in einer bestimmten Reihenfolge sind u.a. die Erkenntnisse aus der im Jahre 2002 für die Stadt Rhede erarbeiteten Bevölkerungsprognose<sup>2</sup>. Ziel des Baulandmanagements Rhede 2003 ist u.a., für die Rheder Bevölkerung und für die in Rhede Arbeitenden preiswertes Bauland für den Eigenheimbau bereit zu stellen. Ein unkontrollierter Zuzug von außen wird durch die Vorgaben des Baulandmanagements und durch die verbindlichen Grundstücksvergabekriterien der Stadt verhindert.

In den vergangenen Jahren (seit dem Jahr 2000) wurden in erster Linie Wohnbauflächen im südlichen und nördlichen Stadtgebiet entwickelt und bebaut. Mit der schrittweisen Freigabe der Baugebiete in den unterschiedlichen Ortslagen wurde dabei stets auch das Ziel einer gleichmäßigen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Rhede verfolgt.

Nachdem die Wohnbaulandentwicklungen Rhede-Süd und Rhede-Nord weitgehend abgeschlossen sind, soll nunmehr die Wohnbaulandentwicklung im Rheder Osten weitergeführt werden. Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit rund 50 Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einem Grundstück für Mietwohnungen, die zum Teil öffentlich gefördert werden sollen, um dem Bedarf nach preisgünstigem Mietwohnraum Rechnung zu tragen.

Die Vergabe der Baugrundstücke, die durch die neue Planung entstehen werden, soll bedarfsgerecht über mehrere Jahre gestreckt werden; dies entspricht der Zielvorgabe des „Zukunftsprogramms Rhede 2020“<sup>3</sup>, nach der im mittelfristigen Jahresdurchschnitt 20 stadteige-

---

<sup>1</sup> Baulandmanagement Rhede 2003, beschlossen vom Rat der Stadt Rhede am 17.12.2003

<sup>2</sup> Planersocietät in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein Westfalen: Bevölkerungsprognose für die Stadt Rhede zur Ermittlung des Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen, Düsseldorf 2002

<sup>3</sup> Zukunftsprogramm Rhede 2020. Ein Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Verabschiedet durch den Rat der Stadt Rhede am 14.12.2011

ne Wohnbaugrundstücke in neuen Baugebieten freigegeben werden sollen. Die Reglementierung der Grundstücksvergabe in Neubaugebieten soll das Bemühen der Stadt Rhede unterstützen, in verstärktem Maße Vorhaben und Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet „Rhede BO 11“ liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Rhede und grenzt an die östlich und nordöstlich gelegenen Waldflächen des „Prinzenbusches“ an. Südlich und westlich schließen die Wohngebiete „Komponistenviertel“ und „Paßkamp“ an, nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet selbst wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 921 teilw., 922 und 923 der Flur 10 in der Gemarkung Rhede und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,1 ha.

### **1.4 Umweltbericht**

Bei Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist im Anhang zu finden.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland für die Rheder Bevölkerung. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden, wie vom Gesetzgeber gefordert, bedingt die optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen.

Um der Nachfrage nach Grundstücken mit Süd- oder Westausrichtung gerecht zu werden – auch vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes –, ist die verkehrliche Erschließung so gestaltet, dass bedarfsorientierte Grundstückszuschnitte entstehen.

Das Quartier soll des Weiteren bei größtmöglicher Bebauungsflexibilität auf den einzelnen Grundstücken in seiner Gesamtheit eine städtebauliche Qualität erhalten, so dass es einen eigenen, erkennbaren Charakter erhält, ohne dabei stereotyp zu wirken. Entsprechend der Nachfrage sind überwiegend Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sollen bei rund 400 bis 550 qm für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei rund 300 bis 350 qm für Doppelhaushälften liegen. Die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand fallen aufgrund ihrer eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit (Waldabstand) größer aus. Die Grundstückstiefen betragen nach dem im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Vorschlag für die Grundstücksaufteilung ca. 24 bis 33 m. Die Grundstücksbreiten können entsprechend der Nachfrage angepasst werden, so dass das Verhältnis von Einzelhaus- zu Doppelhaushälftengrundstücken noch offen bleiben kann.

Es sind neben den herkömmlichen Einzel- und Doppelhausbauformen auch besondere Bauformen denkbar, wie beispielsweise Gebäude für Mehrgenerationenwohnen oder barrierefreie Bauformen für ältere Menschen (Hausgemeinschaften). In der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und insbesondere der künftigen Baufamilien im Plangebiet wurden auch Bauwünsche für den individuellen Eigenheimbau abgefragt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen, so dass neben Satteldachhäusern in bestimmten Bereichen auch Zelt- oder Flachdachgebäude zulässig sind.

Aufgrund des erkennbaren Bedarfs an preiswertem Wohnraum und der demographischen Entwicklung, die auch in Rhede zu immer kleineren Haushalten führen wird<sup>4</sup>, soll neben den klassischen Baugrundstücken auch eine Grundstücksfläche für den Bau von Mietwohnungen für Familien sowie auch für Ein- und Zweipersonenhaushalte bereitgestellt werden. Hierbei wird angestrebt, einen Teil der Mietwohnungen mit öffentlicher Wohnungsbauförderung zu errichten, um auch für einkommensschwächere Haushalte ein Wohnungsangebot zu schaffen.

Das Plangebiet „Rhede BO 11“ stellt den ersten von mehreren möglichen Bauabschnitten der weiteren Wohnbaulandentwicklung Rhede-Ost dar. Aktuell sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen nur für diesen ersten Bauabschnitt gegeben, da weder der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rhede noch der Regionalplan Münsterland darüber hinausgehend Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) darstellt. Weitere Bauabschnitte können demnach erst im Zuge einer Regionalplanänderung realisiert werden, dennoch berücksichtigt die städtebauliche Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes bereits mögliche weitere Bauabschnitte in nördlicher Richtung: Das gewählte Erschließungssystem (Verlängerungen der Händelstraße, der Haydnstraße und der Mozartstraße) ermöglicht eine spätere Weiterführung Richtung Norden.

Insgesamt ist das geplante Wohnquartier in sich eigenständig über die Beethovenstraße erschlossen, wird aber im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnittes eine weitere Anbindung über den „Tannenkamp“ erhalten.



Abbildung: Städtebauliches Gesamtkonzept mit 1. und 2. Bauabschnitt – unmaßstäblich

<sup>4</sup> InWIS Forschung und Beratung GmbH: Wohnungsmarktanalyse „Soziale Wohnraumversorgung“ Stadt Rhede, Bochum 2016

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

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der Darstellung des Plangebietes im geltenden Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine innere Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes nach unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten ist nicht vorgesehen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit**

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage und dem städtebaulichen Konzept wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern festgesetzt. Infolge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an der Bauleitplanung, in der sich auch die künftigen Baufamilien zu gewünschten Haustypen, Dachformen und Traufhöhen äußern konnten, wurden innerhalb des Plangebietes Abschnitte für unterschiedlichen Haustypen festgesetzt: Neben dem „klassischen“ Satteldachgebäude mit 42-48° Dachneigung sind somit auch Flachdachgebäude oder Zeltdachgebäude mit bis zu 30° Dachneigung möglich.

Eine Teilfläche innerhalb des neuen Wohngebietes soll dem öffentlich geförderten Wohnungsbau vorbehalten sein. Hier sind neben Satteldachgebäuden mit 35-48° Dachneigung auch Zeltdachhäuser mit 30-40° Dachneigung möglich.

Dabei wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei sind im Bereich, der für eine Zelt- bzw. Flachdachbebauung (Dachneigung 0-30°) vorgesehen ist, Traufhöhen von 5,50-6,50 m (als Mindest- und Höchstmaß) und eine Firsthöhe von maximal 10 m festgesetzt. Für den Bereich, der für eine Satteldachbebauung vorgesehen ist, ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Im Bereich, der für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Bezugshöhen für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind in den textlichen Festsetzungen angegeben.

Die Wohndichte innerhalb des Neubaugebietes wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt. Um eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes durch den Bau von Kleinstwohnungen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen (zusätzlicher Stellplatzbedarf, größer dimensionierter Straßenraum = höhere Versiegelung) zu verhindern, werden pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnungen zugelassen.

Eine Ausnahme hiervon stellt der Bereich dar, wo eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll mit dem Ziel, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Hier werden pro Wohngebäude maximal 7 bzw. maximal 12 Wohnungen zugelassen.

Bei der im Bebauungsplanentwurf als Vorschlag dargestellten Grundstücksbildung unter Berücksichtigung einer gewissen Nachfrage nach Doppelhaushälften können im Baugebiet „Rhede BO 11“ etwa 45-50 Grundstücke entstehen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze laut § 17 BauNVO. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist aufgrund der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse verzichtbar.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken flexibel gehandhabt werden kann. Somit ist es auch auf den Grundstücken mit Süd- oder Westerschließung möglich, durch entsprechende Positionierung der Wohngebäude optimale Licht- und Sonnenverhältnisse für die Garten- und Wohnbereiche zu erreichen.

Durch die gewählten Grundstückstiefen können innenliegende, von einer Bebauung freigehaltene, Gartenzonen entstehen.

Ein städtebauliches Erfordernis für weiter einengende Festsetzungen durch Baulinien oder rückwärtige Baugrenzen besteht im Bereich des Plangebietes nicht.

## **3.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen**

Als wesentliche baugestalterische Festsetzungen werden die Dachform, die Dachneigung sowie die Trauf- und die Firsthöhen festgesetzt, um innerhalb des neuen Quartiers ein weitgehend einheitliches und harmonisches Straßenbild zu gewährleisten. Auch die Stellung der Gebäude wird durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Als weiteres gestalterisches Element zur Gewährleistung eines ansprechenden Straßenbildes werden in einer textlichen Festsetzung Regelungen zu Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Diese zusätzliche Reglementierung und Einschränkung über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus liegt darin begründet, dass hohe blickdichte Zäune oder Mauern das Straßenbild dauerhaft negativ prägen würden. Durchgängige Zäune oder Mauern über 1 m Höhe können einen abweisenden Eindruck für Bewohner und Besucher des Wohngebietes vermitteln. Daher sind blickdichte Einfriedungen von über einem Meter Höhe in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten und von außen dauerhaft zu begrünen. Blickdurchlässige Einfriedungen von über einem Meter Höhe sind auf der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche zulässig, allerdings zu durchgrünen. Begrünte oder durchgrünte Einfriedungen einer gewissen Höhe (über 1,00 m) wirken sich aus gestalterischen Gesichtspunkten positiver auf das Straßenbild aus. Für niedrigere Einfriedungen (bis zu 1,00 m Höhe) gilt diese Gestaltungsfestsetzung nicht.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz**

Verkehrlich ist das künftige Wohngebiet über die Beethovenstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden. Über die die Johann-Strauß-Straße, die sich in südöstlicher Richtung an die Beethovenstraße anschließt, besteht eine direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr, so an die Kreisstraße K 1 (Dännendiek) und die Landesstraße L 581 (Brünener Straße), über die auf direktem Wege auch die Bundesstraße B 67n zu erreichen ist.

## 4.2 Innere Erschließung

Die Beethovenstraße, die nach der vorliegenden Planung gegenüber ihrem aktuellen Ausbaustand auf 12,00 m verbreitert wird, kann zur Erschließung der direkt nördlich angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Von dieser Straße gehen weitere Erschließungsstraßen in Verlängerung der Händelstraße, der Haydnstraße und der Mozartstraße Richtung Norden ab. Während die Verlängerung der Haydnstraße ebenso wie die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsachse einen Querschnitt von lediglich 6,00 m aufweisen und später verkehrsberuhigt (als sog. „Spielstraße“) ausgebaut werden soll, sind die Verlängerungen der Händelstraße und der Mozartstraße in einer Breite von 9,50 m geplant, um als Wohnsammelstraßen den Ausbaustandard einer Tempo-30-Straße mit beidseitigen Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von 5,50 m zu erhalten. Im geplanten 2. Bauabschnitt werden diese beiden Wohnsammelstraßen dann über eine Querverbindung zu einer durchgängigen Ringerschließung zusammengeführt (s. Abb. „Städtebauliches Gesamtkonzept mit 1. und 2. Bauabschnitt“, S. 6).

Insgesamt entsteht bereits mit dem ersten Bauabschnitt ein durchlässiges Erschließungssystem. Im inneren Bereich des Wohngebietes werden die Grundstücke z.T. über Stichstraßen erschlossen. Alle 6,00 m breiten Erschließungsstraßen einschließlich der Platzaufweitungen sollen verkehrsberuhigt als sog. Spielstraßen ausgebaut werden. Insbesondere die Wendepunkte können so eine gesteigerte Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebietes erlangen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften begünstigt wird. Die Beethovenstraße wird im Zuge der geplanten Verbreiterung auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg und einen Parkstreifen – so wie auf der südlichen Seite bereits vorhanden – erhalten.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 6,00 m bzw. 9,50 m ausreichend dimensioniert und können an verschiedenen Stellen einzelne öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) in Längsaufstellung aufnehmen. Diese Stellplätze in markierten Bereichen innerhalb der Fahrbahn wirken sich verkehrsberuhigend aus, da durch sie die Fahrgeschwindigkeit gedrosselt wird.

Insgesamt orientiert sich die Erschließung des neuen Wohngebietes und deren Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz an den Aussagen und Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes Rhede.<sup>5</sup>

## 4.3 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Aufgrund der Lage der Stadt Rhede im ländlichen Raum ist das Netz des öffentlichen Nahverkehrs weniger dicht als in städtischen Gebieten oder Verdichtungsräumen. So kommt dem motorisierten Individualverkehr, und hier insbesondere dem PKW-Verkehr, eine besondere Bedeutung für die Mobilität der Bewohner zu.

Erfahrungsgemäß liegt der Bedarf an Stellplätzen in Rhede deutlich über den in der Verwaltungsvorschrift zur BauO NW angegebenen Stellplatzrichtzahlen. So erscheinen in Neubaugebieten 2 Stellplätze je Wohneinheit sinnvoll, die grundsätzlich beide auf dem Grundstück vorgesehen und auch nachgewiesen werden können. Dabei werden Garagenvorplätze als Stellplätze angerechnet.

Zusätzlich hierzu sind Besucherstellplätze im Plangebiet vorgesehen, die in die Verkehrsflächen in Form von Parkbuchten eingestreut oder im Bereich der Wendepunkte angelegt werden.

---

<sup>5</sup> Planersocietät: Verkehrsentwicklungsplan Rhede, Dortmund 2003

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bürgerbuslinie mit einer Haltestelle an der Beethovenstraße sowie an der Ecke Beethovenstraße / Mühlenweg. An der Münsterstraße (Haltestelle Am Böwing / Münsterstraße) verkehrt zudem die zentrale Linie R51 Richtung Bocholt und Borken bzw. Coesfeld. Somit ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

#### **4.5 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die Beethovenstraße an das Straßen- und Wegenetz angebunden. Gesonderte Rad- oder Fußwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraßen in Verlängerung der Händelstraße und der Mozartstraße sowie die verbreiterte Beethovenstraße werden straßenbegleitende Gehwege erhalten, die übrigen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen geplant.

### **5 Grün- und Freiflächen**

#### **5.1 Wald**

Die nächsten Gebiete mit Waldeigenschaft befinden sich unmittelbar östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend. Sie werden durch die spätere Bebauung im Plangebiet nicht tangiert, da die künftigen Gebäude durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen und eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einen ausreichenden Abstand zum Waldrand einhalten werden.

#### **5.2 Öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem zu erhaltenden Einzelbaum vorgesehen. Diese Grünfläche kann sich – bei entsprechender Gestaltung – zu einem Treff- und Kommunikationspunkt für die künftigen Anwohner entwickeln. Ca. 100 m nördlich vom Plangebiet befindet sich ein Bolzplatz, der über die Straßen „Paßkamp“ und „Tannenkamp“ zu erreichen ist. Die nächstgelegenen Spielplätze für jüngere Kinder befinden sich an der Mozartstraße und an der Straße „Am Forsthaus“ und sind vom Plangebiet aus zu Fuß gut erreichbar (Entfernung ca. 200 m).

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte Anpflanzungsfläche hat eher eine ökologische Funktion und soll den Übergang zum angrenzenden Wald gestalten. Damit dient sie weniger als Spiel- oder Aufenthaltsfläche.

#### **5.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Neue Anpflanzungen sind im Übergangsbereich zwischen den privaten Wohnbaugrundstücken und dem Wald vorgesehen. Die Anpflanzungsfläche dient dazu, den Abstand zum Wald sicherzustellen und einen sinnvollen Übergang zum Waldrand zu schaffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Bestandsbaum als „zu erhaltender Einzelbaum“ festgesetzt. Die Einbeziehung des Baums als prägendes Element innerhalb der Grünfläche kann sich positiv auf die Grüngestaltung auswirken. Die Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum werden im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgegeben, sondern im Rahmen der späteren Straßenausbauplanung festgelegt.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünsubstanzen und Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Die im weiteren Umfeld des Plangebietes verlaufenden Gewässer werden von der Planung nicht tangiert.

Die Entnahme von Grundwasser zur Errichtung einer Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung für den menschlichen Gebrauch ist dem Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit spätestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Absatz 1 Satz 1 Trinkwasserverordnung).

### **6 Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung**

#### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das notwendige Versorgungsnetz wird von den Stadtwerken Rhede hergestellt und auch langfristig gewährleistet. Eine für die Stromversorgung zusätzlich erforderliche Trafostation der Stadtwerke ist auf einer entsprechend festgesetzten Fläche nördlich der öffentlichen Grünfläche geplant.

Das Entsorgungsnetz wird von der Stadt Rhede hergestellt und unterhalten. Eine für die Ableitung des Abwassers notwendige Abwasserpumpstation wird auf der entsprechend festgesetzten Fläche nördlich der öffentlichen Grünfläche hergestellt. Das Schmutzwasser wird dem städtischen Abwasserkanal zugeführt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll dem bestehenden Regenrückhaltebecken „Johann-Strauß-Straße – 1“ zugeführt und von dort gedrosselt dem Landwehrgraben zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken weist noch ausreichend Kapazitäten auf, um das Niederschlagswasser des neuen Wohngebietes aufzunehmen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Gebiet nicht möglich<sup>6</sup>.

Um dennoch eine gewisse Entlastung der Kanalisation, insbesondere bei Starkregenereignissen, zu erreichen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen.

#### **6.2 Immissionsschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder stark befahrene Straßen noch sonstige Lärmquellen wie z.B. Gewerbe- oder Industriebetriebe. Auch sind keine sonstigen Emittenten, wie beispielsweise landwirtschaftliche / gewerbliche Tierhaltungsbetriebe, von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können, in der Nähe vorhanden. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebieten bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Der Bolzplatz, der sich nördlich des Plangebietes befindet, wirkt sich aufgrund der Entfernung und der geringen Frequentierung nicht wesentlich auf die geplante Wohnnutzung aus.

---

<sup>6</sup> Hinz GeoTechnik: „Strukturkonzept Passkamp“ in Rhede – Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser/ Bodenuntersuchungen, Münster 1997

Die Entfernung beträgt rund 100 m zur geplanten Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung weist damit eine ähnlich große Entfernung zum Bolzplatz auf wie die vorhandene Wohnbebauung am Paßkamp. Da es bislang keine Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Wohn- und der Bolzplatznutzung gegeben hat, ist davon auszugehen, dass auch mit Realisierung des Neubaugebietes keine Konflikte entstehen, zumal die tatsächliche Nutzung des Bolzplatzes nicht sehr intensiv ist. Eine gutachterliche Bewertung der Situation, um diese Einschätzung zu belegen, ist aus den folgenden Gründen entbehrlich: Der Bolzplatz ist weder in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, noch im Flächennutzungsplan der Stadt Rhede dargestellt. Dagegen ist der Bereich des Neubaugebietes „Rhede BO 11“ seit geraumer Zeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; die Planungsabsicht, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, ist somit bereits seit Jahren dokumentiert. Sollte die Realisierung dieser Planung zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der Bolzplatznutzung führen, sind diese Konflikte durch Einschränkung oder gar Aufgabe der Bolzplatznutzung zu lösen: Die Stadt Rhede ist Pächterin der Grünfläche, auf der der Bolzplatz angelegt wurde, und kann somit jederzeit unmittelbar auf den weiteren Betrieb Einfluss nehmen oder eine Aufgabe der Bolzplatznutzung veranlassen. Maßnahmen zum Schutz der Wohngrundstücke vor Freizeitlärm sind daher im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **6.3 Altlasten**

Im Kataster der Altlastenverdachtsflächen sind keine Informationen über Bodenveränderungen im Bereich des Plangebietes erfasst.

### **6.4 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vardingholt“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt“, beide im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in diesen Bergwerksfeldern in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Außerdem befindet sich die Bebauungsplanfläche über dem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Fürstlich Sam-Salm'sches Regal“. Auch für dieses Bergwerksfeld sind keine bergbaulichen Tätigkeiten vorgesehen.

### **6.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind bislang keine für den Denkmalschutz bedeutsamen Funde bekannt.

Der Bebauungsplan enthält unter den „Hinweisen“ Aussagen zum Umgang mit eventuellen Bodenfunden, die bei späteren Bodeneingriffen noch entdeckt werden könnten.

## 6.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	30.782 m <sup>2</sup>
Davon	
Allgemeines Wohngebiet	23.951 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	5.662 m <sup>2</sup>
Fläche für die Ver- und Entsorgung (Trafostation / Abwasserpumpstation)	70 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	337 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	762 m <sup>2</sup>

## 7 Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 7.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Daher verfolgt die Stadt Rhede seit vielen Jahren das Ziel der Innenentwicklung. Brachflächen oder mindergenutzte Flächen werden systematisch – sobald es die eigentumsrechtliche Situation erlaubt – (neu) überplant und neuen oder intensiveren Nutzungen zugeführt. Auf diese Weise konnte bereits schrittweise an vielen Stellen des Stadtgebietes eine Innenverdichtung erreicht werden. An dieser Praxis wird weiterhin festgehalten. Um das Bemühen der Stadt Rhede, in verstärktem Maße Vorhaben und Maßnahmen der Innenverdichtung voranzutreiben, zu unterstützen, wurde im Rahmen des „Zukunftsprogramms Rhede 2020“<sup>7</sup> eine Reglementierung der Grundstücksvergabe in Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“ vorgenommen und durch eine entsprechende Zielvorgabe politisch festgelegt, dass im mittelfristigen Jahresdurchschnitt lediglich 20 stadteigene Wohnbaugrundstücke in neuen Baugebieten freigegeben werden sollen.

Die Vergabe der Baugrundstücke, die durch die vorliegende Planung entstehen werden, soll dementsprechend über mehrere Jahre gestreckt werden. Auch wenn sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt befinden, so erfolgt die Vergabe doch nach den Rheder Grundstücksvergaberichtlinien durch die Stadt und kann somit gesteuert werden.

Das Plangebiet „Rhede BO 11“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rhede bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zwar wird die Wohnbaufläche derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, doch ist sie aufgrund ihrer Lage – angrenzend an bestehende Wohngebiete mit einem vollausgebauten Erschließungsnetz – prädestiniert für eine wohnbauliche Entwicklung. Durch die bereits vorhandene Infrastruktur kann die Inanspruchnahme von Freiflächen auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

### 7.2 Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen Artenschutzbelange in der Bauleitplanung beachtet werden.

<sup>7</sup> Zukunftsprogramm Rhede 2020. Ein Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Verabschiedet durch den Rat der Stadt Rhede am 14.12.2011

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Bauleitplanverfahren frühzeitig einschätzen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>8</sup> durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis gekommen ist:

Von den insgesamt 27 potenziell vorkommenden planungsrelevanten Brutvogel- und Fledermausarten treten vermutlich nur wenige im Plangebiet und dessen Umgebung auf. Dennoch können artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da vorhandene faunistische Daten entweder veraltet sind, abseits des Plangebietes erhoben wurden oder nicht in ausreichendem Maße das zu erwartende Artenspektrum behandeln.

Dies betrifft insbesondere den Bereich der im westlichen Plangebiet liegenden Grünlandflächen und den Bereich der nördlich verlaufenden Flugstraße von Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus.

Da im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgrund des vorhandenen Datenmaterials artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG durch das Bebauungsplanvorhaben nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnten, wurden weitere Artenschutzuntersuchungen<sup>9</sup> (Artenschutzprüfung Stufe 2) durchgeführt und das Datenmaterial durch neue Begehungen und Erhebungen aktualisiert.

Die weitergehenden Untersuchungen der ASP 2 haben den Verlauf der Fledermausflugstraße parallel zum Waldrand nördlich des Plangebietes bestätigt. Der Gutachter empfiehlt einen Schutz dieser Flugstraße vor Lichtimmissionen durch eine projektgestaltende Maßnahme. Dieser Empfehlung wird gefolgt, so dass die Fledermausflugstraße durch einen noch anzulegenden Erdwall von den mit der künftigen Wohnbebauung einhergehenden Lichtemissionen abgeschirmt wird. Der Erdwall wird auf einer Länge von rund 105 m, einer Breite von rund 6 m und in einer Höhe von 1,50 m errichtet. Zwischen Waldrand und Erdwall verbleibt die Trasse der Fledermausflugstraße in einer Breite von 10 m. Für diesen Bereich wird gemäß gutachterlicher Empfehlung ein Ruderalaufwuchs mit einer insektenreichen Hochstaudenflur angestrebt. Der südlich daran angrenzende Wall sowie der auf der Südseite des Walls verbleibende rund 4 m breite Streifen werden ebenfalls bepflanzt (mit einem dichten Gehölzgürtel: Büsche und Bäume, zweireihig versetzt), so dass die Maßnahme auf insgesamt 20 m Breite einen wirksamen Schutz für die Fledermäuse vor Lichtimmissionen darstellt.

Die Fläche dieser projektgestaltenden Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rhede BO 11“ und wird insofern durch diesen nicht planerisch gesichert. Es ist vorgesehen, die Fläche im Zuge des 2. Bauabschnitts (s. städtebaulichen Entwurf auf S. 6 dieser Begründung) mit zu überplanen und dann auch in diesem künftigen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festzusetzen. Um bis zur Realisierung dieser Planung eine Sicherung der Fläche zum Zweck des Artenschutzes zu erreichen, wird die Fläche in städtisches Eigentum übernommen, so dass die Herstellung und der dauerhafte Erhalt des Walls und der Anpflanzungen sichergestellt ist.

Die Untersuchungen im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 haben des Weiteren ergeben, dass die Wallhecke entlang des Tannenkamps als Leitstruktur für eine dort verlaufende Flugstraße der Zwergfledermaus dient. Die Wallhecke liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rhede BO 11“, jedoch wird die Fläche im Zuge der Entwicklung des 1. Bauabschnittes auf einer Länge von ca. 45 m, und später im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnittes auf der restlichen Länge von ca. 30 m durch die Stadt Rhede erworben und somit dauerhaft auf einer Länge von insgesamt ca. 75 m gesichert.

---

<sup>8</sup> Ökoplanung Münster: Bebauungsplan Nr. BO 11 „Wohngebiet Beethovenstraße“ der Stadt Rhede - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (AsvP), Münster, Oktober 2017

<sup>9</sup> Ökoplanung Münster: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Bebauungsplan BO 11 Wohngebiet „Beethovenstraße“ der Stadt Rhede, Münster, November 2018

Die Untersuchungen der ASP 2 haben darüber hinaus Vorkommen verschiedener europäischer Vogelarten im Plangebiet ergeben. Um eine Tötung einzelner Individuen oder deren Fortpflanzungsstadien und somit einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, ist im Bebauungsplan eine Bauzeitenregelung zu treffen.

Zum Schutz europäischer Vogelarten wird daher unter den „Hinweisen“ eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen mit dem Inhalt, dass Maßnahmen zur Entfernung und zur Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden können. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken und Ziergehölze. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen zur Entfernung und zur Rodung von Gehölzen gegebenenfalls auch während des Zeitraums zwischen dem 01.03. und dem 30.09. möglich.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung „Rhede BO 11“ nicht erforderlich.

### **7.3 Klimaschutz**

Verschiedene klimaschutzrelevante Belange sind im Zuge der Entwurfsplanung geprüft worden. Einige haben unmittelbar Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden: So leisten die Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die zu begrünenden Dachflächen der Garagen und sonstigen Nebenanlagen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Grundstücke im neuen Wohngebiet sind so zugeschnitten, dass die Wohnhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen mit Blick auf solarenergetische Strom- und Wärmeversorgung optimal ausgerichtet werden können. Dies wird durch die Festsetzung der Firstrichtung unterstützt, wodurch auf allen Grundstücken eine Süd- oder Südwestausrichtung der Gebäude vorgegeben ist.

Die festgesetzte Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20° trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Weiterhin wird noch geprüft, ob ein zentrales Wärmeversorgungskonzept – z.B. Kraft-Wärmekopplung und Zusatzwärmeerzeugung mit Nahwärmenetz – sinnvoll und wirtschaftlich umgesetzt werden könnte.

Des Weiteren ist von Seiten der Stadtwerke Rhede GmbH beabsichtigt, energiesparende Beleuchtungsanlagen (LED-Leuchten) für den öffentlichen Raum (Straßen- und Wegebeleuchtung) vorzusehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am östlichen Siedlungsrand sowie der offenen Bebauungsstruktur und der begrenzten Gebäudehöhen ist davon auszugehen, dass Kaltluftschneisen zur Versorgung der Rheder Innenstadt mit Frischluft durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

#### **7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im angeschlossenen Umweltbericht sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaft in den Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Rhede, Februar 2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Lockner

**Anhang: Umweltbericht**