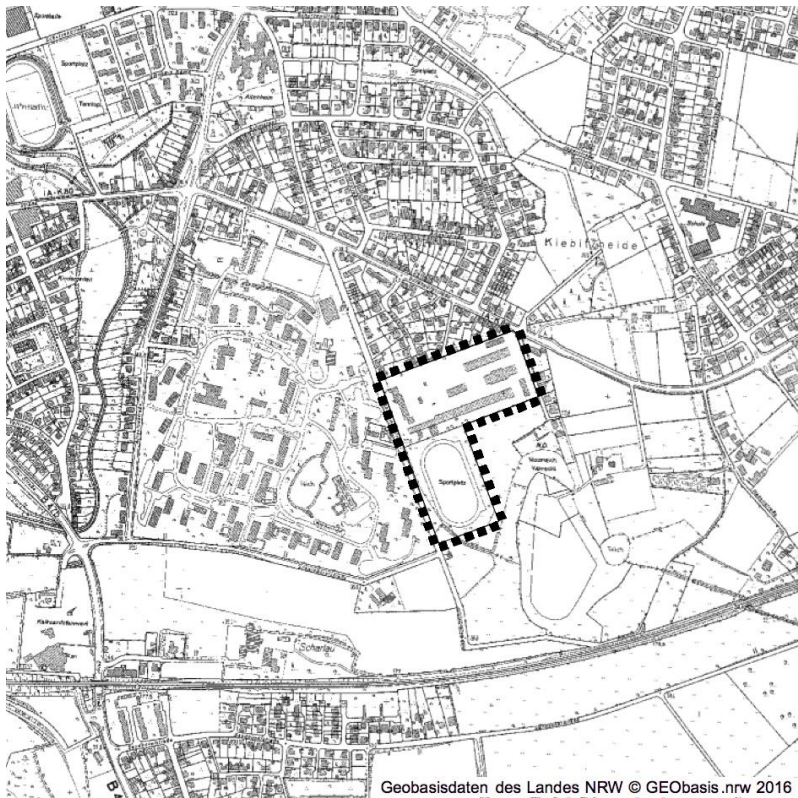


Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer Aue -
Teilabschnitt Ost“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Rheine



1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2 Planungsanlass	4	
1.3 Derzeitige Situation	5	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2 Städtebauliche Konzeption	6	
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1 Art der baulichen Nutzung	8	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen	8	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9	
3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	10	
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10	
3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
4 Erschließung	12	
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	12	
4.2 Quartiersinterne Erschließung	12	
4.3 Ruhender Verkehr	12	
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	12	
4.5 Fuß- und Radwege	13	
5 Natur und Landschaft	13	
5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
5.2 Eingriffsregelung	13	
5.3 Biotop- und Artenschutz	14	
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
6 Ver- und Entsorgung	15	
6.1 Strom, Gas und Wasser	15	
6.2 Abwasserentsorgung	15	
6.3 Löschwasserversorgung	15	
7 Überflutungsschutz	16	
8 Immissionsschutz	16	
8.1 Geruchsimmissionen	16	
8.2 Lärmimmissionen	16	
9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	17	
10 Bauschutzbereiche	18	
11 Umlegungsverfahren	18	

12	Belange des Denkmalschutzes	18
13	Flächenbilanz	19
14	Umweltbericht	19
15	Verfahrensdaten	19

Anlage 1: Umweltbericht

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat am 30.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 339 „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost“ für eine ca. 6 ha große Teilfläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1148,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1148,
im Süden: durch die west-östlich verlaufenden Baumgruppen auf dem Flurstück 1148,
im Osten: durch die nord-südlich verlaufenden Baumgruppen des Flurstücks 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29 und 178, Gemarkung Rheine r.d. Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt.

1.2 Planungsanlass

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 2007 hat die Stadt Rheine seit 2013 in einem intensiven Planungsprozess im Sinne der Innenentwicklung mögliche Folgenutzungen für das Kasernengelände untersucht. Aufgrund der für eine Wohnnutzung attraktiven Lage am Stadtrand bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt Rheines und bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld bieten die ehemals militärisch genutzten Flächen eine hohe Lagegunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dessen Ergänzung vom 30.11.2016 daher beschlossen, das Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen in dem Gebiet verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt - Ost sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ersten Teilabschnitts des Kasernengeländes im Sinne dieses Planungsziels geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teilbereich des ehemaligen Geländes der General-Wever-Kaserne.

Das Plangebiet weist derzeit eine zweigeteilte Nutzung auf:

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist mit unterschiedlich großen Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden bebaut, ein Großteil der Flächen ist versiegelt. Die vorhandenen Hallen wurden überwiegend als Werkstatthallen zur Instandsetzung der Fahrzeuge und Maschinen genutzt. Der südliche Bereich wurde als Sportanlage durch die Bundeswehr genutzt. Das Fußballfeld und die umlaufende Laufbahn werden heute durch eine Firma für Sportplatzbau für Testverfahren genutzt. Das Plangebiet ist am nördlichen, östlichen und südlichen Rand durch einen hohen und dichten Baumbestand eingerahmt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im süd-östlichen Teil der ehemaligen Sportplatzfläche stellt der Regionalplan einen Teilbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Die landesplanerische Abstimmung der mit dieser Planung parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung ist eingeleitet.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie in einem geringen Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Wohnbebauung an der Schorlemerstraße Flurstücke 114, 115, 248, 297, Flur 178, die Straße Schorlemerstraße Flurstück 318, Flur 178 und die Scharnhorststraße Flurstück 315, Flur 178) dar. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet an. Die am nörd-östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Surenburgstraße ist als Kreisstraße (K 80) als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des beschriebenen Planungsziels im Parallelverfahren.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des für Rheine rechtskräftigen Landschaftsplanes IV Emsaue - Nord.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet von europäischer Bedeutung ist der rund 600 m westlich vom Plangebiet gelegene Bereich Emsaue (DE-3711-301).

Süd-östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf“ (LSG-3710-0001).

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 083 Bussardweg an. Im Osten, Süden und Westen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2 Städtebauliche Konzeption

Für die im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindliche Gesamtfläche von ca. 36 ha des ehemaligen Kasernengeländes inklusive Freiraumflächen wurde eine städtebauliche Rahmenplanung mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung des Geländes erarbeitet.

Vor der politischen Entscheidung, die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln, war die ehemalige General-Wever-Kaserne Bestandteil des studentischen „Schlaun-Wettbewerbes“. Auf der Grundlage eines politischen Beschlusses wurde festgelegt, dass die Ergebnisse des Wettbewerbes nicht weiter zu verfolgt sind. Unter Beteiligung von Planungsbüros wurde im Rahmen eines Workshops das Entwicklungskonzept für die ehemaligen Kasernenflächen erarbeitet.

Das Konzept sieht für das Kasernengelände eine Wohnnutzung in unterschiedliche Gebäudetypologien und Wohnformen mit Einfamilienhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt – Ost wird ein erster ca. 6 ha großer Abschnitt des Kasernengeländes für eine neuen Nutzung planungsrechtlich gesichert .

Ziel ist es auch hier, die Flächen im Sinne einer Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Flächen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dabei sind Mehrfamilienhäuser an der Schorlemerstraße in untergeordnetem Umfang vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schorlemerstraße im Westen. Die innere Erschließung erfolgt über eine schlaufenförmige Erschließungsstraße durch den nördlichen Bereich des Plangebietes und eine daran angrenzende Stichstraße in den südlichen Teilbereich. Fußwegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Quartiers von Osten nach Westen, eine Anbindung nach Norden und die Anbindung in den Landschaftsraum im Süden.

Soziale Infrastrukturen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes. Zudem soll innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt West“ eine Kindertagesstätte westlich der Schorlemerstraße errichtet werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung wurde in Ergänzung zum „Masterplan Einzelhandel“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) im April 2015 ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ durch das selbige Büro erstellt.

Aufgrund der durch den Gutachter und der Stadt Rheine erkannten Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung in dem Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf und auf der Grundlage eines seitens der Politik formulierten Auftrages, wurde für diesen Stadtbereich eine gutachterliche Untersuchung im Oktober 2015 zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier mögliche Standortoptionen für die Entwicklung eines Nahversorgers in dem benannten Stadtbereich untersucht. Folgende Standorte wurden untersucht:

- Standort 1 General-Wever-Kaserne
- Standort 2 Elter Straße / Sandhövelstraße
- Standort 3 Elter Straße / Spiekerstraße
- Standort 4 Elter Straße / Graf-von-Staufenberg-Straße

Die benannten Standorte wurden umfangreich vor dem Hintergrund der Unterversorgung im Bereich Gellendorf diskutiert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Zuge der Beschlussfassungen zum Nahversorgungskonzept in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, dass für den Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf die Standorte 1 (General-Wever-Kaserne) und 2 (Sandhövelstraße) alternativ, ohne Priorität aus der gutachterlichen Untersuchung zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes weiter verfolgt werden sollen.

Im Rahmen der Diskussion um die beiden benannten Standorte eines Nahversorgers hat sich herausgestellt, dass die Vorteile für einen Standort an der Elter Straße / Schlehdornweg überwiegen. Die Erreichbarkeit in verkehrlicher Hinsicht an der Elter Straße ist besser, da direkt an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden wird. Mit der direkten Lage an der Landesstraße ist eine bessere Wahrnehmbarkeit für Kunden und eine städtebaulich-visuelle Einbindung in das Gebiet gegeben.

Im Zuge der weiteren Beratungen zur Standortwahl eines neuen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in sei-

ner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen.

Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Option für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne.

Der beschriebene Diskussionsprozess zur Ansiedlung eines Nahversorgers wurde ausschließlich für den Teilabschnitt West zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße geführt. Aufgrund der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit wurde die Standortdiskussion für einen Nahversorger von Beginn an nicht für den Teilabschnitt Ost geführt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem Planungsziel als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres Störungspotentiale zu vermeiden und eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen als Ausnahme weiterhin zulässig sein, um die Möglichkeit von kleineren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen (z.B. IT Dienstleistungen) untergeordnet innerhalb der Wohngebäude weiterhin zu ermöglichen.

Entsprechend der ländlichen Lage und den unterschiedlichen Ansprüchen an die Wohnformen sind innerhalb des Gebietes unterschiedlich große Grundstücke vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Anknüpfend an die angrenzend vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung überwiegend mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe von maximal 4,50 m bzw. 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt.

Für die an der Schorlemerstraße vorgesehene Bebauung wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die hier städtebaulich gewünschte Raumkante verbindlich zu sichern. Im Bereich der an der Schorlemerstraße gelegenen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser (WA 4) wird zudem die Firsthöhe mit maximal 10,50 m

etwas erhöht, um eine höhere Flexibilität und Ausnutzbarkeit für die Gebäudegestaltung zu erreichen. Die zulässige Traufhöhe wird hier daher mit 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt. Für den Mehrfamilienhausbereich (WA 1) wird keine Firsthöhe vorgeschrieben.

Die innerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe gegliedert. In den südlichen Teilen sowie in den Randbereichen zur Nachbarbebauung im Norden wird eine Traufhöhe von maximal 4,50 m festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baugebietes wird für die zentral gelegene Fläche eine Traufhöhe von maximal 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt, wodurch hier bei gleicher Firsthöhe wie die angrenzende Bebauung eine im Erscheinungsbild zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Grundsätzlich wird innerhalb des Wohngebietes ein Wohnungsmix aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Neben Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern können hier z. B. auch Mehrgenerationenhäuser entstehen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % (d.h. bis zu einer GRZ von 0,6), wird für die Baugrundstücke auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit „Einzel- und Doppelhäusern“ für die mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereiche, die primär für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, festgesetzt.

Für die mit WA 1 gekennzeichneten Flächen, für die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angedacht ist, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2 und WA 3) definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer Tiefe von überwiegend 14 m, um so die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ergibt sich entlang der Schorlemerstraße ein Rücksprung der Baugrenzen.

In dem Bereich der mit WA 1 und WA 4 gekennzeichneten Bauflächen besitzen die überbaubaren Flächen eine größere Tiefe, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes (in der Planzeichnung mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichnet) je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden lediglich die mit WA 1 gekennzeichneten Teile des Baugebietes an der Schorlemerstraße, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. Hier wird daher auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verzichtet.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Sofern Garagen und Carports (mit ihrer Längsseite) seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Auf ihrer Zufahrtsseite müssen diese einen Mindestabstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten, um ausreichend Aufstellfläche zur Straße freizuhalten.

Darüber hinaus wird zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt, sodass auch genehmigungspflichtige Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen z. B. mit Wintergärten und Terras-

senüberdachungen um bis zu 2 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen.

Dabei ist ein Wintergarten ein geschlossener Anbau an ein Gebäude, ein selbstständiges Bauwerk oder eine in das Gebäude integrierte Konstruktion mit einer Wandfläche und einem Großteil der Dachfläche aus lichtdurchlässigen Baustoffen. Das Wintergarten-Tragwerk besteht in der Regel aus Metall- und Kunststoffprofilen bzw. Holzsparrnen, -pfetten und -pfosten. Nicht unter die Definition des Wintergartens fällt ein großzügig verglaster Raum mit komplett massivem Dach, Gewächshäuser, die für professionelle Pflanzenzucht eingesetzt werden und ein Terrassendach mit teilweise seitlichem oder allseitigem Windschutz aus Elementen, die nicht wind- und schlagregendicht ausgeführt wurden. Die Wintergärten müssen regendicht und standsicher sowie wind- und schlagregensicher sein. Sie dürfen maximal 1-geschossig gebaut und müssen transparent gestaltet werden.

Darüber hinaus werden für die mit WA 1 gekennzeichneten Bauflächen, auf denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, und im Bereich WA 4 weitere Ausnahmen von der o.g. Regel ermöglicht, um den dort bestehenden Bedarf an bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen decken zu können. Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen daher im WA 1 und WA 4 zwischen der Schorlemerstraße und der überbaubaren Fläche auch Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellanlagen und Carports zulässig sein.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Festlegung der Dachform und der Firstausrichtung an der Schorlemerstraße.

Um entlang der Schorlemerstraße ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird für diesen Bereich eine traufständige Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Dachform überwiegend als geneigtes Dach festgesetzt, wodurch ein einheitlicher Rahmen für die künftige Kubatur der Gebäude gesetzt wird. Für den Bereich WA 1 wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 20° festgesetzt.

Für die festgesetzten Bereiche des WA 2 wird eine Mindestneigung der Dächer von 20° festgesetzt. Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird für den Bereich des WA 3 ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Im Sinne einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherren wird auf weitere einschränkende Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

Zur Gestaltung des östlichen Plangebietsrandes im Übergang zum

Landschaftsraum ist für angrenzenden Baugrundstücke einen Einfriedung durch einen geschlossenen, 1,20 m hohen Metall-Stabgitterzaun herzustellen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des Kasernengeländes verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurde ein Verkehrsgutachten* erarbeitet.

Für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zu einem Wohnstandort bietet das vorhandene Verkehrsnetz demnach grundsätzlich gute Voraussetzungen. Hinsichtlich der äußeren Erschließung sollten die Straßenräume der Aloysiusstraße, der Scharnhorststraße und der Schorlemerstraße durch Umgestaltungen an die neuen Anforderungen angepasst werden. Am Knotenpunkt Elter Straße / Scharnhorststraße wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich.

* SHP Ingenieure „Verkehrstechnisches Gutachten General-Wever-Kaserne“ Hannover, 09.2016

Für das Plangebiet Teilabschnitt Ost bildet die Schorlemerstraße die Haupteerschließung, die mit einer Breite von ca. 10 - 12 m eine ausreichende Breite für einen den künftigen Verkehrsverhältnissen angepassten Ausbau besitzt.

4.2 Quartiersinterne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Teilabschnitt Ost erfolgt durch eine Zufahrt von der Schorlemerstraße im Westen. Im Zufahrtsbereich ist eine kleine Platzsituation als Auftakt des Quartiers vorgesehen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird ausgehend davon durch eine Erschließungsschleife erschlossen. Abzweigend davon erschließt eine Stichstraße den südlichen Teil des Plangebietes. Die benannten Flächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Zu Gunsten der Anlieger werden Stichstraßen mit einem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.3 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu den Haltestellen der auf der Surenburgstraße verkehrenden Buslinien. Der Bahnhof Rheine liegt in 3 km Entfernung und wird von den Buslinien angefahren.

4.5 Fuß- und Radwege

Im Rahmen der Umgestaltung der Schorlemerstraße wird eine Erschließung des Plangebietes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer entlang der Schorlemerstraße sichergestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine fußläufige Anbindung an die Elsternstraße und die Keimpohlstraße vorgesehen, um die Vernetzung des Plangebietes mit den umgebenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Drei Fußwegeverbindungen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/ Radweg“ festgesetzt.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner südlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes. Das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ragt am süd-westlichen Plangebietsrand in das Plangebiet hinein und wird als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. In nördlicher Verlängerung hierzu wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Schorlemerstraße festgesetzt.

Es werden die im Randbereich der Schorlemerstraße im Südwesten sowie am nördlichen und nordöstlichen Rand bestehenden unter ökologischen Gesichtspunkten erhaltenswerten Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ gesichert. Zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes ist eine Einfriedung vorgesehen. Um einen angemessenen Grünanteil im Quartier zu schaffen, sind die privaten Zier- und Nutzgärten innerhalb des Plangebietes strukturreich anzulegen und müssen mit mindestens 50 % heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt (siehe Anlage 1).

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Aufstellungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für das Kasernengelände insgesamt wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung** durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Umnutzung des Kasernengeländes vermieden werden kann. Zum einen sind Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanz durchzuführen. Hier wird im Bereich des westlich der Schorlemerstraße gelegenen Teils des Kasernengeländes in dem dort geplanten Grünzug die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nisthilfen vorgeschlagen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG notwendig:

- Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchgeführt werden.
- Bäume mit potentiellen Fledermausquartieren sowie die vorhandenen Gebäude müssen vor der Fällung bzw. vor dem Abriss durch eine fledermauskundliche Person auf Besatz geprüft werden. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung / Abriss einzustellen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung auf bisher bereits baulich genutzten Flächen, also eine Wiedernutzbarmachung brachgefallener Siedlungsflächen. Die kompakte Siedlungsstruktur mit geplanter Durchmischung von Wohnungstypen sowie geringe Verkehrsflächen und umfangreiche Grünzüge sind ein positiver Beitrag zum Klimaschutz.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Rheine werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich minimiert.

* 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

** WWK, Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung für die General-Wever-Kaserne in Rheine, Warendorf, 2015.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima. Im Gegenteil, es erfolgt die effektive Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen und erspart die Inanspruchnahme bisher unverbrauchter Landschaftsräume. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Für Plangebiet wird ein modernes Energiekonzept erarbeitet, um eine klimafreundliche Stadtentwicklung bzw. energieeffizientes Bauen zu forcieren. Die Einhaltung der EnEV 2020-Vorgaben und des KfW 40-Standards werden angestrebt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen; ebenfalls ist der Ausbau eines Glasfasernetzes für das Wohngebiet geplant.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über einen offenen Ableiter dem Gewässer 1100 zugeleitet werden. In diesem offenen Ableiter lässt sich auch gleichzeitig das Niederschlagswasser bis zur Überlaufhäufigkeit $n = 0,5$ zurückhalten. Die zulässige Einleitungsmengenmenge bestimmt sich entsprechend dem BWK-Merkblatt 3. Das Gewässer hat Vorflut nach Osten zum Hemelter Bach.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird einem zentralen Schmutzwasserpumpwerk zugeführt, von dem es dann mittels einer Druckrohrleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Schorlemerstraße gepumpt wird.

Die entwässerungstechnische Erschließung der gesamten Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne inklusive der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wird noch in einem Antrag nach § 57 (1) LWG angezeigt. Für die naturnahe Gestaltung des Gewässers 1100 wird ein Antrag nach § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine angemessene Löschwasserversorgung mit $96 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ wird über das Trinkwassernetz sichergestellt.

7 Überflutungsschutz

Regenwasser, welches bei Starkregen nicht mehr über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden kann, wird oberflächlich über entsprechende Ausbildung der Straßenkörper über zwei öffentliche Parzellen aus dem Bebauungsplangebiet heraus zu dem noch zu erstellenden Regenwasserableiter im Landschaftsraum schadlos abgeleitet. Ein Hinweis an die Eigentümer der Privatgrundstücke wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des gesamten Kasernengeländes verbundenen Geruchsimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung* durchgeführt.

Hier wurden die von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb verursachten Geruchsimmissionen im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes maximal 9 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete festgelegte maßgebliche Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Somit ist mit der Planung auch keine einschränkende Wirkung im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Umfeld zu erwarten.

8.2 Lärmimmissionen

Für die Baulandentwicklung auf der General-Wever-Kaserne wurde zur Abschätzung der Lärmimmissionen eine schalltechnische Beurteilung** in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Kasernengeländes Schallemissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen einwirken. Ein ausreichender Schallschutz kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden.

Darüber hinaus bestehen Schallemissionen ausgehend von der südlich verlaufenden Bahnstrecke. Nach den ersten Ermittlungen ist davon auszugehen dass die Orientierungswerte für die Tagzeit überwiegend eingehalten werden. Für die Nachtzeit sind allerdings Überschreitungen von ca. 10 dB zu erwarten, da die durch den Bahnverkehr erzeugten Lärmpegel zur Tages- und Nachtzeit nahezu identisch sind. Außenwohnbereich innerhalb des Plangebietes sind davon nicht betroffen. Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft:

* Zech Ingenieurgesellschaft
mbH Lingen „Immissions-
schutztechnischer Bericht Nr.
LG 12074.1/1, Lingen
21.07.2016
Zech Ingenieurgesellschaft
mbH Lingen „Immissions-
schutztechnischer Bericht Nr.
LG 12074.1/1 - Ergänzende
Stellungnahme, Lingen
15.08.2016

** IPW Ingenieurgesellschaft
„Bebauungsplan Nr. 339
Eschendorfer Aue Teilabschnitt
Ost und Teilabschnitt West –
Schalltechnische Beurteilung“,
Wallenhorst, 07.04.2017

Eine Riegelbebauung im Süden des Kasernengeländes führt aufgrund der Abstände der Lärmschutzmaßnahme zu der Emissionsquelle nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Lärmsituation. Die Anordnung einer Schallschutzwand direkt entlang der Bahntrasse verbessert die Lärmsituation in Teilbereichen des Kasernengeländes - führt jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unverhältnismäßigen Aufwendungen.

Daher wird der Schallschutz auch im Bezug auf den durch den Bahnverkehr erzeugten Lärm durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Entsprechend sind Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen (der nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume) in die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche (basierend auf der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“) eingestuft worden.

Um bei Schlafräumen für eine notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben; gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

• Altlasten

Das Altlastengutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass für fünf Flächen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes ein Kontaminationsverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Eine nachgewiesene Kontaminationsfläche befindet sich auf den südöstlich an das Kasernengelände angrenzenden Freiflächen. Hier wurden auf einer Fläche von rund 9.000 m² schwarzgraue Reststoffe mit mäßig bis stark erhöhtem Gehalt an Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vereinzelt Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) abgelagert.

Akuter Handlungsbedarf besteht aufgrund der nachgewiesenen Dioxinbelastung der anstehenden Aschedecke für den Sportplatz West inklusive Kugelstoßanlage. Als erste Maßnahme wurde von der BImA für diese Fläche ein Nutzungsverbot ausgesprochen.

Aufgrund einer nutzungsadäquaten Sanierung des gesamten Plangebietes vor Baubeginn, erfolgt keine Altlasten-Kennzeichnung.

* Tauw GmbH
General-Wever-Kaserne Rhiene
WE 139202 / GESA-Nr. 90808
Kontaminationsuntersuchung Phase IIa, Moer, 14.03.2017

Im Hinblick auf die Beseitigung der Altbausubstanz wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept* erstellt.

Demnach ist mit schadstoffhaltigen Anteilen in der Bausubstanz zu rechnen, die gesondert auszubauen und zu entsorgen sind. Insbesondere ist mit asbesthaltigen Baustoffen, PCB – haltigen Wand- / Fußbodenfarben sowie asbesthaltigen Fußböden zu rechnen.

Nach dem Abschluss des Ausbaus der schadstoffhaltigen Materialien wird vor der Freigabe zum endgültigen Abbruch eine Kontrolle durch den Gutachter erfolgen. Zudem wird eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen insbesondere auch im Hinblick auf möglicherweise verdeckt eingebaute schadstoffhaltige Baustoffe gewährleistet.

* SACK + TEMMER GBR Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie „Abbruch- und Entsorgungskonzept / Rückbau der Gebäude, Bunker und Fahrflächen auf dem Gelände der General-Wever-Kaserne in Rheine“, Osnabrück, 21.07.2016

• **Kampfmittelvorkommen**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung** durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes werden Blindgängerverdachtspunkte, Bereiche der Bombardierung sowie Schutzlöcher vor Baubeginn abgesucht bzw. sondiert. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

** Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen, Hagen, 02.03.2016

10 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Daher dürfen bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Dies wird durch die entsprechenden Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

11 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen das Grundstück der ehemaligen General-Wever-Kaserne für künftige Grundstückszwecke neu zuzuschneiden. Dies erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens, als Instrument der Bodenordnung bzw. Mittel des Planvollzugs.

12 Belange des Denkmalschutzes

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

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,05 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	4,88 ha	–	80,59 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,02 ha	–	17,00 %
– Ver- und Entsorgungsfläche	0,00 ha	–	0,01 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,01 ha	–	0,20 %
– Öffentliche Grünfläche	0,13 ha	–	2,20 %

14 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst mindestens den Bereich des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

15 Verfahrensdaten

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 339 „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost“ wurde am 30.11.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine gefasst.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 19.12.2016 bis zum 13.01.2017.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheine
Coesfeld, im Juni 2017

WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld