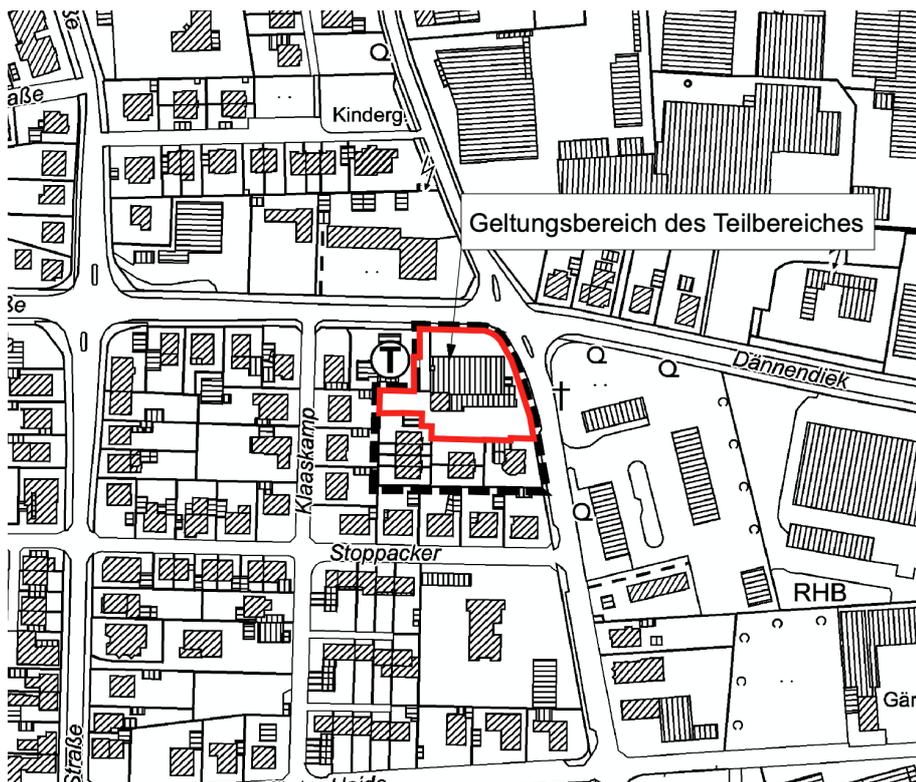


Neuaufstellung eines Teilbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 18“

Begründung
Entwurf

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	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliches Konzept	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.1.1	Mischgebiet	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhe / Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7	
3.6	Baugestalterische Festsetzungen	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
5	Natur und Landschaft	8	
5.1	Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung	8	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	9	
5.4	Natura 2000	14	
5.5	Belange des Bodenschutzes	14	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.7	Forstwirtschaftliche Belange	14	
5.8	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
6	Sonstige Belange	15	
6.1	Ver- und Entsorgung	15	
6.2	Immissionsschutz	15	
6.3	Altlasten und Kampfmittel	16	
6.4	Denkmalschutz	16	
7	Flächenbilanz	16	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Stadt Rhede hat amden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ gefasst.

Das 0,26 ha große Plangebiet liegt südlich der Innenstadt der Stadt Rhede am Dännendiek.

Es wird begrenzt durch

- den Krommerter Weg im Osten,
- die Flurstücke 997, 1000, 1001, 1002 und 1012 Flur 17, Gemarkung Rhede im Süden,
- die Flurstücke 306, 389, 996 und 998 Flur 17, Gemarkung Rhede im Westen sowie
- den Dännendiek im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rhede BS 18“ wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Ziel der Aufstellung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung im Umfeld des bestehenden Hotelbetriebes zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde der Bestand des Hotelbetriebs planungsrechtlich gesichert und Regelungen zur Nutzung der Außenbereiche des Hotels im Hinblick auf die notwendige Erschließung, die Anordnung der Stellplätze und einer Biergartennutzung getroffen. Ursprünglich war der Biergarten im Südwesten des Plangebietes im rückwärtigen Grundstücksbereich verortet.

Im Rahmen der Corona-Pandemie hatte der Betreiber des Hotels den Biergarten im Hinblick auf die zu dieser Zeit geltenden Abstandsregelungen und sonstige Einschränkungen der Gastronomie temporär in den Bereich nördlich des Hotels zum Dännendiek hin verlagert.

Da sich die Nutzung des Biergartens an dieser Stelle bewährt hat, möchte der Betreiber mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nunmehr die planungsrechtliche Grundlage für eine dauerhafte Verlegung des Biergartens an seinen derzeitigen Standort schaffen. Zudem sollen in diesem Zuge die Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Eingangsbereichs geschaffen werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan in diesem Bereich bisher Stellplätze des Hotelbetriebs festsetzt, ist für die langfristige Umsetzung der geplanten Maßnahmen eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die notwendigen Stellplätze werden künftig vollständig südlich des Hotelbetriebs festgesetzt. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich weiter konkretisierten Anforderungen der Rechtsprechung an die Aufstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wird die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Neuaufstellung eines Teilbereichs durchgeführt.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt südöstlich des Rheder Stadtkerns im Siedlungszusammenhang. Es umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ im Bereich der Straßen Dännendiek und Krommerter Weg und stellt sich als Betriebsfläche eines Restaurants und Hotels mit dazugehörigen Stellplätzen und Biergartenutzung dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine temporäre Biergartenutzung. Eine weitere Biergartenfläche befindet sich im Westen des Geltungsbereiches mit zwei Carports als Unterstände.

Das Plangebiet wird in nördlicher Richtung von der Straße Dännendiek und anschließender Bebauung begrenzt. Im Westen und Süden schließt ein Tankstellenstandort sowie weitere Wohnbebauung an. Östlich grenzen der Krommerter Weg und gewerblich genutzte Flächen an.

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 Bebauungsplanes von ca. 0,26 ha und der 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 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 § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland¹ konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsplanes. Das Plangebiet ist demnach als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Planänderung befindet sich damit in Übereinstimmung mit den zeichnerischen Zielen des Regionalplans.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rhede (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Rheder Bach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 460 m westlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) werden nur die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Flächen geringfügig überschwemmt.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW weist für das Plangebiet bei seltenen Starkregen (100-jährig) eine maximale Überflutung der südlichen Teilbereiche des Plangebietes um ca. 25 cm aus, bei extremen Starkregen werden auch die nördlichen Teile des Plangebietes in ähnlicher Höhe überschwemmt. Im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen ist diesbezüglich Vorsorge zu treffen.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede stellt für das Plangebiet und die südlich und westlich angrenzenden Flächen „Wohnbauflächen“ dar.

Östlich des Änderungsbereichs trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung gewerblicher Bauflächen. Nördlich des Dännendiek stellt der

¹ Bezirksregierung Münster, Regionalplanungsbehörde: Regionalplan Münsterland, Juni 2014, Münster.

Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen“ dar. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt für das Plangebiet entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2 Städtebauliches Konzept

Mit der Neuaufstellung eines Teilbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rhede BS 18 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Hotelbetriebs und seinen zugehörigen Freiflächennutzungen (Biergarten). Hinsichtlich der baulichen Anlagen sichert der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wesentlichen den baulichen Bestand. Im Norden ist lediglich eine Erweiterung zur Gestaltung des Eingangsbereichs vorgesehen.

Aus der geplanten Verortung des Biergartens nördlich des Hotels zum Dännendiek resultiert eine Umstrukturierung der Stellplatzanlage und vollständige Nutzung der südlich des Hotels gelegenen Flächen mit Stellplätzen.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch eine Zufahrt im Nordwesten vom Dännendiek sowie im Osten vom Krommerter Weg gegeben. Insgesamt werden im Plangebiet 40 Stellplätze nachgewiesen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des „Mischgebietes“ werden im Hinblick auf das konkrete Planungsziel die sonst gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Ebenso werden die gem. § 6 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, außerhalb der gewerblich geprägten Teile eines Mischgebietes) ausgeschlossen.

Zur verbindlichen Sicherung des konkreten Planungsziels wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhe / Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Traufhöhe und maximalen Geschossigkeit festgelegt. Entsprechend dem konkreten Vorhaben und den bisherigen

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unverändert eine maximale Traufhöhe von 38,95 m ü. NHN in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und den bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unverändert mit 0,6 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der notwendigen Anordnung der Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und den bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unverändert mit 1,2 festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen umfassen mit geringem Spielraum das bestehende Hotelgebäude und die für die Umgestaltung des Eingangsbereichs im Norden des Gebäudes erforderlichen Flächen.

3.4 Bauweise

Um eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird wie bisher Plangebietes eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die für die Anordnung der Stellplätze erforderlichen Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die für den Biergarten nördlich des Hotels geplanten Flächen werden als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

3.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die den Bereich des Plangebietes betreffenden Festsetzungen zur Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 15-45° und Flachdächer) werden unverändert übernommen.

Gestalterische Festsetzungen sind vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Planung im wesentlichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Außenflächen vorgesehen sind und der Baukörper des Hotels mit Ausnahme der geringfügigen Umgestaltungsmaßnahme im Bereich des Eingangs bereits vorhanden ist, nicht erforderlich.

Auf die Darstellung von Außenansichten des bestehenden Hotelgebäudes wird vor diesem Hintergrund verzichtet.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt vom Dännendiek im Norden und eine Zufahrt vom Krommerter Weg im Süden. Für den Kreuzungsbereich des Dännendiek mit dem Krommerter Weg wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um eine direkte Zufahrt und mögliche Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse im Kreuzungsbereich zu vermeiden.

Die südlich des Plangebietes unmittelbar an die Stellplatzanlage angrenzenden gelegenen Baugrundstücke werden über die Zufahrt der Stellplatzanlage erschlossen. Entsprechend wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden künftig im Westen und Süden des Plangebietes angeordnet. Insgesamt wird ein Angebot von 40 Stellplätzen im Plangebiet vorgehalten.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung

Um die Durchgrünung des Plangebietes trotz des hohen Versiegelungsgrades zu fördern und den Übergang zum öffentlichen Raum des Dännendiek und Krommerter Weges zu gestalten werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB aufgenommen:

Der Biergarten ist mit einer standortgerechten Hecke zum Gehweg entlang des Dännendiek im Norden abzugrenzen. Entlang des Dännendiek sind zudem drei standortgerechte Laubbäume gem. zeichnerischer Festsetzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große, nicht überfahrbare Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Bodenvolumen von mindestens 12 m³ nachzuweisen. Zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse können die Baumstandorte jeweils um bis zu 2 m entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

Folgende Baumarten stehen hierfür zur Auswahl:

Spitzahorn – *Acer platanoides*
Blumenesche – *Fraxinus ornus*
Gemeine Hopfenbuche – *Ostrya carpinifolia*
Ungarische Eiche – *Quercus frainetto*
Winterlinde – *Tilia cordata*
Holländische Ulme – *Ulmus hollandica*

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und

dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse werden zudem verschiedene Maßnahmen zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die nicht überbaubaren und noch nicht versiegelten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die neu zu befestigenden Grundstücksteile z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig, z.B. Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite >2 cm) oder ähnlich, auszuführen. Die bereits versiegelten Flächen genießen dabei Bestandsschutz.

Neu errichtete Dachflächen mit einer Dachneigung < 15° sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die bereits bestehenden Flachdachbereiche genießen dabei Bestandsschutz.

5.2 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 aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW² 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 2022 zur Potenzial-Abschätzung 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 gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet.

- **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 2.600 qm große Plangebiet liegt südöstlich des Ortszentrums der Stadt Rhede im Siedlungszusammenhang. Es umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ im Bereich der Straßen Dännendiek und Krommerter Weg und stellt sich als Betriebsfläche eines Restaurants und Hotels mit dazugehörigen Stellplätzen und Biergartenutzung dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine temporäre Biergartenutzung. Eine weitere Biergartenfläche befindet sich im Westen des Geltungsbereiches mit zwei Carports als Unterstände. Im östlichen Geltungsbereich befinden sich einzelne Bäume, z.T. im Pflanzbeet (Eichen, Hainbuchen, Linde). Weitere Grünstrukturen befinden sich im Bereich der Stellplatzflächen als kleinflächige Eingrünungen.

Das Plangebiet wird in nördlicher Richtung von der Straße Dännendiek und anschließender Bebauung begrenzt. Im Westen und Süden schließt weitere Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen und Ziergehölzen an. Darüber hinaus befindet sich im Westen eine Tankstelle. Östlich grenzt der Krommerter Weg und ein Gewerbestandort an.

Aufgrund der derzeitigen gastronomischen Nutzung und hohen Versiegelungsrate des Plangebietes sowie der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung des Umfeldes ist das Plangebiet deutlich anthropogen geprägt. Die zu erwartenden Tier- und Pflanzenarten entsprechen voraussichtlich einem Siedlungsspektrum, d.h. sie sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Nutzungen angepasst.

- **Wirkfaktoren**

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zusätzlichen Außengastronomie (Biergarten) eines ansässigen Restaurant- und Hotelbetriebes sowie neuer Stellplatzflächen geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit noch temporär als Biergarten genutzte, versiegelte Fläche als Fläche für Nebenanlagen zur Nutzung als Biergarten festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für „Biergarten“ im Westen wird zukünftig als Stellplatzfläche genutzt. Die vorhandenen Carports werden entfernt. Im östlichen Geltungsbereich werden die Eichen und Hainbuchen als zu erhaltende Einzelbäume in die Planung integriert.

• **Potenzielles Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4106, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Garten, Gehölze, Gebäude) 25 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 1 Fledermaus- und Amphibienart sowie 23 Vogelarten. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4106, Stand: Oktober 2022. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

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

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkte Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumsprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumsprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der umliegenden Gartenflächen sowie den Gehölzstrukturen können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen gastronomischen Nutzung im Plangebiet und angrenzenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt. Es bestehen Störwirkungen durch die Lage im Siedlungsbereich u.a. aufgrund von Licht und Straßenverkehr.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, der Störwirkungen und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Ein Vorkommen der im Messtischblatt aufgelisteten Fledermausart ist nicht anzunehmen, da die Große Bartfledermaus an strukturreiche Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil gebunden ist.

Ein Vorkommen der an Gebäude gebundenen Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus ist – über die Angabe des Fachinformationssystems hinaus – i.S. einer Worst-Case-Betrachtung nicht gänzlich

auszuschließen. Beide Fledermausarten sind regelmäßig im Siedlungsbereich anzutreffen und nutzen zu nächtlichen Jagdflügen u.a. Gärten und beleuchtete Plätze. Als Winter-/ Wochenstubenquartiere suchen die Tiere bevorzugt Spaltenverstecke an und in Gebäuden auf. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch keine Abbruchvorhaben am Gebäudebestand zu prognostizieren, die potenzielle Fledermausquartiere zerstören. Die Carports im Westen des Plangebietes übernehmen keine Quartiersfunktion. Darüber hinaus werden die vorhandenen höherwertigen Grünstrukturen größtenteils planungsrechtlich gesichert. Ein Verlust essenzieller Nahrungshabitate ist nicht ersichtlich. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermausarten vorbereitet.

In Bezug auf die gem. Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop-/ Habitatstrukturen im Plangebiet und auswirkungsrelevanten Umfeld nur ein sehr geringes Potenzial für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. In dieser Hinsicht kann für den Girlitz eine gelegentliche Nutzung der randlichen Grünstrukturen als Nahrungshabitat nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die wärmeliebende Art siedelt sich bevorzugt im Siedlungs-/ siedlungsnahen Bereich u.a. in Gärten an. Eine artenschutzrechtlich relevante Funktion im Sinne eines essenziellen Nahrungshabitates ist jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes, der Lage, der Störfaktoren und gleich- bzw. höherwertigen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Mit Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzunehmen.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme kann das Plangebiet und dessen Umfeld einen Lebensraum für sog. „europäische Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat nutzen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein altes Nest an einer Hainbuche erfasst. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher im Falle einer notwendigen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahme).

Amphibien sind innerhalb des Plangebietes sicher auszuschließen, da keine geeigneten Biotopstrukturen vorliegen (Gewässerbiotope, Trockenmauer, etc.)

- **Maßnahme**

Im Zuge der Entfernung von Gehölzen im Rahmen des Planvorhabens, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG und des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) zulässig sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ (DE-4006-301) liegt in einer Entfernung von mehr als 5 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

5.5 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Neuaufstellung eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ wird eine Inanspruchnahme von überwiegend versiegelter Fläche vorbereitet. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an Fläche für die Nutzung als Außengastronomie gestellt. Aufgrund der bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche und der bereits gastronomischen Nutzung ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen. Durch die vorliegende Planung als Maßnahme der Innentwicklung wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.7 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Nutzung einer bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche verbunden, die keine relevante

Funktion im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes übernimmt. Eine Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der geplanten Begrünerungsmaßnahmen weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas, Wasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) gesichert. Im Bereich der Stellplatzanlage südlich des Hotelgebäudes, die auch zur Erschließung der südlich angrenzenden Wohngebäude dient, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt, um die dort verlaufenden Leitungen planungsrechtlich zu sichern.

• Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt wie bisher über die bestehenden Kanalisationsanlagen.

6.2 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ wurden die Auswirkungen der Planung und insbesondere die geplante Verortung des Biergartens im Norden und die Verlagerung der Stellplätze in den Süden des Plangebietes gutachterlich untersucht.

Die maßgeblichen Immissionspunkte wurden im Bereich der südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung sowie nördlich des Dännendiek festgelegt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionspunkten zur Tagzeit und zur Nachtzeit unterschritten werden.

Zur Tagzeit wird an sämtlichen Immissionspunkten das sog. „Irrelevanzkriterium“ der TA Lärm erfüllt, wonach die Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6dB (A) unterschreiten muss. Auf eine Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen kann zur Tagzeit daher verzichtet werden. Auch zur Nachtzeit wird das „Irrelevanzkriterium“ der TA Lärm mit Ausnahme zweier im Süden des Hotels gelegenen Immissionspunkte erfüllt. An diesen Immissionsorten

³ Ingenieurbüro Richters & Hüls (22.02.2023). Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BS 18“ in 46414 Rhede. Bericht Nr. L-5877-01/2. Ahaus.

konnte jedoch zur Nachtzeit keine relevante gewerbliche Immissionsvorbelastung im Sinne der TA Lärm festgestellt werden, sodass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch hier gewährleistet ist. Eine Überprüfung der kurzzeitig zu erwartenden Geräuschkspitzen ergab, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Höchstwerte an keinem der Immissionspunkte überschritten werden. Insgesamt kann somit festgestellt werden dass die vorliegenden Planungskonzeption unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes verträglich und der Bebauungsplan damit vollzugsfähig ist.

6.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Erkenntnisse zu einer Gefährdung durch ggf. im Boden befindliche Kampfmittel gibt es nicht.

Sollten dennoch Hinweise für schädliche Bodenveränderungen im Rahmen von Erdarbeiten im Plangebiet auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken zu informieren.

6.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,26 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,26 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Stadt Rhede
Coesfeld, im September 2023

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld