

STADT RHEDE



Begründungsentwurf (gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum

Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“

Planungsträger: Stadt Rhede

Stand

- öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 28116

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Planungsanlass	4
1.3 Planungsziel	5
2 Allgemeine Informationen zur Planung	5
2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen	5
2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
2.3 Verfahren	8
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	8
3.1 Lage des Plangebietes	8
3.2 Geltungsbereich	9
3.3 Bestandssituation	11
3.4 Städtebauliche Konzeption	11
3.5 Erschließung	12
3.5.1 Verkehrliche Erschließung	12
3.5.2 Ver- und Entsorgung	13
3.5.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung	13
3.5.2.2. Schmutzwasser	14
3.5.2.2.1. Niederschlagswasser	14
3.5.2.3. Energieversorgung	15
3.5.2.4. Telekommunikation	15
3.5.2.5. Postdienstleistungen	16
3.5.2.6. Abfallentsorgung	16
4 Planungsalternativen	16
5 Flächennutzungsplan	16
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet	17
6.1.2 Mischgebiet	19
6.1.3 Sonstiges Sondergebiet	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Bauweise	23
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.5 Straßenverkehrsflächen, Fußweg, GFL-Recht	24
6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ..	26
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen	26
6.8 Schallschutzfestsetzungen	27
6.9 Pflanzgebote	27
6.10 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen	27
7 Umweltauswirkungen	30
7.1 Umweltbericht	30
7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30

7.3	Artenschutz.....	30
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	32
8.1	Immissionsschutz	32
8.1.1	Immissionen	32
8.1.2	Emissionen.....	35
8.2	Altlasten/Kampfmittelgefährdung.....	35
8.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	35
9	Umsetzung der Planung.....	36
10	Flächengliederung.....	36
11	Quellenverzeichnis.....	36
II.	Anhang.....	37

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“, Stand: 28.01.2021, Bearbeitung: öKon Liboristr. 13, 48155 Münster

Anlage 2a: Baulanderschließung nördlich B67 in Rhede – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Stand: 09.08.2017, Bearbeitung: Hamann & Schulte. Gelsenkirchen

Anlage 2b: Grundstück Wagenfeldstraße 1, Rhede: Artenschutzprüfung, Stand: 23.03.2020, Bearbeitung: Dr. Martin Steverding, Faunistik und Artenschutz, Böcklerstraße 10, 46414 Rhede

Anlage 3a: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ der Stadt Rhede, Bericht Nr. 3234.1/03, Stand. 05.02.2021, Bearbeitung: Wenker & Gesing, Gronau.

Anlage 3b: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ der Stadt Rhede, Bericht Nr. 3234.1/01, Stand. 16.10.2019, Bearbeitung: Wenker & Gesing, Gronau

Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Plangebietes	9
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches	10
Abbildung 3: 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)	17

Tabellenverzeichnis

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	10
Tabelle 2: Gestaltungsvorgaben für WA und MI	28
Tabelle 3: Einfriedungsgestaltungsfestsetzung in allen Baugebieten	29
Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	36

I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Rhede beabsichtigt aufgrund des fehlenden Einzelhandelsangebotes im südlichen Stadtgebiet, zur Deckung der Wohnungs-/Wohnhausnachfrage und zur Befriedigung der Nachfrage an Kleingewerbestandorten diesen Plan aufzustellen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2 Planungsanlass

Eine bauliche Nutzung der Hofstelle an der Krechtinger Straße 79 im südlichen Stadtgebiet ist seit Jahren angedacht. Sie ist von fast allen Seiten von Baugebieten umgeben. Lediglich im Süden zur Bundesstraße 67 besteht noch ein Freiraum, der landwirtschaftlich genutzt wird.

Zur Nahversorgung der anwachsenden Wohngebiete im Rheder Süden ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² und einer angrenzenden Bäckerei mit Café geplant. Das Rheder Einzelhandelskonzept belegt, dass die Wohngebiete im Süden unterversorgt sind. Die Wohnbaulandentwicklung im letzten Jahrzehnt führt dazu, dass immer mehr Bürger im Süden wohnen. Mit der Ansiedlung des Einzelhandels im Plangebiet wird die fußläufige Nahversorgung gesichert. Der Lebensmittelmarkt ist auch für Radfahrer aufgrund des Radweges an der Krechtinger Straße gut erreichbar.

Es besteht in Rhede weiterhin ein Bedarf an erschwinglichen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Ebenso sind im Plangebiet am Altrheder Kamp Mehrfamilienhäuser für Einzelhaushalte geplant.

Nach den aktuellen Planungen, die sich aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ändern können, ist der Bau von

- 12 Reihenhäuser mit je einer Wohnung
- 10 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohnung

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

- 9 freistehende Wohnhäuser mit jeweils einer Wohnung
- 3 Mehrfamilienhäuser/Mehrparteienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen

vorgesehen.

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe suchen außerdem Flächen. Sie benötigen aufgrund ihres geringen Emissionsverhaltens keine Ausweisung eines Gewerbegebietes. Mischgebiete sind ideal dazu geeignet im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten entwickelt zu werden. Es können neben den wenig störenden Unternehmen Wohnhäuser gebaut werden, die zur Deckung der Wohnungsnachfrage beitragen. Es werden dadurch 8 bis 10 Wohn- und Gewerbegrundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt.

Vor dem Hintergrund sind die wesentlichen Punkte dieses Bebauungsplanes die Festsetzung

- eines sonstigen Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung, das sich in die Sondergebiete „Lebensmittelmarkt“ und „Bäckerei mit Café“ aufteilt,
- eines allgemeinen Wohngebietes für erschwinglichen Wohnraum,
- eines Mischgebietes für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnhäuser.

1.3 Planungsziel

Die Stadt Rhede beabsichtigt die Umnutzung einer Hofstelle mit umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und eines Wohnhauses an der Wagenfeldstraße. Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Nahversorgung
- Ansiedlung von gering emittierenden Gewerbe zur Deckung der bestehenden Nachfrage
- Ausweisung von Wohnbauland zur Befriedigung der Nachfrage von günstigen Wohnraum und Einpersonenhaushalten in Mehrfamilienhäusern
- sichere Verkehrsabwicklung insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr entlang der Krectinger Straße

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen

Nach **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** sind Flächen für **Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.**

Waldflächen werden von der Planung nicht in Anspruch genommen.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Im Plangebiet sind **Wohnungen** im Wohnhaus an der Wagenfeldstraße und auf der ehemaligen Hofstelle zu finden. Die Flächen sind bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Wohnflächen gehen nicht verloren. Die Planung legt die Grundlage für mehr Wohnraum.

Die **landwirtschaftliche** Nutzung fokussierte sich in den letzten Jahren auf die Pferdehaltung. Sie diene somit weniger dem Anbau von Lebensmitteln und / oder von Tiernahrung für Nutztiere, sondern Freizeitaktivitäten und dem Reitsport. Für die Entwicklung von Baugebieten spricht die Lage an der Krectinger Straße und die angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete. Nur im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Neuinanspruchnahme ist aufgrund der örtlichen Nachfrage, der Bestandsnutzung und der Lage begründet und ist auf das notwendige Maß reduziert.

2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Rhede hat der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 07.09.2016 beschlossen. Dazu wurde zunächst eine Energie- und CO2-Bilanz des Stadtgebiets erstellt, dessen Anteile auf die verursachenden Sektoren Kommune, Verkehr, Haushalte und Wirtschaft aufgeteilt wurden. Im Rahmen der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes wurden sechs Handlungsfelder definiert, die als entscheidend für eine erfolgreiche Klimaschutzarbeit sind. Sie dienen dazu, die Maßnahmen in sinnvolle Handlungsschwerpunkte aufzugliedern.

Das Klimaschutzkonzept identifiziert für die Stadt Rhede Potenziale zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen und entwickelt konkrete Maßnahmenvorschläge aus den verschiedenen Handlungsfeldern. Das Konzept dient als Grundlage der lokalen Klimaschutzarbeit und hat das Ziel, Einzelaktivitäten und Potenziale zu bündeln und Synergieeffekte zu nutzen.

Für die Bauleitplanung ist das Handlungsfeld Nr. 3 „Siedlungsentwicklung“. Die Zielgruppen 3.1 „Verankerung alternativer Versorgungskonzepte in der Bauleitplanung“ und 3.3 „Innenentwicklung“ sind für die allgemeine Bauleitplanung. Die Zielgruppen 3.2 „Klimaschutzsiedlung“ und 3.4 „Mehrgenerationenhaus“ beziehen sich auf zukunftsweisende Einzelprojekte (vgl. Rhede. 2015. S. 25).

Integriertes Handlungskonzept	Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“
Zielsetzung: Stärkere Berücksichtigung von alternativen Energien in der Bauleitplanung	Der Bebauungsplan setzt keine Flächen zur regenerativen Energieerzeugung fest. Solaranlagen können auf den Dachflächen von Hauptgebäuden installiert werden. Sie sind

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Integriertes Handlungskonzept	Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“
<p>Beschreibung: Stadtverwaltung und Stadtwerke werden Wege erarbeiten, wie Synergieeffekte genutzt werden und welche planerischen Mittel im Rahmen zukünftig aufzustellender Pläne Berücksichtigung finden können.</p> <p>So ist auch die Errichtung von Mini-BHKW eine Möglichkeit zur Steigerung der Energieeffizienz im Bestand.</p>	<p>auch auf Garagen- und Carportdächer ergänzend zulässig. In warmen Trockenperioden tragen sie zur Beschattung der Dachbegrünung und somit zur Erhaltung bei. Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Fahrräder und Autos) sind beim Lebensmittelmarkt zulässig. Sie tragen zu einer emissionsarmen Mobilität und bei Nutzung von regenerativen Energiequellen zum Klimaschutz bei.</p> <p>Zur Umsetzung von Nahwärmekonzepten ist zumindest die teilweise ganzjährige Wärmeabnahme erforderlich. Die aktuellen Energie- und Wärmeeinsparvorgaben sowie Förderprogramme zur Energieeinsparung führen dazu, dass der Wärmebedarf von Wohnhäusern gesunken ist. Der Bau des Wärmenetzes verbraucht Ressourcen und führt unvermeidbar zu CO²-Emissionen. Der Wärmetransport vom BHKW zur Abnahmestelle führt außerdem unweigerlich zum Energieverlust.</p> <p>Bei geringen Abnahmemengen ist daher der Einbau von sogenannten Mini-BHKWs vorzusehen. Sie dienen zur Wärmeversorgung von einem Haus. Außerdem produzieren sie Elektrizität für die Haushalte und von E-Fahrzeugen (Pedelecs, E-Fahrräder, E-Roller, E-Motorräder, E-Autos).</p> <p>Größere Wärmeabnehmer sind Gewerbebetriebe. Wenn sie in das Nahwärmenetz einbezogen werden können, sind größere BHKWs besonders klimafreundlich.</p> <p>Eine gutachterliche Stellungnahme zu den Möglichkeiten eines Nahwärmekonzeptes liegt nicht vor. Hierzu ist vorab zu klären, welche Unternehmen sich mit welchem Wärme und Energiebedarf ansiedeln. Lage und Ausstattung des BHKWs kann dann bedarfsorientiert vorgesehen werden. Der Bebauungsplan steht einem Nahwärmekonzept nicht entgegen. Es fehlt allerdings an einer ausreichenden Wärmeabnahme.</p>

(eigene Zusammenstellung, nach Rhede. 2015, S. 36)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Diese Planung begründet die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei mit Café im Süden der Rheder Stadtlage. Die Bürger können sich nun fußläufig und/oder mit dem Rad versorgen. Die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeansiedlungsmöglichkeiten neben Wohnhäusern verkürzt den Arbeitsweg. Die Planung fördert somit klimafreundliche Verkehrsarten. Die klimafreundliche Stadtentwicklung profitiert von der kompakten und siedlungsnahen Einzelhandels- und Gewerbeflächenentwicklung, die teilweise auf bestehende Infrastruktur aufbaut.

2.3 Verfahren

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

Die Aufstellung findet im normalen Verfahren statt. In der Verfahrensübersicht in der Planzeichnung ist der Ablauf dargelegt.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

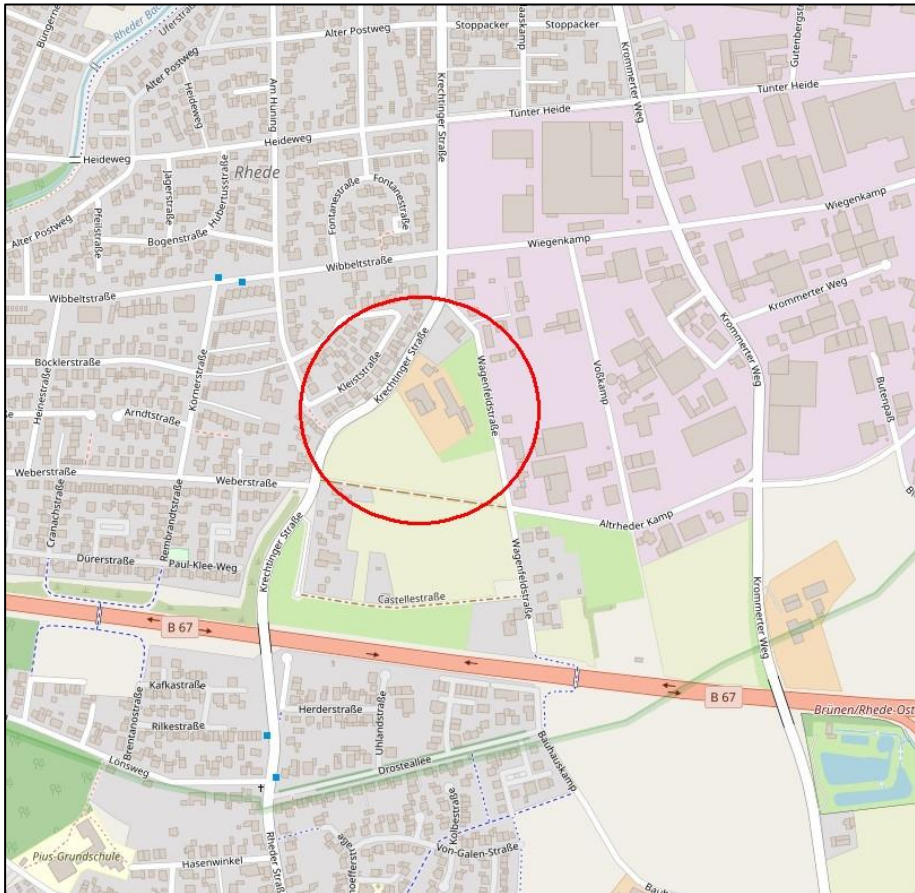
3.1 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan steuert die zukünftigen Baurechte auf der ehemaligen Hofstelle an der Krectinger Straße 79. Sie liegt im Süden der Stadtlage Rhede ca. 1 km vom Stadtkern entfernt. Westlich der Krectinger Straße und südwestlich des Altrheder Kamps stehen Wohnhäuser, wobei südlich des Altrheder Kamps landwirtschaftliche Flächen anschließen. Ein Gewerbegebiet schließt östlich der Wagenfeldstraße an. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten.

Die Krectinger Straße ist eine wichtige Verkehrsachse und verbindet Krecting mit dem Stadtkern Rhede.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(eigene Kennzeichnung, Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende. 11.2019)

3.2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen steuert der Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“ auf der ehemaligen Hofstelle an der Krectinger Straße 79 und einem Wohnhaus an der Wagenfeldstraße die städtebauliche Entwicklung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite, Kleiststraße von 8 bis 26 und die westliche Flurstücksgrenze der Wagenfeldstraße,

im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Wagenfeldstraße,

im Süden durch die Südgrenze des Altrheder Kamps und

im Westen durch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite, Krectinger Straße von 98 bis 102.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet prägt die Hofstelle Krectinger Straße 79. Neben dem Wohnhaus sind Ställe, Scheunen und Siloanlagen entlang einer Hoffläche angeordnet. Weideflächen, auf denen Pferde grasen, umgeben die Hoffläche, auf der ein Baum steht. Im Norden an der Ecke Krectinger Straße befand sich ein Wohnhaus mit Gartenbereich, das mittlerweile abgebrochen wurde.

Das Plangebiet wird vom Altrheder Kamp, der zurzeit ein Wirtschaftsweg ist, im Süden eingefasst. Im Osten schließt die Wagenfeldstraße an, die eine Erschließungsfunktion des angrenzenden Gewerbegebietes übernimmt. Die Krectinger Straße tangiert das Plangebiet im Westen und Norden. Sie ist eine wichtige Verbindungsstraße inkl. Radverkehr zwischen dem Ortsteil Krecting und dem Rheder Stadtkern. Sie verbindet aber auch das Plangebiet mit den überörtlichen Verkehrsachsen.

3.4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht Wohnbebauung entlang dem Altrheder Kamp vor. Zur Krectinger Straße ist eine offene Bauweise vorgesehen. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind in einem Teilbereich auch Hausgruppen geplant. Mit Ausnahme von drei Mehrparteienhäuser sind überall ansonsten bis zwei Wohneinheiten zulässig. Hausgruppen reihen entlang der Krectinger Straße und hinter dem Lebensmittelmarkt.

Dort zwischen dem Gewerbegebiet östlich der Wagenfeldstraße und dem Wohngebiet fügen sich gering emittierende Gewerbebetriebe neben Wohnhäusern ein. Abgerundet wird die Planung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei mit Café, wodurch die Nahversorgung gestärkt wird.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Krecting und der südlichen Rheder Stadtlage nicht optimal. Es fehlt an einem nahen Einzelhandelsangebot. Der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² und die Bäckerei mit Café dienen der Versorgung der Rheder Bürger in fußläufiger und Radfahrerentfernung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Sie stehen in keinem funktionalen Zusammenhang. Sie bieten ihre Waren ähnlich wie in anderen Einzelhandelslagen als Konkurrenten an.

Die östlich der Wagenfeldstraße gelegenen Unternehmensgelände sind überwiegend so bebaut, dass die Wohnungen bzw. Wohnhäuser entlang der Wagenfeldstraße stehen. Die Ausweisung des Mischgebietes trägt dazu bei, einen konfliktfreien Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu steuern. Für solche Übergangsflächen besteht eine Nachfrage in Rhede von kleinflächigen Gewerbebetrieben mit geringem Immissionsverhalten. Gleichzeitig sind Wohnhäuser dort zulässig.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Die ergänzende im Mischgebiet erforderliche Wohnbebauung trägt zur Deckung der örtlichen Wohnungsnachfrage bei. Am Altrheder Kamp wird ein Wohngebiet für erschwingliche Wohnhäuser und Mehrfamilienhäuser für Ein- bis Zweipersonenhaushalte geplant. Westlich der Krechtinger Straße und im Südwesten schließen Wohnbaugrundstücke an, sodass die Wohnbebauung hier bedarfsorientiert entwickelt wird.

Der Radverkehr soll sicherer und attraktiver entlang der Krechtinger Straße geführt werden. Der Ausbau der Wagenfeldstraße zur Verbesserung der Grundstückserschließung des Gewerbegebietes und des geplanten Mischgebietes ist ebenso erforderlich, wie der Ausbau des Altrheder Kamps zur Erschließung des Wohngebietes. Eine durchgängige Aufweitung des Altrheder Kamps skizziert das Konzept nur. Ein Ausbau bis zur Wagenfeldstraße ist nicht geplant, weil im Süden noch keine weiteren Baugebiete in Planung sind. Gewerblicher Verkehr fließt nach Norden über die Wagenfeldstraße oder den Voßkamp/Wiegenkamp bzw. nach Osten über den Abschnitt des Altrheder Kamps im Gewerbegebiet und den Butenpaß ab.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Krechtinger Straße, Dännendiek (Kreisstraße 1), Brünener Straße und B 67 schließen das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege an.

Die Krechtinger Straße, die Wagenfeldstraße und der Altrheder Kamp übernehmen die Grundstückserschließung. Allerdings kann von der Krechtinger Straße nur der Einzelhandel und die alte Hofstellenzufahrt angefahren werden.

Die Planung bereitet die Verbreiterung zugunsten der Radverbindung zwischen Krechtung und Stadtzentrum vor. Die Detailplanung hierzu liegt noch nicht vor. Das Plangebiet inkl. des Einzelhandels wird dadurch besser an das Radwegenetz angeschlossen. Der Verkehr fließt über den Altrheder Kamp und der neuen Erschließungsstraße ins Wohngebiet. Ein Fußweg stellt die Verbindung zwischen Krechtinger Straße und der neuen Wohnstraße her. Ein Ausbau des Altrheder Kamps bis zur Wagenfeldstraße ist zurzeit nicht vorgesehen.

Zur Beurteilung der Einmündung der Krechtinger Straße / Altrheder Kamp nach Umsetzung der Planung liegt eine verkehrliche Stellungnahme vor. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass die Einschränkungen für die Verkehrsteilnehmer vertretbar sind. Die Alternativen weisen erhebliche Nachteile auf. Das Gutachten empfiehlt zur Verbesserung der Anbindung:

- Sicherung der Sichtbeziehungen mit den erforderlichen Sichtfeldern.
- Rückschnitt der Hecke auf dem Grundstück Krechtinger Straße 107 zur Verbesserung der Sichtfeldes

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

- Markierung der Geh- und Radwegeüberfahrt in Rot mit Piktogrammen für Fußgänger und Radfahrer und Abgrenzung dieser Fläche durch unterbrochene Breitstriche
- Prüfung der Haltepflicht für die aus dem Altrheder Kamp ausfahrenden Fahrzeuge wegen der eingeschränkten Sichtbeziehungen (vgl. Lademacher. 2020.S. 7).

Die Wagenfeldstraße erschließt das Mischgebiet.

Das Plangebiet verfügt weder über einen Wasserstraßen- noch über einen Schienenanschluss.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt. Oberirdische Leitungen können bei Unfällen und/oder Naturkatastrophen zur Gefahr für Anwohner werden. Sie stehen außerdem einem gefälligen Straßenbild entgegen.

3.5.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Rhede) bedarfsorientiert im Rahmen des Konzessionsvertrages sichergestellt werden.

Bei einer Grundwassernutzung als Trinkwasser ist das Wasser vor Inbetriebnahme einer Trinkwasseranlage auf die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 hin untersuchen zu lassen. Auf die Anzeige- und Untersuchungspflichten der Trinkwasserverordnung 2001 wird verwiesen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Je nach Bauausführung kann der tatsächliche Bedarf niedriger sein. Ohne ein konkretes Vorhaben ist die oben genannte Menge maßgebend.

Gemäß des Gesetzes über den Brandschutz, Hilfeleistung und Katastrophenschutz (BHKG) ist die Gemeinde für die Sicherstellung dieser Brandschutzmenge zuständig. Sie kann aus der öffentlichen Wasserversorgung nicht bereitgestellt werden.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor.

3.5.2.2. Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das bedarfsorientiert zu ergänzen ist. Die Straßenendausbauplanung mit Kanalsystem ist beauftragt. Geplante Kanaldeckel für das Trennsystem sind im Bebauungsplan enthalten. Der Bebauungsplan lässt ausreichend Raum zur Umsetzung der schadlosen Entwässerungsplanung. Rückhaltebecken und Kläranlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, weswegen der Bebauungsplan entsprechende Anlagen nicht festsetzt. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch das Klärwerk der Abwasserwerke Rhede.

3.5.2.2.1. Niederschlagswasser

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Dachbegrünungen mindern Auswirkungen von Starkregenereignissen.

Für das Niederschlagswasser von den Parkflächen des Lebensmittelmarktes ist eine Vorklärung des Niederschlagswassers durchzuführen. Die Klärung kann klassisch bei den Becken oder innovativ durch Filter in den Kanälen erfolgen.

Die Flächen sind bereits in der Entwässerungsplanung der Stadt Rhede berücksichtigt. Es fließt über die öffentliche Regenwasserkanalisation, die bedarfsgerecht auszubauen ist, überwiegend in das Regenrückhaltebecken „RRB Weberstraße“ und das Regenklärbecken + Regenrückhaltebecken „RKB/RRB Krommerter Weg“. Rückhaltevolumen kann durch Staukanäle und / oder der bestehenden Becken ggf. deren Vergrößerung nachgewiesen werden, sodass das Niederschlagswasser schadlos in die angrenzenden Gewässer abgeleitet wird. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist eingeleitet. Die Becken geben das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter ab.

Sie sind vor Umsetzung der Baurechte im Bebauungsplan zu erweitern. Falls kein ausreichender Raum geschaffen werden kann, können im Straßenraum größere Kanäle, sogenannte „Staukanäle“ eingebaut werden. Für den Einbau muss allerdings eine ausreichende Kanaldeckung und Abflussgefälle sichergestellt sein.

Die Straßenendausbauplanung mit Kanalsystem ist beauftragt. Geplante Kanaldeckel für das Trennsystem sind im Bebauungsplan enthalten.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet, wenn die erforderlichen Nachweise geführt und die Erlaubnisse und Anträge gestellt und beschieden sind.

Unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt nach § 84 Abs. 8 BauO NRW, dass Gebäude erst benutzt werden dürfen, wenn die Abwasserentsorgung benutzbar ist.

3.5.2.3. Energieversorgung

Die Energieversorgung ist bereits gewährleistet. Das System kann bedarfsgerecht durch die Stadtwerke Rhede ausgebaut werden. Ein Nahwärmekonzept liegt nicht vor. Der Bau eines BHKWs erfordert Mindestabnahmemengen von Wärmeenergie. Aufgrund der hohen Wärmedämmstandards, die zu einem geringeren Wärmebedarf führen werden, sind neue Wohnhäuser kaum geeignet als Wärmeabnehmer. Bei der Aussage ist impliziert, dass Wohnhäuser Warmwasserbedarf benötigen und beim Transport vom BHKW zu den Häusern Wärme verloren geht. Die Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet verfügen bereits über eine Wärmeversorgung. Lediglich bei Neuansiedlungen im Mischgebiet ist mit einem zusätzlichen Wärmebedarf zu rechnen, der für ein BHKW wirtschaftlich ist.

Eine Transformationsstation ist an der Ecke Altrheder Kamp/Wagenfeldstraße geplant. Die Fläche setzt der Bebauungsplan fest.

3.5.2.4. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter. Die Vodafone GmbH plant einen Ausbau ihres Netzes im Plangebiet.

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Telekom AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Der Hinweis nimmt Bezug auf § 68 (3) TKG. Danach sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebaulastträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen (Satz 2). Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen (Satz 3).

3.5.2.5. Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.5.2.6. Abfallentsorgung

Die anfallenden Siedlungsabfälle und Gewerbeabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Spezielle gewerbliche Abfälle sind von Entsorgungsfachbetrieben zu recyceln und/oder zu entsorgen.

4 Planungsalternativen

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets wäre aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nur mit umfangreichen Einschränkungen und Schutzmaßnahmen (Schallschutzwände) möglich. Das Wohngebiet bis zur Wagenfeldstraße auszudehnen, ist aufgrund des nahen Gewerbegebietes ebenfalls mit Schutzmaßnahmen verbunden. Eine einseitige Nutzungsausweisung, also nur Wohnen oder Gewerbe, geht zu Lasten der jeweils nicht berücksichtigten Nutzung. Der Bedarf müsste an andere Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden.

Ohne die Planung (Nullvariante) fehlt es im Rheder Süden an einem fußläufig erreichbaren Einzelhandelsangebot und wäre dadurch unterversorgt.

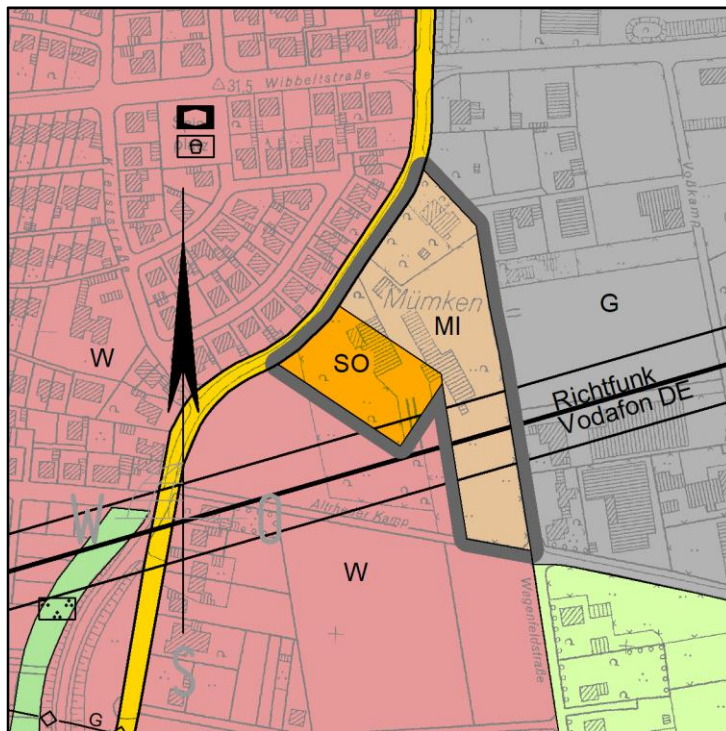
Nicht wesentlich störende Unternehmen suchen nach Flächen, die an der Wagenfeldstraße vorgesehen sind. Es besteht außerdem eine Nachfrage an Einzelwohnungen in Mehrfamilienhäusern und für erschwingliche Eigenheimgrundstücke. Zur Deckung der örtlichen Nachfrage und Versorgung der Bevölkerung ist die Planung erforderlich. Wenn sie nicht durchgeführt würde, bliebe es bei einer landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes.

5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rhede stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Ansiedlung des Einzelhandels und zur Ansiedlung von das Wohnen nicht störendes Gewerbe erfolgt die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Nach Durchführung des 59. Änderungsverfahrens stellt der Flächennutzungsplan entlang der Wagenfeldstraße ein Mischgebiet und an der Krechtlinger Straße ein sonstiges Sondergebiet für Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m², Bäckereien und Cafés in Bäckereien dar.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Abbildung 3: 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)



(eigene Darstellung)

Nach der Änderung ist der Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zweck und Zielsetzung der Planung ist die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern. Das Baugebiet dient dem Wohnen. Die Fläche wird daher nach der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Gebietes werden die Regelungen des § 4 BauNVO inkl. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und der folgenden

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze),
- § 13 BauNVO (Freie Berufe z. B. ÖbVI) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind aufgrund der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes Bestandteil des Baugebietes. Sie werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücke decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe verursachen einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Gartenbaubetriebe sind auch im Außenbereich zulässig. Anlagen zur Verwaltung sollten an zentraler Stelle im Ortsteil angesiedelt sein.

Der Ausschluss der Nutzungen soll Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

Der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei mit Café dienen der Nahversorgung. Weitere Läden im allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nur für die Nahversorgung zulässig. Der Bebauungsplan setzt deswegen fest:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichend zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist. Rückstau auf den öffentlichen Verkehrswegen wird vermieden und der lichte Straßenraum bleibt erhalten.

6.1.2 Mischgebiet

Sowohl für Wohnungen als auch für gering emittierende Unternehmen besteht eine Nachfrage in Rhede. Sie sollen sich zukünftig entlang der Wagenfeldstraße ansiedeln. Entsprechend der Konzeption setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gartenbaubetriebe stehen einer verträglichen Dichte innerstädtischer Lagen entgegen, denn ihr Flächenverbrauch steht im Gegensatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden, schließt der Bebauungsplan aus. Sie führen zu einem für die umliegenden und geplanten Wohngebiete abträglichen Umfeld. Das Renommee von Unternehmen bei benachbarten Vergnügungsstätten leidet ebenfalls. Dienstleistungsunternehmen und kleine Handwerksunternehmen sind entlang der Wagenfeldstraße zu bevorzugen, weswegen auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Rheder Sortimentsliste vom 03.2015 als Kernsortimente ausgeschlossen.

Handwerksbetriebe und Produzenten bieten gerne ihre Waren auch beim Betrieb an. Um auch den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Rheder Sortimentsliste von vor Ort produzierenden Betriebe zuzulassen, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung. Nach der Regelung muss eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb bestehen, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten für Endverbraucher zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Sondergebiet (SO) umfasst die Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt“ und SO 2 „Bäckerei mit Café“.

Allgemein zulässig im SO 1 „Lebensmittelmarkt“ sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 799 m² mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nach der Rheder Sortimentsliste von 03.2015 als Kernsortiment. Zulässig sind auf einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 120 m² nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, davon max. 80 m² zentrenrelevante Sortimente.
- Elektrotankanlagen (Ladestationen)

Allgemein zulässig im SO 2 „Bäckerei mit Café“ sind:

- Bäckereien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m²
- Café in einer Bäckerei

Für Lebensmittelmärkte wird die Verkaufsfläche auf maximal 799 m² begrenzt. Ergänzende Festsetzungen sorgen dafür, dass sich nur ein Markt ansiedeln kann. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Rand- und Aktions assortimente werden nach der Rheder Liste auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (80 m²) beschränkt.

Die Verkaufsfläche der Bäckerei beschränkt der Bebauungsplan auf 40 m². Sie steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt. Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation und Personalräume inkl. Sanitär sind vom Lebensmittelmarkt getrennt. Die Bäckerei mit Café und der Lebensmittelmarkt planen auch keine gemeinsamen Werbeaktionen. Sie sind Konkurrenten, die als Nachbarn ihre Waren anbieten. Die Aufteilung in ein SO 1 und SO 2 bereitet die funktionale Trennung vor. Ergänzend werden Maße der baulichen Nutzung und Baugrenzen die Funktionstrennung vorbereiten. Aufgrund der umfangreichen Festsetzungen zur Beschränkung der Einzelhandelsläden sowie deren Gliederung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die E-Mobilität erfordert E-Tankstellen, die von gewerblichen Anbietern betrieben werden. Es handelt sich dabei um Stromladesäulen für verschiedene Verkehrsarten (z. B. E-Bikes,

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

E-Autos) die auch auf privaten Grundstücken errichtet werden können. Die Anbieterkonzepte sind vielfältig. Die Aufladung von E-Fahrrädern und Autos während des Einkaufs bereitet der Bebauungsplan vor.

Nach § 1 Abs. 3 BauNVO sind durch die Festsetzung eines Baugebietes inkl. Sondergebietes Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Ausweisung von praktikablen Gewerbeflächen und Wohnbauland setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von

- 0,4 im allgemeinen Wohngebiet,
- 0,6 im sonstigen Sondergebiet und
- 0,6 im Mischgebiet

fest.

Für Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine GRZ bis

- 0,6 im allgemeinen Wohngebiet,
- 0,8 im sonstigen Sondergebiet und
- 0,8 im Mischgebiet

zulässig.

Die Baugebiete können so bestmöglich genutzt werden und die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle gemindert werden.

6.2.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche gibt die zulässige Quadratmeterzahl in allen Vollgeschossen auf einem Grundstücksbereich an.

Im sonstigen Sondergebiet sind der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei mit Café auf das für zentrale Versorgungsbereiche verträgliche Maß entsprechend der Planung zu begrenzen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten, wenn die Geschossfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird. Der Bebauungsplan lässt für den Bereich, in dem der

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Lebensmittelmarkt zulässig ist, eine Geschossfläche von maximal 1.199 m² zu, sodass nach der Regelvermutung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Bereich für die Bäckerei, die in keinem funktionalen Verhältnis zum Lebensmittelmarkt steht, ist eine Geschossfläche von 150 m² zulässig. Die Fläche berücksichtigt auch den Cafébereich und Personalräume einschließlich Außenwände.

Die vorgesehenen Nutzungen sind ausreichend eingeschränkt für eine verträgliche Stadtentwicklung.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept und der umliegenden Wohnbebauung anlehnend begrenzt der Bebauungsplan die Anzahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet. Sie trägt zu einer kompakten Bebauung und bedarfsgerechten Nutzung bei.

Der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei sind in einem eingeschossigen Gebäude vorgesehen, sodass der Bebauungsplan im sonstigen Sondergebiet eine eingeschossige Bebauung zulässt.

Im Bereich der Mehrparteienhäuser am Altrheder Kamp bestimmt der Bebauungsplan Vorgaben für das oberste Geschoss – siehe Punkt 6.10 auf der Seite 27.

6.2.4 Höhen

6.2.4.1. Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan steuert die Integration der Wohn- und Gewerbegebäude in ihr Umfeld. Im Wohn- und Mischgebiet ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Im Wohngebiet ist eine Gebäudehöhe von ca. 10 m für Häuser mit bis zu zwei Wohnungen und für die Mehrparteienhäuser mit bis zu ca. 12 m vorgesehen. Die zusätzlichen zwei Meter ermöglichen ein zusätzliches Geschoss für eine weitere Wohnung. Die gestalterischen Festsetzungen setzen ergänzende Regelungen fest, sodass das oberste Geschoss von allen Außenwänden um 1,0 m zurückspringt.

Die Gebäudehöhe setzt der Bebauungsplan in Kenntnis der Kanaldeckelausbauhöhen abgestimmt bezogen auf Normalhöhennull (NHN) fest. Die Höhen sind immer um bis zu 0,5 m aufgerundet, damit spätere Straßenanpassungen nicht langfristig zu Problemen führen. Schließlich gelten dann auch noch diese Gebäudehöhen.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rheide BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Für Gewerbegebäude ist eine Höhe von 11 m bis 11,5 m vorgesehen, dies entspricht einer Gebäudehöhe von 43,0 m bezogen auf NHN. Die niedrigere Höhe ist zur Wohngebietsgrenze vorgesehen. Das Gelände steigt leicht nach Süden an, weswegen trotz einheitlicher Festsetzung die tatsächlich zulässige Gebäudehöhe abnimmt.

Der eingeschossige Lebensmittelmarkt sieht einen hohen Eingangsbereich vor, um den Kunden eine gediegene Verkaufsfläche zu präsentieren. Eine Höhe für den Eingangsbereich über Grund von aufgerundet 8,5 m ist hierzu erforderlich. Für den Hauptgeschäftsbereich ist eine Höhe von aufgerundet 6,0 m ausreichend. Die Geländehöhenlage beträgt auf dem Gelände ca. 31,0 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Allerdings muss das Gelände nach der Entwässerungsplanung um mindestens 0,5 m angehoben werden, die zu berücksichtigen sind. Es ergeben sich dadurch erforderliche Gebäudehöhen von 37,5 m und 40,0 m jeweils bezogen auf NHN.

6.2.4.2. Traufhöhen

Bei Satteldächern sind Traufen stadttüblich auf 4,5 m begrenzt. Bei den Zelt- und Flachdächern begrenzt der Bebauungsplan die Traufhöhe bei 6,5 m, damit das zweite Geschoss gebaut werden kann. Gestalterische Festsetzungen zu den Traufen sind im Bebauungsplan enthalten.

6.2.4.3. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind obere und untere Bezugspunkte zu definieren.

Für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist der **oberer Bezugspunkt** die obere Dachkante ohne Vegetation. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der obere Wandabschluss oder die Dachhaut in der Schnittlinie mit der traufenständigen Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH) ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Gelände-, Kanaldeckel- (KD) und -sohlenhöhen (KS) inkl. geplanter Höhen sind im Plan zur Orientierung in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) dargestellt.

6.3 Bauweise

Der Lebensmittelmarkt benötigt für Laden-, Kunden- und Lagerräume längere Gebäude als 50 m. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Lebensmittelmarktes setzt der Bebauungsplan fest, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m im sonstigen Sondergebiet zulässig sind.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Baugrenzen steuern die Ansiedlung des Marktes, sodass er sich in die Umgebung einfügt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen fest. Sie halten zur Erschließungsstraße einen Abstand von 3,0 m ein.

Einzigste Ausnahme ist der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei, vor denen Stellplätze zur Krechtinger Straße platziert sind. Die Baugrenzen sind dort möglichst dem Markt und Bäckereigebäude angepasst, damit nur ein Lebensmittelmarkt und nur die geplante Bäckerei mit Café dort gebaut werden können. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden dadurch unterbunden, weil die beiden unabhängig agierenden Geschäfte zu klein sind, um solche Auswirkungen zu erzeugen. Im Sondergebiet bildet die Baugrenze den Rahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Bäckerei inkl. Café ab.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Bautiefe von 15,0 m vorgesehen, um einerseits ein Mindestmaß individueller Platzierung zu gewähren und andererseits eine weitgehend einheitliche Straßenrandbebauung vorzusehen.

Für einzelne Gebäudeteile (z. B. Windfang) im WA kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Sie darf sich jedoch auf nicht mehr als 50 % der Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände ist zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf maximal nur um 1,0 m überschritten werden. Übermaßregelungen werden dadurch vermieden.

Im Mischgebiet hält die rückwärtige Baugrenze zu den anderen Baugebieten 5 m ein, um den Nutzungsübergang auch räumlich zu sichern.

6.5 Straßenverkehrsflächen, Fußweg, GFL-Recht

Zur Sicherung einer notwendigen Erschließung des Plangebietes und Ergänzung der Straßen und Radwege setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest. Die Festsetzung gibt der Straßenausbauplanung Raum für die Anlage von Verkehrsgrünflächen z. B. zur Abtrennung der Verkehre, Fuß-, Radwege und Fahrbahnen.

Die Krechtinger Straße wird auf ganzer Breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein begleitender Radweg mit abgesetzten Grünstreifen kann gebaut werden, weil für diese Planung durchgängig eine ausreichende Straßenbreite besteht. Obwohl es nicht auf den ersten Blick erkennbar ist, stärkt der Bebauungsplan die Radwegeverbindung zwischen Rhede und Krechting entlang der Krechtinger Straße.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Der Altrheder Kamp wird zur Krechtinger Straße aufgeweitet, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen. Langfristig ist bis zur Wagenfeldstraße eine Erweiterung auf bis zu 9,5 m vorgesehen, die aber in diesem Bebauungsplan nicht gesichert wird.

Die Verkehrsbeurteilung empfiehlt die Anbindung des Altrheder Kamps an die Krechtinger Straße nach dem Ausbau mit einer Markierung der Geh- und Radwegeüberfahrt in Rot mit Piktogrammen für Fußgänger und Radfahrer und Abgrenzung dieser Fläche durch unterbrochene Breitstriche anzulegen (vgl. Lademacher. 2020.S. 7). Die Straßenausbauplanung sollte die Verkehrsbeurteilung aufgreifen.

Das Wohngebiet erhält eine U-förmige Erschließung, die am Altrheder Kamp beginnt und endet. Angedacht ist eine Wohnstraße als verkehrsberuhigter Bereich, den der Bebauungsplan nicht festsetzt, um bei der Straßendetailplanung flexibler zu sein. Einzelheiten ergeben sich später aus der Ausbauplanung.

Ein Fußweg verbindet die Erschließungsstraße mit der Krechtinger Straße, sodass die Anwohner zu Fuß möglichst direkt zum Lebensmittelmarkt gelangen. Ein direkter Zugang auf das Grundstück ist aufgrund der notwendigen Schallschutzwand nicht möglich.

Die Wagenfeldstraße dient heute einseitig der Erschließung des angrenzenden Gewerbegebietes. Zur sicheren Abwicklung aller Verkehrsarten inkl. Fußgänger und Radfahrer ist eine Gesamtbreite von 12,5 m erforderlich. Der Bebauungsplan setzt eine Breite von 4,5 m fest, weil 8 m bereits durch die Wagenfeldstraße inkl. Bankette genutzt werden.

Für einen Schmutzwasserkanal setzt der Bebauungsplan ein ~~GF~~L-Recht mit einer Breite von 3,0~~5~~ m fest. Für das benachbarte Grundstück setzt der Bebauungsplan ebenfalls ein 3 m breites Leitungsrecht zur Entwässerung des Grundstückes fest. Die Länge bemisst sich nach dem bekannten Teilungsentwurf. Für die Sicherung ist ~~eigentlich~~ die Festsetzung eines Leitungsrechtes ausreichend, weil der Entsorger auch den Bereich zur Kontrolle und Reparatur des Kanals begehen darf. Das Leitungsrecht dient auch anderen Entsorgern und Versorgern zur Baugebieterschließung. ~~Mit der Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes für den Entsorger wird dies zusätzlich deutlich.~~

Die Festsetzung ist ergänzend, wenn nicht bereits erfolgt, privatrechtlich zu sichern. Die tatsächliche Teilung kann sich abweichend vom Teilungsentwurf ändern. In dem Fall ist das Leitungsrecht privatrechtlich anzupassen.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bebauungsplan setzt entlang der Krectinger Straße von dem Altrheder Kamp bis zur Wagenfeldstraße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest. Lediglich für den Einzelhandel und die alte Hofzufahrt waren in der Vorentwurfsfassung Ein- und Ausfahrtsbereiche vorgesehen. Da die Hofstelle in verschiedene Parzellen für unterschiedliche Eigentümer geteilt wird, gab es die Anregung, den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich für die alte Hofzufahrt so zu verbreitern, dass zwei weitere Grundstücke von der Krectinger Straße angefahren werden können.

Zur Verbreiterung für zwei zusätzliche Zu- und Abfahrten liegt eine verkehrstechnische Beurteilung vor. Der Gutachter empfiehlt, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt um 6 bis 8 m zur Wagenfeldstraße und um 6 m zum Altrheder Kamp zurückzunehmen. Die drei Grundstückszufahrten sind als ein Ein- und Ausfahrtsbereich festzusetzen (vgl. Lademacher. 2021. S. 2).

Im Bebauungsplan werden links und rechts des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches den beiden Grundstücken jeweils Ein- und Ausfahrtsbereich von 5 m bzw. 6 m Breite gewährt. Beide Bereiche schließen lückenlos an den bereits festgesetzten Bereich an. Er ist ausreichend bemessen für Grundstückszufahrten.

Der Verkehrsgutachter empfiehlt außerdem, die Begrenzung der Grundstückseinfriedungen entlang der Krectinger Straße auf 0,8 m bis 1,0 m zu beschränken und die Sichtverhältnisse auf dem Fuß- und Radweg zu verbessern (vgl. Lademacher. 2021. S. 2).

Den Fuß- und Radweg entlang der Krectinger Straße setzt der Bebauungsplan nicht fest. Er wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche umgesetzt. Details regelt die Straßenausbauplanung. Im Mischgebiet sind auch Gewerbegrundstücke anzutreffen, die mitunter eine höhere Einfriedung als 1,0 m zur Abschirmung ihres Betriebsgeländes benötigen. Der Bebauungsplan setzt vier Sichtdreiecke für die vier Zufahrten in den beiden Ein- und Ausfahrtsbereichen fest. Im Bereich der Sichtfelder sind Sichtbehinderungen über 0,8 m unzulässig. Die Sichtfelder berücksichtigen die Lage des neuen Radweges.

Der Straßenbaulastträger (Kreis Borken) hat in seiner E-Mail vom 12.04.2021 keine Bedenken gegen die zusätzlichen Zufahrten bzw. Verbreiterung des Ein- und Ausfahrtsbereiches vorgetragen.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist eine Transformationsstation an der Ecke Altrheder Kamp/Wagenfeldstraße geplant. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest.

6.8 Schallschutzfestsetzungen

Zur Ermittlung der Verkehrsschalleinwirkungen und der Gewerbeschalleinwirkungen im Plangebiet liegt ein Schallgutachten vor – siehe auch Punkt 8.1 auf der Seite 32.

Zum Schutz vor Verkehrsschalleinwirkungen setzt der Bebauungsplan die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenfassaden fest. Schlafräume sind mit einer gedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen, wenn der Außenlärmpegel zur Nachtzeit > 45 dB(A) beträgt. Lärmpegelbereiche und die Außenlärmpegelgrenze sind in die Planzeichnung eingetragen und die Regelungen festgesetzt.

Zum Schutz von Schalleinwirkungen vom Lebensmittelmarkt auf das Wohngebiet ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand bezogen auf das zukünftige Höhenniveau der Stellplatzanlage im Sondergebiet entlang der Straße an der Grenze zur Erschließungsstraße festgesetzt. Nach der Entwässerungsplanung ist ein Kanaldeckel zentral auf der Stellplatzanlage mit einer Höhe von 31,0 m bezogen auf NHN vorgesehen. Die Straßenausbauplanung für die neue Wohngebieterschließungsstraße und den geplante Fuß- und Radweg sind Höhen von 30,83 m NHN, 31,36 m NHN bis 31,44 m NHN vorgesehen.

Bei einem erforderlichen 2 m hohen Schallschutzschirm ergibt sich eine Schallschutzschirmhöhe von 33,0 m NHN am niedrigeren Anfangspunkt „A“ und von 33,5 m NHN am Endpunkte ist der Schallschutzschirm ausreichend gesichert.

Die geplanten Straßenausbauhöhen sind in der Planzeichnung in Metern bezogen auf NHN enthalten.

6.9 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.

6.10 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen

Zur Regelung eines einheitlichen, wiedererkennbaren und gefälligen Stadtbildes setzt der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Sockelhöhe, Dachgestaltung, Außenfassaden, Vorgartengestaltung und Einfriedungen fest.

Die gestalterischen Vorgaben zur Sockelhöhe, Dachflächen, Außenfassaden und Vorgartengestaltung gelten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Sie orientieren sich an den stadtüblichen Gestaltungsfestsetzungen in neuen Baugebieten.

Einheitliche Traufhöhen bei Doppelhäusern und Hausgruppen im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet sind vorgeschrieben, um ein abgestimmtes Stadtbild vorzubereiten.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein drittes Geschoss vorgesehen, das kein Vollgeschoss ist. Aufgrund der Änderung der Landesbauordnung müssen Staffelgeschosse nicht mehr allseitig von den Außenwänden zurückspringen. Es kann zu einer oder mehreren Gebäudeseiten den Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes vermitteln. Der Bebauungsplan schreibt im Mehrparteienhausbereich, für den eine Gebäudehöhe für das dritte Geschoss von 12 m zulässig ist, vor, dass das dritte Geschoss ohne geneigte Dachflächen von allen Außenwänden 1,0 m zurückspringen muss. Ausgenommen sind Treppenhäuser.

Bepflanzte Vorgärten werten den öffentlichen Raum auf und leisten ihren Beitrag als Teil-lebensraum für Insekten. Pflanzen verbessern außerdem das Kleinklima im Baugebiet. Es sollte ein Mindestanteil des Vorgartens bepflanzt werden, sodass Kies-/Schottergärten weitgehend vermieden werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Vorgarten wird gemäß den Baugebieten (WA und MI) abgestuft festgesetzt. Im Mischgebiet sieht die Bauleitplanung einen höheren Versiege-lungsgrad vor, sodass dort der Versiegelungsgrad von bis zu 75 % im Mischgebiet und bis zu 50 % im allgemeinen Wohngebiet in den Vorgärten angemessen abgestuft ist.

Zur Vermeidung von zu harten Regelungen ist ausnahmsweise für Stellplätze und Gara-gen eine Versiegelung in den Vorgärten über 50 % (im WA) bzw. 75 % (im MI) ihrer jewei-ligen Fläche hinaus zulässig, wenn

- dies erforderlich ist, um auf einem Grundstück insgesamt zwei voneinander unab-hängig nutzbare Stellplätze anlegen zu können oder
- dies zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze erforderlich ist und
- unbedachte Stellflächen wasserdurchlässig (z.B. Versickerungspflaster, Rasengit-tersteine, etc.) hergestellt werden.

Tabelle 2: Gestaltungsvorgaben für WA und MI

<p>1 Bauliche Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>1.1 Die Sockelhöhe im WA und MI beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Be-rechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der den Grundstücken vorgelager-ten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zu-stand zugrunde zu legen ist. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungs-verfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Stadtplanung bzw. Bauordnung der Stadt Rhede mitgeteilt. Bei mehreren angrenzen-den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßge-bend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbe-reich) vorgelagert ist.</p>
--

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rheide BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtlinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

<p>1.2 Das dritte oberirdische Geschoss ohne geneigte Dachflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m auf \leq drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses muss gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,0 m im WA * zurückspringen. Treppenhäuser müssen nicht zurückspringen.</p> <p>2 Dächer (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>2.1 Dacheinschnitte und Dachausbauten im WA und bei Wohnhäusern im MI sind nur in der Breite von $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchgiebel sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.</p> <p>2.2 Bei Doppelhäusern im WA und bei Wohnhäusern im MI sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.</p> <p>2.3 Dachflächen von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung bis 20° im WA und im MI sind mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Solaranlagen sind ergänzend zulässig.</p> <p>2.4 Im WA und MI sind Traufhöhen von Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen.</p> <p>3 Außenfassaden/-wände (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>Bei Doppelhäusern im WA und bei Wohnhäusern im MI sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.</p> <p>4 Vorgärten (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Vorgärten (s. Zeichnung) dürfen im WA nur bis maximal 50 % ihrer jeweiligen Fläche und im MI nur bis maximal 75 % ihrer jeweiligen Fläche versiegelt werden. Dabei sind auch Kiesflächen als Versiegelung zu werten. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der zugeordneten Erschließungsanlage (Verkehrsfläche) und der straßenseitigen Baugrenze eines Grundstücks.</p> <p>Ausnahmsweise ist für Stellplätze und Garagen eine Versiegelung in den Vorgärten über 50 % (im WA) bzw. 75 % (im MI) ihrer jeweiligen Fläche hinaus zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • dies erforderlich ist, um auf einem Grundstück insgesamt zwei voneinander unabhängig nutzbare Stellplätze anlegen zu können oder • dies zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze erforderlich ist und • unbedachte Stellflächen wasserdurchlässig (z.B. Versickerungspflaster, Rasengittersteine, etc.) hergestellt werden.
--

(eigene Zusammenstellung)

Einfriedungsvorgaben gelten für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und das sonstige Sondergebiet, sodass ein einheitliches Straßenbild entsteht.

Tabelle 3: Einfriedungsgestaltungsfestsetzung in allen Baugebieten

<p>Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Einfriedungen im Plangebiet an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlage, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedungen (z. B. aus Mauern oder Holz) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedungen (z. B.</p>

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Stahlmatten oder Maschendrahtzäune) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

(eigene Zusammenstellung)

7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Belange sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

7.1 Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass ein Kompensationsdefizit von **65-948 72.648** Ökopunkten für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht. Außerdem ergab die Berechnung einen Kompensationsbedarf für den schutzwürdigen Boden von 11.627 Ökopunkte. Insgesamt sind 84.275 Ökopunktwerteinheiten extern auszugleichen (vgl. ökon. 2021. S. 30).

Die Ablösung des Defizites erfolgt über die Ökokontofläche der Stadt Rhede Nr. 25 (Gemarkung Vardingholt, Flur 7, Flurstück 25). Die Ackerfläche wurde durch eine extensive Grünlandnutzung mit Kleingewässer im Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen im Vardingholter Venn“ aufgewertet.

7.3 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Es liegen zwei Artenschutzfachbeiträge vor. Im 1. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand 09.08.2017 blieb das Grundstück Wagenfeldstraße 1 und zwei Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle Krectinger Straße 79 unberücksichtigt. Man ging seinerzeit davon aus, dass das Grundstück nicht überplant wird und die Gebäude stehen bleiben.

Die 2. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand 23.03.2020 untersucht nur das Grundstück Wagenfeldstraße 1, weil die Gebäude auf der alten Hofstelle Krectinger Straße stehen bleiben.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Der 1. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Stand 09.08.2017 sieht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten folgende Maßnahmen und Regelungen vor:

Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere

- *„Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.*
- *Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.*
- *Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.“ (Hamann & Schulte. 2017. S. 16f.)*

Der Gebäudeabriss ist möglichst vom 01.10. bis 30.11. durchzuführen. Günstig ist auch der April. Zwischen den beiden genannten Zeiträumen ist vor dem Abbruch eine Kontrolle von Winterquartieren durch Artenschutzexperten für Fledermäuse vorzunehmen. Innenumbaumaßnahmen bleiben von den Einschränkungen unberührt (vgl. *ibid.* S. 17).

Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Gehölzbeseitigung (hier Obstbäume) ist vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Außerhalb des Zeitraumes müssen die Gehölze von Artenschutzexperten nach Brutstätten von Vögeln untersucht werden (*ibid.*).

Die Baufeldräumung sollte zwischen dem 01.09. und 28./29.02. erfolgt sein (*ibid.*).

Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Maßnahmen, sodass der Artenschutz der Umsetzung nicht entgegensteht.

Die 2. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand 23.03.2020 sieht folgende Vermeidungsmaßnahmen vor.

Gebäudebeseitigung²

„Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen erfolgt der Rückbau potenziell als Quartiere geeigneter Strukturen unter ökologischer Baubegleitung durch eine fledermausfachkundige Person. Dies betrifft insbesondere die Rollladenkästen, die Bereiche der Giebelwand innen zwischen Balken und Mauerwerk und die Holzverkleidungen/Holzplatten entlang der Dachkanten.“ (Steverding. 2020. S. 8)

² Das Haus Wagenfeldstraße 1 ist abgebrochen.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Die Fledermausbegleitung sieht bereits die 1. Artenschutzprüfung vor.

„Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Dohlen durchzuführen oder es sind alternativ vor der Brutzeit die potenziellen Niststätten der Dohlen zu verschließen, sodass baubedingte Verletzungen/Tötungen vermieden werden.“ (ibid.)

Die Brutzeit der Dohle findet von April bis Juni statt. Der Gebäudeabbruch ist vom 01.09. bis 30.11. zulässig. Beim alternativen Zeitraum vom 01.04. bis 30.04. sind die Niststätten vor dem April zu verschließen.

Gehölzbeseitigung

„Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Vögeln sind die Fällarbeiten im Garten im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen oder es sind die betreffenden Bereiche auf Vogelnester zu prüfen.“ (ibid.)

Als **Empfehlung** wird angeraten:

„Zum Ausgleich des zu erwartenden Quartierverlustes sollten Fassadenkästen und/oder andere neue Fledermausquartiere an den neuen Gebäuden des Plangebietes installiert werden.“ (ibid.)

Die Anbringung von Fledermauskästen an Gebäudefassaden wird im Bebauungsplan empfohlen und soll den Bauherren nahegebracht werden. Schulprojekte bieten sich hierzu an.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen

Menschen können von äußeren Einwirkungen, Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm gestört werden.

Das Schallgutachten vom Sachverständigeningenieurbüro Wenker & Gesing prognostiziert Schalleinwirkungen vom Einzelhandel auf das Mischgebiet, allgemeine Wohngebiet und die umliegende Wohnbebauung sowie Verkehrsschalleinwirkungen von der Krectinger Straße im Plangebiet.

Zur Einhaltung der Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt das erforderliche Schalldämmmaß an den Außenfassaden und die ggf. erforderliche fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen zum Schutz von Verkehrsschalleinwirkungen fest.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtlinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Eine Schallschutzwand von 2 m Höhe ist zum Schutz vor Schalleinwirkungen von der Stellplatzanlage vor dem Lebensmittelmarkt festgesetzt. Zu den anderen umliegenden Nutzungen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Annahmen im Schallgutachten eingehalten werden.

Zu den Annahmen gehören:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei sind so vorzusehen, dass Parkbewegungen zwischen 22 und 6 Uhr sicher ausgeschlossen sind.
- Die Warenanlieferung darf nur zwischen 6 bis 22 Uhr erfolgen.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes für den Lebensmittelmarkt und der Bäckerei sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen (vgl. Wenker & Gesing, 2021, S. 29).

Die Gewerbegebiete östlich der Wagenfeldstraße sind nach dem Abstandserlass für Immissionsschutz gegliedert. Allerdings haben sie die Ausweisung eines Mischgebietes westlich der Wagenfeldstraße und das Wohngebiet im Plangebiet nicht berücksichtigt.

Den Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz haben die rechtswirksamen Bebauungspläne, die die Baurechte in den Gewerbegebieten östlich der Wagenfeldstraße steuern, bereits durch den Abstandserlass zu Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Planung unterschreitet durch die Neuausweisung teilweise die Abstände. Die überplante Hofstelle hat den gleichen Schutzanspruch wie die zukünftigen Nutzungen im Mischgebiet. Der Abstandserlass in den Gewerbegebetsbebauungsplänen wird aber durch die Ausweisung des Mischgebietes um ca. 50 m unterschritten, wodurch sich die Unterschreitung durch die gesamte Abstandsgliederung der Bebauungspläne zieht. Allerdings handelt es sich beim Abstandserlass um eine relativ grobe Einteilung, die auf konservativen Ansätzen beruht. Die Abstände können in Einzelfällen geringer sein, wozu dann Gutachten beizubringen sind. Schließlich nutzen nicht alle Betriebe die Emissionsmöglichkeiten nach den Bebauungsplänen aus. Die Betriebe können sie teilweise auch nicht aufgrund von anderen Bestandsnutzungen (z. B. Betriebsleiterwohnungen) ausnutzen.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen von Gewerbebetrieben östlich der Wagenfeldstraße liegt ebenfalls ein Schallgutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass der geltende Richtwert im geplanten allgemeinen Wohngebiet in der Nacht von 40 dB(A) im Plangebiet um 4 dB(A) unterschritten wird und der Richtwert am Tag von 55 dB(A) bis auf den Vorgartenbereich südlich des Sondergebietes eingehalten bzw. unterschritten wird.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtlinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Die Orientierungswerte in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden an den maßgeblichen Immissionsorten nach den Festsetzungen (Baugrenzen) unterschritten. Auf den entlang der Wagenfeldstraße den Emittenten am nächstgelegenen Flächen und den somit am stärksten betroffenen Bereiche werden die Richtwerte um 4 dB(A) unterschritten (vgl. Wenker & Gesing. 2020. S. 2f.). Das Sondergebiet liegt weiter westlich und somit weiter entfernt von der Emissionsquelle, sodass dort auch von der Einhaltung der Richtwerte auszugehen ist.

Das Gutachten zeigt, dass zwischen den östlich gelegenen Gewerbebetrieben und den geplanten Nutzungen keine Schallkonflikte bestehen.

Geruchseinwirkungen gehen von landwirtschaftlichen Hofstellen, von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Industriebetrieben aus. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch diesen Bebauungsplan überplant. Gerüche emittieren auch Gewerbebetriebe. Die heute anzutreffenden Gewerbe und ihre Lage zum Mischgebiet bei vorherrschenden Südwestwinden lassen aber keine wesentlich störenden Geruchsemissionen erwarten. Die Richtwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie von 0,10 (10 % der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete werden wahrscheinlich eingehalten.

Staubimmissionen gehen von Gewerbebetrieben aus. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen und der emittierenden Gewerbe bzw. deren Abständen untereinander sind keine Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplan „Rhede BS 27“ notwendig. Die vorherrschenden Südwestwinde wehen etwaige Stäube von den östlich gelegenen Gewerbebetrieben weg.

Rußpartikel emittieren Dieselfahrzeuge ohne Partikelfilter. Reifenabrieb verursachen auch Elektrofahrzeuge. Allerdings werden die Emissionen aufgrund der geringen Vorbelastung voraussichtlich zu keiner Richt- und Grenzwertüberschreitung führen.

Störende **Lichteinwirkungen** sind auf ein Minimum zu reduzieren. Betriebsstättenbeleuchtungen sind auf die Arbeits- und Sicherheitsbereiche zu beschränken und möglichst auf den Boden und Wände auszurichten, wobei Reflexionen zu berücksichtigen sind. Lichtreflexionen von Straßenfahrzeugen sind nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings können sie durch Grundstückseinfassungen reduziert werden. Die Straßenbeleuchtung ist ebenso auf den Straßenraum auszurichten, sodass Anwohner möglichst wenig gestört werden. Ein Ausleuchten von Wohnhäusern und Bürogebäuden ist nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung gliedert klassisch die Nutzungen von wenig oder nicht emittierenden bis zu erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Sie setzt ein allgemeines Wohngebiet möglichst weit weg von den Gewerbegebieten fest. Das Mischgebiet mit das Wohnen

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden wird im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet ausgewiesen.

8.1.2 Emissionen

Zur Ermittlung der Schallemissionen vom Einzelhandel liegt ein Schallgutachten vom Sachverständigeningenieurbüro Wenker und Gesing vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass eine 2 m hohe Schallschutzwand entlang der Südseite des Marktgrundstückes notwendig ist, um an den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte einzuhalten (vgl. Wenker & Gesing, 2021: S. 29). Die Schallschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan „Rhede BS 27“ festgesetzt – siehe Punkt 6.8 auf der Seite 27.

Die prognostizierten Beurteilungspegel der zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) um mindestens 5 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) unterschritten (ibid.).

Auf eine Untersuchung von weiteren Emissionen wird aufgrund ihres geringen Konfliktpotentials verzichtet.

8.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Plangebiet sind zwei ehemalige Hofstellen anzutreffen. Auf den Wiesen weiden Pferde. Heizöltanks, Betriebstankstellen etc. sind potentielle Bereiche, in denen Verunreinigungen anzutreffen sind. Belege auf Altlasten und oder von Verunreinigungen liegen nicht vor. Weitere **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet unbekannt.

Verdachtsstellen wurden bereits untersucht. Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und seinem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das nächstgelegene Baudenkmal steht auf der gegenüberliegenden Seite der Krechtinger Straße auf Höhe der Nummer 98. Dort steht eine Wegekapelle mit der Denkmalnummer A22, die von der Planung unbehelligt bleibt.

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch die Planung aufgrund der Lage und den Festsetzungen nicht tangiert.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet unbekannt.

9 Umsetzung der Planung

Die Baurechte auf den privaten Grundstücken nutzen die privaten Bauherren.

10 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 4 zusammengestellt.

Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	11.811m ²	30,1%		
Mischgebiet	12.460m ²	31,8%		
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechten			217m ²	0,6%
Sonstiges Sondergebiet	4.979m ²	12,7%		
davon Stellplätze/ Nebenanlagen			2.899m ²	7,4%
Versorgungsanlagen	33m ²	0,1%		
Verkehrsflächen	9.860m ²	25,1%		
Fuß- und Radweg	85m ²	0,2%		
Plangebiet	39.228m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

HAMANN & SCHULTE (2017) Baulanderschließung nördlich B67 in Rhede – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Stand: 09.08.2017, Bearbeitung: Hamann & Schulte. Gelsenkirchen

ÖKON (2021) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“, Stand: 28.01.2021, Bearbeitung: öKon Liboristr. 13, 48155 Münster

LADEMACHER (2021) Verkehrstechnische Beurteilung, Stadt Rhede, Krectinger Straße, Bauleitplanung „Hofstelle Mümken“; Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krectinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“, Änderung des B-Plans 'BS 27': Reduzierung der 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)' an der Krectinger Straße Anschluss von zwei Grundstücken an die Krectinger Straße, Stand: 09.04.2021, Bearbeitung: Lademacher, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum

LADEMACHER (2020) Verkehrstechnische Stellungnahme, Stadt Rhede, Krectinger Straße, Bauleitplanung „Hofstelle Mümken“; Verkehrssicherheit der Einmündung Krectinger Straße / Altrheder Kamp, Stand: 07.12.2020, Bearbeitung: Lademacher, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum

**Begründungsentwurf zum
Bebauungsplan „Rhede BS 27“ im Bereich südöstlich der Krechtinger Straße, westlich der Wagenfeldstraße und nördlich des „Altrheder Kamp“**

OPPENSTREETMAP (2019) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Februar 2019

RHEDE (2015) Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Rhede

STEVERDING (2020) Grundstück Wagenfeldstraße 1, Rhede: Artenschutzprüfung, Stand: 23.03.2020, Bearbeitung: Dr. Martin Steverding, Faunistik und Artenschutz, Böcklerstraße 10, 46414 Rhede

WENKER & GESING (2021) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ der Stadt Rhede, Bericht Nr. 3234.1/03, , Stand. 05.02.2021, Bearbeitung: Wenker & Gesing, Gronau.

WENKER & GESING (2020) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rhede BS 27“ der Stadt Rhede, Bericht Nr. 3234.1/02, Stand. 10.12.2020, Bearbeitung: Wenker & Gesing, Gronau.

Aufgestellt: Borken, Stand: 11.02.2021, **Ergänzung: 13.04.2021**

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang