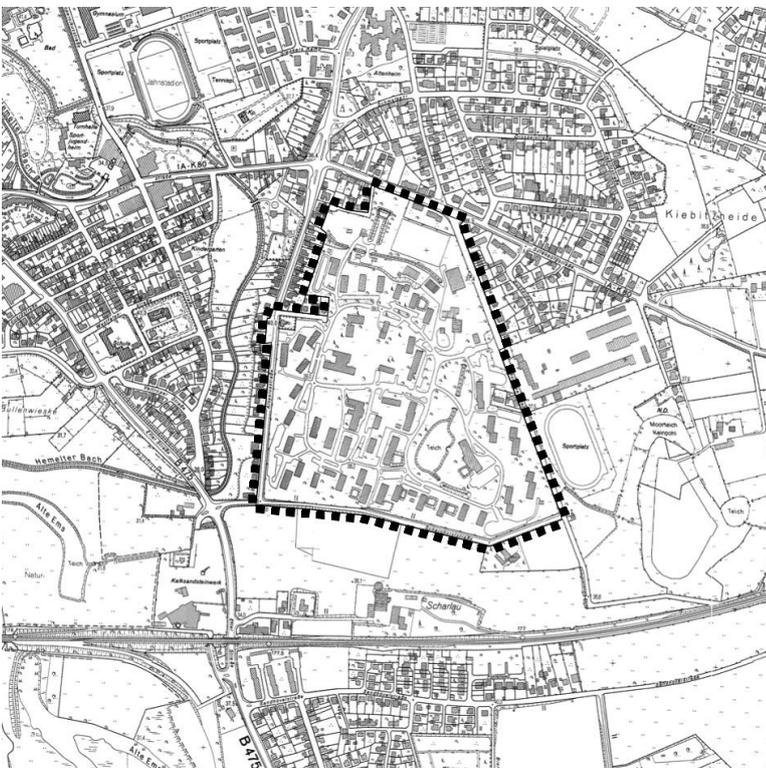


Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer Aue -
Teilabschnitt West“

Begründung
- Vorentwurf -

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	9	
3.1 Art der baulichen Nutzung	9	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen	9	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10	
3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	11	
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11	
3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	12	
4 Erschließung	13	
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	13	
4.2 Quartiersinterne Erschließung	16	
4.3 Ruhender Verkehr	17	
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	17	
4.5 Fuß- und Radwege	17	
5 Natur und Landschaft	17	
5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	17	
5.2 Eingriffsregelung	18	
5.3 Biotop- und Artenschutz	18	
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19	
6 Ver- und Entsorgung	19	
6.1 Strom, Gas und Wasser	19	
6.2 Abwasserentsorgung	19	
6.3 Löschwasserversorgung	20	
7 Überflutungsschutz	20	
8 Immissionsschutz	20	
8.1 Geruchsmissionen	20	
8.2 Lärmmissionen	21	
9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	22	
10 Bauschutzbereiche	22	

11	Umlegungsverfahren	23
12	Belange des Denkmalschutzes	23
13	Flächenbilanz	23
14	Umweltbericht	23
15	Verfahrensdaten	23

Anlage 1: Umweltbericht

(wird nachgereicht!)

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 West“ für eine ca. 27,9 ha große Teilfläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 492 (Starenweg) und die Nordgrenze der Flurstücke 317 und 319,
- im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 318 (Schorlemerstraße), ab Flurstück 634 auf die Westgrenze des Flurstücks 318 wechselnd,
- im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke 315 und 316 (Scharnhorststraße),
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 292 und 579 (Aloysiusstraße), die Nordgrenze des Flurstücks 518 (Gravenhorster Straße) und durch die Westgrenze des Flurstücks 317 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 196.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die zwischen der Surenburgstraße, der Schorlemerstraße, der Scharnhorststraße und der Aloysiusstraße liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in den Fluren 175 und 178, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch 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 ver-

schiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden.

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

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der General-Wever-Kaserne zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße. Das Plangebiet ist geprägt durch die frühere militärische Nutzung. Unterkunfts- und Bürogebäude, Gebäude für gemeinschaftliche Nutzungen sowie Werkstätten strukturieren die Flächen. Der überwiegende Gebäudebestand ist als Zeilengebäude parallel zueinander ausgerichtet.

Die Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes erfolgt über die Schorlemerstraße. Innerhalb des Gebietes ermöglicht ein ringförmiges Straßennetz die Erschließung des Geländes. Das Gebiet ist im Süd-Westen durch einen Grünzug mit altem Baumbestand und einem Teich geprägt. Ein von Süd-Osten nach Nord-Westen verlaufender Bach durchfließt diesen Teich. Der Bach mündet in den Hemelter Bach der in seinem weiteren Verlauf in die Ems mündet. Sowohl der Grünzug als auch die weiteren Freiraumflächen weisen einen hohen und dichten Baumbestand auf.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) 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 100 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 Nord-Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 083 Bussardweg an.

Im Osten, Süden, Westen und Norden 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 verfolgen 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 – West wird der ca. 27,9 ha große zweite Abschnitt des Kasernengeländes für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

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 überwiegend auf den Bauflächen im Norden an der Surenburgstraße und im Osten auf den zur Schorlemerstraße ausgerichteten Flächen sowie am südlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an der Aloysiusstraße im Westen und eine Anbindung an der Schorlemerstraße im Osten des Plangebietes. Über den schlaufenartigen Zusammenschluss dieser Anbindungen wird das innere Erschließungssystem gebildet. Untergeordnete Stichstraßen bilden die weitere Erschließung des Quartiers.

Das Quartier an der Surenburgstraße wird über einen Anschluss an die Surenburgerstraße erschlossen. Das Quartier im südlichen Abschnitt der Schorlemerstraße wird über zwei Anbindungen an die Schorlemerstraße erschlossen.

Fußwegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Quartiers und die Anbindung an den zentral gelegenen Grünzug. Am südlichen Plangebietsrand wird die fußläufige Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht.

Soziale Infrastrukturen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes. Zudem soll innerhalb des Plangebietes 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 seiner 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 Wohnformen durch junge Familien, Singles, Senioren, etc. sind innerhalb des Gebietes unterschiedlich große Grundstücke vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Anknüpfend an die angrenzende 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 Bebauung durch Einzelhäuser in zentraler Lage des Plangebietes (WA 5) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes (WA 7) sowie an der Schorlemerstraße (WA 8), wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die hier städtebaulich gewünschte Raumkante verbindlich zu sichern.

Für den Bereich an der Schorlemerstraße bzw. der Quartierszufahrt sind Mehrfamilienhäuser (WA 12) vorgesehen. Hierfür wird die Firsthöhe mit maximal 10,50 m etwas erhöht, um hier eine Raumkante entsprechend der Umgebung und der Bestandssituation zu ermöglichen.

Die innerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe gegliedert. In den Bereichen die für die Bebauung durch Einzel- und/oder Doppelhäuser (WA1, WA 2, WA 3 und WA 4) vorgesehen sind, wird eine Traufhöhe von maximal 4,00 m bis 6,50 m festgesetzt.

In dem zentralen Bereich, in dem eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen sind, wird eine Traufhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.

Für die Bereiche, in denen eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist (WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11), wird eine Traufhöhe von 5,50 m bis 7,00 m festgesetzt.

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

Grundsätzlich wird innerhalb des Wohngebietes ein Wohnungsmix aus freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Neben Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern können hier z. B. auch Mehrgenerationenhäuser oder Wohnhäuser für Senioren 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 die mit Einzelhäusern festgesetzten Bereiche im Plangebiet sind primär freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen (WA 3 und WA 5). Für Teilbereiche die in verdichteter Bauweise realisiert werden sollen, sind Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 2) sowie Doppelhäuser (WA 4) festgesetzt. Für die Flächen, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind (WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12), wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

In Bereichen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, be-

sitzen die Baufelder eine Tiefe von überwiegend 14 m bis 16 m. In Bereichen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, haben die Baufelder eine Tiefe von überwiegend 18 m bis 25 m, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten. Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ergeben sich innerhalb des Plangebietes Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig, da diese Bereiche für die Bebauung durch klassische Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Für die mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Flächen, für die eine verdichtete Bebauung geplant ist, wird demgegenüber die Zahl der zukünftigen Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

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.

Für die Flächen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten differenzierte Festsetzungen, aufgrund der Entfernung zum übergeordneten Straßennetz, getroffen. Innerhalb der mit WA 6 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude drei bis fünf Wohneinheiten zulässig. Für die mit WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude sechs Wohneinheiten und für die mit WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude acht Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der direkten Anbindung an die Schorlemerstraße und der höheren Flexibilität wird innerhalb der mit WA 9 und WA 12 gekennzeichneten Bereiche auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 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 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 Terrassenüberdachungen 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 Teilbereiche, für die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 7, WA 8 und WA 9), 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 in den gekennzeichneten Bereichen WA 7 und WA 8 zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße und der überbaubaren Fläche auch Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellanlagen, Garagen und Carports zulässig sein.

Für den mit WA 9 gekennzeichneten Bereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Schorlemerstraße und der überbaubaren Fläche auch Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellanlagen, Garagen und Carports zulässig.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf

die Festlegung der Firstausrichtung für die mit WA 9 gekennzeichneten Flächen an der Schorlemerstraße. Um für den genannten Bereich ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Dachform überwiegend als geneigtes Dach festgesetzt, wodurch ein einheitlicher Rahmen für die künftige Kubatur der Gebäude gesetzt wird. Im Sinne einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherren wird auf weitere einschränkende Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

Zur Gestaltung des südlichen Plangebietsrandes ist für die südlich angrenzenden Baugrundstücke eine Einfriedung zum Landschaftsraum durch einen geschlossenen, 1,20 m hohen Metall-Stabgitterzaun herzustellen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Für die Entwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne ist ein verkehrstechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Schnüll, Haller und Partner (SHP) * erstellt worden. Wesentliche Ziele waren: Ermittlung des zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommens und dessen verträgliche Aufnahme im Straßennetz, Erarbeitung von Netzkonzeptionen für Kfz-, ÖPNV-, Rad- und Fußgängerverkehre sowie Darstellung möglicher Straßenquerschnitte.

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

Zur Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens ist an drei Knotenpunkten eine Verkehrszählung durchgeführt worden. Mit den Daten aus der Verkehrszählung und den Daten zur Nutzung des neuen Quartiers sind Prognosen für die zukünftige Verkehrsbelastung der äußeren Erschließung hochgerechnet worden. Aufbauend auf die zukünftige verkehrliche Situation wurden Empfehlungen für die Knotenpunkte und die Straßenquerschnitte gegeben. Für die bestehenden Straßen, an die das neue Quartier über vier Anschlusspunkte angebunden wird, ist mit folgenden Verkehren in der Prognose in der Spitzenstunde zu rechnen:

Surenburgstraße (Hauptsammelstraße): Ist: 441 Kfz/h; Prognose: 542 Kfz/h; verträglich nach RAS: 800 Kfz/h;

Aloysiusstraße (verkehrswichtige Sammelstraße): Ist: 391 Kfz/h; Prognose: 418 Kfz/h; verträglich nach RAS: 800 Kfz/h;

Schorlemerstraße (Erschließungsstraße): Ist: 33 Kfz/h; Prognose: 129 Kfz/h; verträglich nach RAS: 400 Kfz/h.

Die nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) zulässigen Verkehrsstärken entsprechend der zugeordneten Straßenkategorie werden auch durch die zusätzlichen Verkehre in diesen Straßen eingehalten. Die umliegenden Straßen sind somit grundsätzlich in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

In der Bemessung der Knotenpunkte stellte sich heraus, dass am Knotenpunkt Surenburgstraße / Aloysiusstraße (lediglich Schaltzeiten anpassen) und am Knotenpunkt Surenburgstraße / Schorlemerstraße (lediglich Querungshilfe) gute Verkehrsqualitäten vorliegen und somit kaum Umbauebedarf besteht. Lediglich am Knotenpunkt Elter Straße/Scharnhorststraße ergaben die prognostizierten Verkehrsstärken eine künftig schlechte Verkehrsqualität, die einen größeren Umbau erforderlich macht. Hier sind die Varianten Kreisverkehr oder signalisierter Knotenpunkt mögliche Maßnahmen, die eine gute Verkehrsqualität erzielen. Aus Kostengründen wird aktuell eine Lichtsignalanlage bevorzugt.

Auch ohne Entwicklung der Konversionsfläche würde aufgrund des Zustandes der Straßen ein Ausbau in den nächsten Jahren anstehen. Das geplante Wohnquartier „Eschendorfer Aue“ beschleunigt die Aus- bzw. Umbaunotwendigkeiten:

Schorlemerstraße: Die Querschnittsgestaltung kann grundsätzlich beibehalten werden. Neben der Erneuerung sind zusätzliche Gehwege anzulegen.

Scharnhorststraße: Diese Straße wird zu einem überwiegenden Teil zurückgebaut. Der verbleibende westliche Teil gliedert sich in eine Anliegerstraße (T-30- Bereich) und in eine Haupteerschließungsstraße, die in die Aloysiusstraße übergeht.

Aloysiusstraße: Diese Straße bleibt aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung im gesamten Abschnitt in ihrer Funktion als verkehrswichtige Sammelstraße. Dies entspricht auch der Festlegung im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine.

Zur Zeit ist die Aloysiusstraße auf Grund ihres Ausbaustandes für den Lkw-Verkehr gesperrt. In ihrer Funktion als verkehrswichtige Sammelstraße werden künftig der Querschnitt und die Radien so bemessen, dass auch ein Befahren mit Lkw vom Grundsatz her möglich sein wird. Im Zusammenhang mit der Verkehrsbedeutung, der Nutzung und des Umfeldes ergeben sich nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ verschiedene Ausbaumöglichkeiten/Querschnittsgestaltungen. Diesbezüglich sind Varianten entwickelt worden, die im Folgenden vorgestellt werden:

Variante 1:

Hier ist ein Straßenquerschnitt erarbeitet worden, der in vergleichbarer Form vielfach im Stadtgebiet wiederzufinden ist. Der Regelquerschnitt wird mit einer Breite von 15 m vorgesehen. Während die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg erhalten, wird der Radfahrer auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt. Die Trassierung dieses Querschnittes, die aufgrund des Zwangspunktes der verbleibenden Baumreihe auf der Ostseite geradlinig verläuft, verleitet zum Fahren mit überhöhten Geschwindigkeiten.

Dieser Querschnitt ist allerdings nur in der Umsetzung möglich, wenn eine Baumreihe der vorhandenen Lindenallee vollständig entfernt wird. Nach § 41 des neuen Landesnaturschutzgesetzes NRW sind die vorhandenen Baumreihen als besonders geschützte Allee zu bewerten. Die Straßenplanung hat daher so zu erfolgen, dass der Schutz und die Erhaltung beider Baumreihen nachhaltig gewährleistet wird. Bei Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke wären zwischen der verbleibenden Baumreihe Grundstückszufahrten anzulegen, die weitere Baumstandorte gefährden würden.

Daher scheidet die Variante 1 in der Umsetzung aus.

Variante 2:

Hier wird zum Erhalt der Bäume die Fahrbahn in zwei Fahrbahnen in Einbahnrichtung mit einer Breite von je 3,75 m aufgeteilt. Während die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg erhalten, wird der Radfahrer auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt. Der 4,0 m breite Mittelstreifen nimmt die vorhandene östliche Baumreihe auf. Die westliche Baumreihe bleibt ebenfalls erhalten.

Da in diesem Entwurf die Planstraße unmittelbar entlang der östlichen Baumreihe verläuft, die sich bisher mit ihrem Wurzelwerk in diesem Bereich ungehindert ausbreiten konnte, würden diese Wurzeln im Zuge der Tiefbaumaßnahme beseitigt oder beschädigt werden. Der landesgesetzlich geforderte Erhalt dieser Bäume kann auch bei dieser Variante nicht gewährleistet werden.

Die Variante 2 scheidet daher ebenfalls in der Umsetzung aus.

Variante 3:

Die Variante 3 entspricht in ihren wesentlichen Grundzügen den Planungsideen aus der Bürgerwerkstatt. Ähnlich wie in der Variante 2 wird auch hier die Fahrbahn in zwei Fahrbahnen in Einbahnrichtung mit einer Breite von je 3,75 m aufgeteilt. Ebenso erhalten die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg und die Radfahrer werden auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt.

Allerdings wird der Mittelstreifen auf 8,0 m so verbreitert, dass die vorhandenen Bäume dauerhaft geschützt werden. Zudem wird im

mittleren Abschnitt der Mittelstreifen nochmals verbreitert, um auch weitere Bestandsbäume in einer geschützten „Grüninsel“ innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu integrieren.

Ein weiterer Vorzug dieser Variante ist die Möglichkeit, innerhalb dieses Mittelstreifens Schrägparkstände für den ruhenden Verkehr anzubieten. Die westliche Baumreihe entlang der bestehenden Bebauung bleibt ebenfalls erhalten.

Auf Grund der verschwenkten, geschwindigkeitsdämpfenden Linienführung und der Einbahnstraßensituation ist im Abschnitt zwischen der Gravenhorster Straße und der Scharnhorststraße eine zugelassene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Durch die weit voneinander abgerückten Einrichtungsfahrbahnen ergibt sich zudem eine geringere Lärmbeeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung.

Die Variante 3 ist daher in den Bebauungsplan übernommen worden.

Je nach Fortschritt der Bautätigkeiten innerhalb des Wohnquartiers werden die Erschließungsstraßen sukzessive ausgebaut. Die Anliegerstraßen, die auch eine Sammelfunktion übernehmen, werden als Tempo 30-Straßen, die Straßen, die überwiegend der Aufenthaltsfunktion dienen, als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebaut. Dieses Konzept spiegelt sich im Bebauungsplan in den Festsetzungen und den unterschiedlichen Querschnittsbreiten wider.

4.2 Quartiersinterne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Teilabschnitt West erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungssystems. Die Anbindungen an die Aloysiusstraße und die an die Schorlemerstraße bilden durch einen ringförmigen Zusammenschluss, in einer Breite von 10 m bis 11,50 m, das Erschließungsnetz. Abzweigend davon erschließt ein untergeordnetes Straßensystem in einer Breite von 7 m die weiteren Wohnbereiche. Die Wohnhöfe werden durch Stichstraßen in einer Breite von 5 m erschlossen. Zu Gunsten der Anlieger werden Stichstraßen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Quartier südlich der Surenburgstraße wird über eine Anbindung an die Surenburgstraße erschlossen. Zwei untergeordnete Stichstraßen mit jeweils einer Wendeanlage an den Endpunkten erschließen das Quartier. Das Quartier im südlichen Abschnitt der Schorlemerstraße wird über zwei Anbindungen an die Schorlemerstraße angebunden. Im schlaufenartigen Zusammenschluss dieser Anbindungen wird das Quartier erschlossen.

Die benannten Erschließungsflächen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche 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

Die ringartige Erschließungsstraße im Plangebiet wird mit einem begleitenden Gehweg zur fußläufigen Durchquerung des Quartiers ausgebaut.

Die Fußwegeverbindungen aus den einzelnen Quartieren sind an den zentral gelegenen Grünzug angebunden und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/ Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus ist am südlichen Rand des Plangebiets eine fußläufige Anbindung an die Schorlemerstraße vorgesehen, um die Vernetzung des Plangebietes mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner südlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes. Zur Anbindung an den vorhandenen Landschafts- und Naherholungsraum im Süden des Plangebietes werden die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet aufgenommen und weitergeführt. Der vorhandene Bachlauf, der den zentral gelegenen Teich im Plangebiet durchläuft, wird aufgewertet und in den Grünzug integriert. Auf der Grundlage dieser vorhandenen Strukturen wird eine durchgängige Grünfläche zur Naherholung der zukünftigen Bewohner geschaffen. Hierzu wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt.

Die unter ökologischen Gesichtspunkten erhaltenswerten Bäume und Gehölzstrukturen werden im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ gesichert. 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. Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet.

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.

* 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.

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.

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 unverbraucher 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 Einleitungs-

wassermenge 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 m³ / 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 Geruchsmissionen

Zur Abschätzung der auf das Kasernengelände einwirkenden Geruchsmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung* durchgeführt. Hier wurden die von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb verursachten Geruchsmissionen im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes maximal 9 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsmissionsrichtlinie 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

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

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.

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

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. Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft:

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 vier Flächen innerhalb des Plangebietes ein Kontaminationsverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Folgende Flächen wurden benannt: Altablagerung Südost, Bachlauf Südost, Betriebstankstelle und Ölwechselrampe. Nach Aussage des Gutachtens besteht für diese Flächen kein akuter Handlungsbedarf. Eine nachgewiesene Kontaminationsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes, auf den südöstlich an das Kasernengelände angrenzenden Freiflächen. 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	27,90ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	17,60ha	–	63,10 %
– Gemeinbedarfsfläche	0,43 ha	–	1,50 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	4,27 ha	–	15,20 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,03 ha	–	0,10 %
– Öffentliche Grünfläche	5,59 ha	–	20,00 %

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 wird dieser Begründung als Anlage beigefügt; er befindet sich derzeit in Bearbeitung.

15 Verfahrensdaten

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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheine
Coesfeld, im Juni 2017

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