

## Vorlage Nr. 255/18

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 337,**  
**Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg", der Stadt Rheine**
- I. **Beratung der Stellungnahmen**
    1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
    2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
  - II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.06.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann					
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Für die vorliegende Planung im Bereich „Elter Straße / Schlehdornweg“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in der Ausschusssitzung vom 26.10.2016 den Anträgen auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fläche im Bereich „Elter Straße / Schlehdornweg“ zugestimmt (vgl. Vorlage 245/16). In der Ausschusssitzung vom 22.11.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen (vgl. Vorlage 350/17).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 337, Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg", der Stadt Rheine wird das Ziel verfolgt, den Siedlungsbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Gellendorf zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. Zudem soll die Nahversorgung in diesem Stadtteil durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts langfristig sichergestellt werden. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich umzusetzen, führt die Stadt Rheine parallel die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine, Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ für einen Teil des Geltungsbereiches durch. Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung von einer "Wohnbaufläche" in ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit max. 250 qm Verkaufsfläche“.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht vor, das Plangebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern. Im Süden soll ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die innere Erschließung ist über den bereits vorhandenen aber noch auszubauenden „Schlehdornweg“, der in Richtung Norden in einem Wendepunkt endet, vorgesehen. Für die nördliche Teilfläche sind die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zur Nahversorgung des Stadtteils sowie kleinteiliger Ladeneinheiten geplant. Dabei ist die Stellplatzfläche in Richtung Norden ausgerichtet, so dass der geplante Lebensmittelmarkt schallmindernd gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Süden wirkt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt im Kreuzungsbereich „Elter Straße / Sandhövelstraße“ von der „Elter Straße“ aus. Um den fließenden Verkehr auf der „Elter Straße“ nicht zu behindern, soll eine neue Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 08.01.2018 bis einschließlich 29.01.2018 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte über einen Monat vom 29.12.2017 bis zum 29.01.2018. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Zwischenzeitlich wurde die Bezirksregierung Münster bzgl. der Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den zu beachtenden Zielen und den zu berücksichtigenden Grunds-

ätzen im Regionalplan Münsterland beteiligt. Wesentliches Ergebnis dieser landesplanerischen Anfrage war die Notwendigkeit einer Aktualisierung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vor dem Hintergrund der konkreten, aktuellen Rahmenbedingungen durchzuführen. Die aktuelle Analyse bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse der Vorgängerstudie, wobei nach der aktuellen Untersuchung auch ein Lebensmitteldiscounter bis max. 1000 qm Verkaufsflächen verträglich ist. Auch aufgrund der landesplanerischen Anfrage wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert. Im sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm zulässig (Discounter oder Vollsortimenter), im sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) sind ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 qm (je Geschäft max. 50 qm) Verkaufsfläche mit Nahversorgungssortimenten zulässig. Zudem sind im SO 2 Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (Anlage 1) sowie seiner Begründung (Anlage 2) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Zudem wurden für den Bebauungsplan ein Umweltbericht (Anlage 3), eine schalltechnische Beurteilung (Anlage 4) sowie eine wasserwirtschaftliche Vorplanung (Anlage 5) erstellt. Weitere relevante Gutachten wurden sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Hierbei handelt es sich um den Artenschutzbeitrag (Anlage 6), die Erfassung von Fledermäusen (Anlage 7), die Allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie (Anlage 8) sowie die Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse bzgl. des Lebensmittelmarkts (Anlage 9).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **1.1 Einwander: An der Planung beteiligtes Ingenieurbüro Stellungnahme vom 26.01.2018**

#### **Inhalt:**

*Um dem mit Sondergebiet SO 2 ausgewiesenen Bereich eine größere Flexibilität für interessierte Investoren zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich die zulässige Gesamtverkaufsfläche von max. 200 qm auf max. 250 qm zu erhöhen und die Begrenzung mit max. 80 qm Verkaufsfläche je Geschäft entfallen zu lassen.*

#### **Abwägungsempfehlung:**

Auf Grundlage der „Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf“ (Junker und Kruse, Juni 2018) wird dem Einwand insofern gefolgt, dass die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche für ergänzenden Einzelhandel im SO 2 auf 250 qm erhöht wird.

Gemäß Verträglichkeitsanalyse kann die Begrenzung der Verkaufsfläche je Geschäft nicht entfallen. Innerhalb des SO 2 ist ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot umzusetzen, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bestehen. Dabei sind Größenordnungen von max. 50 qm Verkaufsfläche je Betriebseinheit als unkritisch zu beurteilen. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse sind in die Planungen eingeflossen.

Stellungnahme vom 29.01.2018

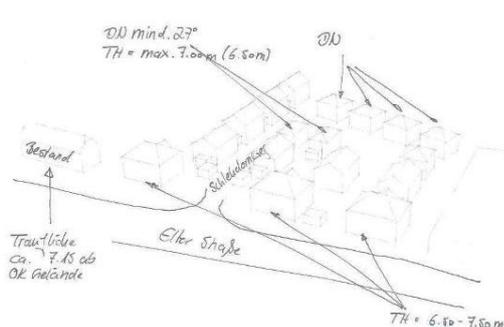
### Inhalt:

Wie bereits telefonisch besprochen, möchten wir hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch einige Überlegungen zu den Festsetzungen der Traufhöhen und Dachneigungen im Bereich der Wohnbebauung mitteilen.

Die Traufhöhe der Bestandsgebäude auf gleicher Straßenseite entlang der Elter Str. liegt bei ca. 7,15 m ab OK Gelände. Aus diesem Grund möchten wir vorschlagen die Traufhöhen auf TH = 6,50 m - 7,50 m festzulegen.

Des Weiteren ist es hierfür wünschenswert ausnahmsweise eine Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m zu überschreiten, ohne Festlegung einer Dachneigung für diesen Bereich. Dies ermöglicht die Flexibilität von Dachgauben, z. B. im Bereich von Treppenhäusern.

Die in der Skizze dargestellten Gebäude schlagen wir mit einer mind. Dachneigung von 27° und TH = max. 7,00 m (alternativ 6,50 m) vor. Der schmale Grundstückszuschnitt ermöglicht somit eine bessere Ausnutzung an Quadratmeter Wohnfläche und baukonstruktiv optimale Raumhöhen und Ausbildung der Geschossdecken.



Ein letzter Punkt ergibt sich u. E. in der hinteren Bebauung. Soll eine Flachdachausbildung weitestgehend ausgeschlossen werden, so wäre unser Vorschlag die Dachneigung auf z. B. mind. 15° Dachneigung herauf zu setzen.

Die Traufhöhe schlagen wir mit 6,50 m vor, um auch hier baukonstruktiv optimale Raumhöhen und Decken ausbilden zu können.

### Abwägungsempfehlung:

Ziel der Stadt Rheine ist es, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine klassische Dreiteilung in Anlehnung an den umliegenden Bestand sowie die ortsüblichen Festsetzungen zu erreichen. Aus diesem Grund kann die Stadt Rheine den vorgebrachten Anregungen in Abstimmung mit dem Einwender nur teilweise folgen. Die getroffenen Festsetzungen werden wie folgt geändert bzw. beibehalten:

Entlang der „Elter Straße“ soll der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern in Anlehnung an die südlich bestehende Arbeitersiedlung ermöglicht werden. Eine Erhöhung der Traufhöhe wird hierbei nicht für erforderlich gehalten. Die festgesetzte Traufhöhe (TH = 5,5 m bis 7 m) wird unverändert beibehalten. Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird auf 11,5 m herabgesetzt.

Die Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird dahingehend ergänzt, dass in den Bereichen mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit die festgesetzte Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite einzuhalten ist.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 „Dächer“ wird um den Zusatz ergänzt, dass die vorgegebene Dachneigung nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben gilt.

Im Bereich südlich des „Schlehdornwegs“, als Übergang zur südlich angrenzenden Arbeitersiedlung, wird die festgesetzte Traufhöhe unverändert beibehalten. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,75 m herabgesetzt.

In den übrigen Bereichen, rund um den Wendehammer, soll eine klassische Einfamilienhaus-siedlung mit möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Die maximale Traufhöhe wird hier auf 6,5 m erhöht und die maximale Firsthöhe auf 9,75 m herabgesetzt. Die Dachneigung wird auf mindestens 20° erhöht.

## 1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### 2.1 Kreis Steinfurt Stellungnahme vom 29.01.2018

#### Inhalt:

*Zur o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:*

*Naturschutz und Landschaftspflege - Artenschutzrechtliche Belange  
Die Artenschutzbelange bezüglich der Gebäude werden abschließend auf Ebene der bereits gestellten Abrissanträge behandelt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist in der Artenschutzprüfung insbesondere die Quartiersituation für die Fledermäuse in den Gehölzen zu thematisieren. Bei den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen ist eine Bewertung des dabei verlorengehenden Quartierpotenzials erforderlich. Die Betrachtung kann durch eine Worst Case-Analyse oder durch Quartiererfassung in der Aktivitätsphase erfolgen. Daraus sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Tötungsverbot im Rahmen der Fällung sowie ggf. notwendige CEF-Maßnahmen abzuleiten.*

#### *Hinweise*

*Wenn im Rahmen der ausstehenden FFH-Vorprüfung sowie des Artenschutzbeitrages Fakten bekannt werden, die negative Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet NSG „Emsaue“ zur Folge haben, wird die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeit und auf Grundlage der nachfolgenden Planungsebene diese Punkte bei der weiteren Bearbeitung zugrunde legen.  
(Auskunft erteilen: Frau Dr. Jedrzejek/Frau Große Erdmann, Tel.-Nr. 02551.69-1433/1424)*

#### *Immissionsschutz*

*Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes kann erst erfolgen, wenn das Schallgutachten vorliegt.  
(Auskunft erteilt Frau Peitzmeier, Tel.-Nr. 02551.69-1459)*

#### *Bodenschutz, Abfallwirtschaft*

*Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“ (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist.*

*Alternativ ist die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Die Aufschläge richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. „Karte der Schutzwürdigen Böden“ (1 - 3) und werden mit Aufschlägen von 0,1 - 0,3 auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt. Für Rückfragen steht Ihnen die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Witte (02551.69-1469) gern zur Verfügung.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Anmerkungen bzgl. Naturschutz und Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung bzgl. der Artenschutzprüfung wird gefolgt. Im vergangenen Jahr wurde eine vollständige Fledermauserfassung durchgeführt (Donning 2017). Die Artenschutzprüfung wird auf Grundlage der Ergebnisse aus der Fledermauserfassung sowie der Brutvogelbegehungen erarbeitet und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet.

Die Anregungen bzgl. des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens fließen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 337 ein.

Der Bitte bzgl. des Bodenschutzes wird nachgekommen. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und der damit verbundene Verlust von Bodenfunktionen durch entsprechende Faktoraufschläge berücksichtigt sowie die Auswirkungen daraus beurteilt.

## **2.2 IHK Nord Westfalen** Stellungnahme vom 22.01.2018

### Inhalt:

*Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB geben wir zur Vorprüfung des Bebauungsplanes 337 „Elter Straße/Schlehdornweg im Stadtteil Südesch, Kiebitzheide, Gellendorf“ folgende Stellungnahme ab.*

*Der Bebauungsplanentwurf sieht im Westen des Ortsteils Gellendorf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Sondergebiet vor. Das Grundstücksareal ist nicht Bestandteil eines ausgewiesenen „Zentralen Versorgungsbereichs“ in Rheine.*

*Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO und der Landesentwicklungsplan (LEP), der den sachlichen Teilplan Großflächigen Einzelhandel außer Kraft gesetzt hat, nunmehr von Bedeutung.*

*Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen z. B. auf Verkehr und/oder Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).*

*Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, muss geprüft werden, ob aufgrund der angebotenen Sortimente städtebauliche und/oder landesplanerische negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Städten/Gemeinden angenommen werden müssen.*

*Wir sehen eine Pflicht zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nur so können alle beachtlichen städtebaulichen Auswirkungen wie auf*

- den Verkehr*
- das Orts- und Landschaftsbild*
- den Naturhaushalt*
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*
- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet*
- die infrastrukturelle Ausstattung und*
- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG*

*geprüft werden.*

*Wir stehen für Nachfragen jeder Zeit gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer raumordnerischen Beurteilung mit.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die gesamte Stadt. Ergänzend dazu wurde ein vertiefendes Nahversorgungskonzept erstellt.

In diesem Zusammenhang wurden für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft werden (Junker und Kruse, Okt. 2015).

Es wurde ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Daraufhin sind verschiedene Standorte und Entwicklungsoptionen zur Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelangeboten untersucht worden.

Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen wäre die Neuansiedlung eines Supermarkts in der Größenordnung bis zu rund 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ möglich. Der Supermarkt würde an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wäre er auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW.

Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich (Junker und Kruse, Juni 2018). Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Form eines Lebensmitteldiscounters oder –vollsortimenters mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 qm (je Geschäft max. 50 qm) an dem geplanten Standort verträglich ist.

Die vorgenannten Ausführungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kap. 4.2.3 „Einzelhandel“ enthalten.

Die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) werden der Vollständigkeit halber nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Als zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gem. UVPG nachgekommen.

Eine landesplanerische Anfrage wurde gestellt. Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung noch nicht bestätigt werden. Die Anmerkungen der vorliegenden Stellungnahme der Bezirksregierung Münster Dezernat 32 (Schreiben vom 08.03.2018) werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bearbeitet und erneut eine landesplanerische Anfrage gestellt. Das Ergebnis der landesplanerischen Anfrage wird der IHK mitgeteilt.

### **2.3 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt** Stellungnahme vom 24.01.2018

#### Inhalt:

*Dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Planrelevante Informationen werden nicht vorgetragen.*

*Bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert wird, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer zusätzlichen Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z. B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden. Im konkreten Fall bietet sich eine Umsetzung im näheren Umfeld an der Ems bzw. Zuflüssen an.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

### **2.4 Regionalforstamt Münsterland** Stellungnahme vom 29.01.2018

#### Inhalt:

*Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken.*

*Bezüglich Abständen zu Gebäuden können wir gemäß § 52 Landesforstgesetz nur Empfehlungen aussprechen. Dieser besagt, dass es die Aufgabe ist „Gefahren, die dem Wald und den seinen Funktionen dienenden Einrichtungen drohen, abzuwehren und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung im Wald zu beseitigen“...*

*Die Abstände, i. d. R. ca. 15 m bei nicht bewohnten Gebäuden und 35 m bei bewohnten Gebäuden, sollten eingehalten werden, da sich im Traufbereich der Bäume die Wurzeln der Bäume befinden und Äste herunterfallen können und durch einen zu geringen Abstand die Belange des Waldes berührt werden können. Zudem ist mit einer erhöhten Verkehrssicherung zu rechnen. Hierzu ist der Eigentümer des Waldes in das Verfahren mit einzubeziehen.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren, soweit möglich, berücksichtigt. Ein Abstand von 35 m zwischen der Neubebauung und den angrenzenden baumbestandenen Flächen wird dabei aber, aufgrund des begrenzten Flächenangebots, nicht umsetzbar sein. Der Eigentümer der angrenzenden Flächen wird in das Verfahren einbezogen, um hier frühzeitig Abstimmungen führen zu können und den Umgang mit den geringeren Abständen zu definieren.

## **2.5 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster** Stellungnahme vom 15.01.2018

### Inhalt:

*Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Plan aufgenommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

## **2.6 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland** Stellungnahme vom 23.01.2018

### Inhalt:

*Durch die o. g. Planungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie zur Ausweisung von Flächen mit der Bestimmung „Sonstige Sondergebiete“ geschaffen werden.*

*Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Stadtstraße Schlehdornweg.*

*Die Anbindung der Sondergebiete erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt. Im Zuge der L 593 ist die Anlegung einer Linksabbiegerspur mit einer Querungshilfe vorgesehen. Zurzeit wird die Planung für die Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe überarbeitet. Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der o. g. Planverfahren sofern für die Erstellung der Linksabbiegerspur mit einer Querungshilfe eine abgestimmte Planung vorliegt, die eine verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung des Gebietes gewährleistet.*

*Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anlegung der geplanten Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung*

*zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland erforderlich ist. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme sind gem. § 16 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW), einschließlich des kapitalisierten Ablösebetrages für die Mehrunterhaltung von der Stadt Rheine zu tragen.*

*Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 593 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.*

*Weitere Anregungen werden zu den o. g. Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Vorplanung für die Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe ist abgeschlossen. Sämtliche Anregungen der Regionalniederlassung Münsterland sind in die Planung eingeflossen. Die Vorplanung wurde der Regionalniederlassung Münsterland mit Schreiben vom 01.03.2018 vorgelegt und fließt in den Entwurf des Bebauungsplans ein.

Der Hinweis bzgl. der Verwaltungsvereinbarung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland wird geschlossen.

Die Anregungen bzgl. des geltend machen von Ansprüchen auf aktiven oder passiven Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **2.7 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Stellungnahme vom 17.01.2018**

##### Inhalt:

*Zu dem o. g. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:*

##### *Bodenschutz:*

*Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 („Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“) treten im Plangebiet schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Plaggenesche mithin um Böden mit Archivfunktion.*

*Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z. B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutz-gesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist vorzunehmen. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24).*

*Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung<sup>2</sup>*

*Ergänzung: Bei Archivböden ist ein Ausgleich nur schwer möglich. Sofern es sich tatsächlich um Archivböden handelt, sollte idealerweise eine Unterschützstellung von vergleichbaren Archivböden an anderer Stelle in ähnlichem Flächenumfang angestrebt werden (z. B. durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der unteren Bodenschutzbehörde).*

*Wenn dies nicht umsetzbar ist, wäre eine Dokumentation der verlorengehenden Archivböden eine weitere Möglichkeit, die Belange des Schutzgutes „Boden“ wenigstens ansatzweise zu wahren. In dem Fall sind repräsentative Plaggeneschprofile nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung unterstützt durch eine Fotodokumentation (KA 5, 2005) zu beschreiben. Daneben sollten an horizontweise gezeigten Bodenproben bodenphysikalische und -chemische Untersuchungen vorgenommen werden.*

*Die erhobenen Daten und Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind dem Geologischen Dienst NRW zum Einpflegen in das Fachinformationssystem Boden zu überlassen.*

<sup>1</sup> „Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“. Unter [http://www.qd.nrw.de/zip/q\\_bk50hinw.pdf](http://www.qd.nrw.de/zip/q_bk50hinw.pdf) sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter [http://www.qd.nrw.de/zip/q\\_bkswb.pdf](http://www.qd.nrw.de/zip/q_bkswb.pdf).

<sup>2</sup> [https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)

*Mutterboden:*

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

*Niederschlagsversickerung:*

*Ich bitte zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen. Nach der uns vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet; gegebenenfalls sind technische Maßnahmen notwendig.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise und Anregungen bzgl. des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes beachtet.

In diesem Zusammenhang wird eine bodenfunktionsbezogene Kompensation innerhalb des Kompensationsflächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ u. a. durch Nutzungsextensivierung / bzw. Nutzungsverzicht realisiert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt und damit rechtlich verbindlich.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig anthropogen überprägten Bereich. Dies bestätigte auch die Ortsbegehung. Typische Ausprägungsmerkmale, wie z. B. eine „Urglaswölbung“ oder Eschkanten wurden im Plangebiet ebenfalls nicht vorgefunden. Demnach ist hier aller Voraussicht nach nicht von einem Archivboden auszugehen.

Die Anregungen bzgl. des Mutterbodens werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 337 wurde bereits ein Versickerungsnachweis erbracht (IPW 2017). Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorherrschenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Verbindung mit dem noch ausreichend vorhandenen vertikalen Versickerungsraum möglich.

In der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 337 (IPW 2018) wird die Oberflächenentwässerung mit dezentralen Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des Bebauungsplans ein.

## **2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH** Stellungnahme vom 31.01.2018

### Inhalt:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren*

*Dritter entgegenezunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:*

*Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 337 Elter Straße/Schlehdornweg bestehen grundsätzlich keine Einwände.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.*

*Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.*

*Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.*

*Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes 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 im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.*

*Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>*

*Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.*

*Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Belange des Schutzes von Richtfunktrassen von einer bundesweit zentral zuständigen Stelle der Telekom geprüft werden. Bitte richten Sie im Bedarfsfall Ihre diesbezügliche Anfrage direkt an folgende Mail-Adresse: [richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)*



**Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise bzgl. vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom und einer ggfls. zukünftigen Erweiterung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Plan aufgenommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise bzgl. des Schutzes von Richtfunktrassen werden zur Kenntnis genommen. Die zentral zuständige Stelle der Telekom zum Schutz von Richtfunktrassen wird im weiteren Verfahren beteiligt.

**2.9 Unitymedia BW GmbH**  
Stellungnahme vom 22.01.2018

**Inhalt:**

*Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.*

*Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.*

*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.*

**Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise bzgl. bestehender Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird die Unitymedia BW GmbH erneut am Verfahren beteiligt.

**2.10 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH**  
Stellungnahme vom 11.01.2018

**Inhalt:**

*Zum o. g. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken. Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.*

*Hinweis:*

*Die Energie- und Wasserversorgung Rheine wird auf dem Gelände Leerrohre für Lichtwellenleiter verlegen.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise bzgl. der Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom sowie des Verlegens von Leerrohren für Lichtwellenleiter werden zur Kenntnis genommen.

## **2.11 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung**

Stellungnahme vom 06.01.2018

Inhalt:

*Die Belange der Müllabfuhr sind nach 6.5 der Begründung bereits berücksichtigt.*

*Die geplante Wendeanlage sowie die Straßenbreiten sind für die Müllfahrzeuge ausreichend.*

*Sollten zusätzliche Parkflächen geplant werden, ist zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallentsorgung bitte auf Sicherstellung der Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten zu achten.*

Abwägungsempfehlung:

Die erforderlichen Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für eine reibungslose Abfallentsorgung werden bei der Planung berücksichtigt.

## **2.12 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Straßen**

Stellungnahme vom 29.01.2018

Inhalt:

*Die im Bereich des Wohngebietes dargestellte Straßenverkehrsfläche östlich des Wendehammers in einer Breite von 4,50 m dient ausschließlich der Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke und sollte deshalb keine öffentliche Verkehrsfläche werden. Hier reicht die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger.*

*Zur verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) soll auf der Landesstraße 593 eine Linksabbiegespur eingerichtet werden. Um auch für Fußgänger und Radfahrer eine sichere Erreichbarkeit dieser Fläche zu gewährleisten, soll in Absprache mit dem Baulastträger, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, südlich der Linksabbiegespur eine Mittelinsel hergestellt werden. Hierüber haben verschiedene Abstimmungstermine bereits stattgefunden.*

*Im anschließenden Verlauf der Elter Straße, L 593, sind weitere Zufahrten aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu unterbinden. Zur Landesstraße 593 sollte deshalb zur Klarstellung auf gesamter Länge mit Ausnahme der beiden Zufahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.*

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung bzgl. des Wendehammers wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Stadt Rheine wird die Widmung der Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen der Angebotsplanung für erforderlich gehalten. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird unverändert beibehalten.

Die Vorplanung für die Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe ist abgeschlossen. Die Ergebnisse aus den erfolgten Abstimmungsterminen wurden dabei berücksichtigt.

Der Anregung bzgl. weiterer Zufahrten wird gefolgt und entlang der „Elter Straße“ (L 593) mit Ausnahme der geplanten bzw. vorhandenen Zufahrten ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

## **2.13 Technische Betriebe Rheine - Abt. Entwässerung** Stellungnahme vom 29.12.2018

### Inhalt:

*Ein von den Wasserbehörden genehmigter Entwässerungsentwurf ist noch vorzulegen. Dieser ist im Vorfeld mit den TBR abzustimmen.*

*Das Regenwasser darf nicht der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.*

*Sollten im Straßenbereich Versickerungsflächen angelegt werden, müssen die Straßenparzellen entsprechend breiter ausgelegt werden.*

*Die Überflutungswege bei Starkregen sind aufzuzeigen.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Abstimmung mit den TBR wird erfolgen. Nach Abstimmung und Fertigstellung fließen die Ergebnisse in die Entwurfsplanung ein.

## **2.14 Stadt Rheine, Schulverwaltung** Stellungnahme vom 02.01.2018

### Inhalt:

*Das betreffende Gebiet Elter Str./Schlehdornweg gehört zum Einzugsbereich der Südeschgrundschule. Zurzeit verfügt diese im Zusammenhang mit einem Nebenstandort (Konradschule) noch über geringe freie Aufnahmekapazitäten. Da in dem Wohngebiet hauptsächlich familiengerechter Wohnraum geschaffen werden soll ist mit einer erhöhten Schülerzahl zu rechnen. Ebenfalls fällt das Baugelände der General-Wever-Kaserne (Eschendorf Aue) in den Einzugsbereich der Südeschgrundschule. Aufgrund der zu beschulenden Neubürger/innen ist evtl. ein Ausbau der Südeschschule erforderlich und zu berücksichtigen.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise betreffen das Bauleitplanverfahren nur indirekt. Sie sind vielmehr in der künftigen Schulbedarfsplanung zu berücksichtigen bzw. dort weiter zu behandeln.

## **2.15 Stadt Rheine, Jugendamt/JHP-At-** Stellungnahme vom 31.01.2018

### Inhalt:

*Spielflächenbedarfsplanung:*

*Für den Bereich Spielflächen besteht aufgrund des Bebauungsplanentwurfes kein Handlungsbedarf. Laut der Spielflächenbedarfsplanung sind nur wenige Geh-Minuten entfernt ausreichend Spielflächen vorhanden.*

*Kitabedarfsplanung:*

*Mit der Ausdehnung weiterer Wohnbaumöglichkeiten im bevorstehenden Baugebiet Elter Straße/Schlehdornweg verschärft sich die Nachfragesituation im Kita Planungsbereich rechts der Ems. Allerdings begründet das Baugebiet für sich alleine noch nicht den Bedarf für eine zusätzliche Kindertageseinrichtung.*

*Die Jugendhilfeplanung geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die zusätzlichen Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen durch die Kita St. Konrad und Kita Gartenstadt gedeckt werden können.*

*Der vorgesehenen Planung wird aus der Sicht des Jugendamtes zugestimmt.*

*Das Jugendamt bittet um konkrete Abstimmung zwecks zu erwartenden/geplanten Wohneinheiten.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise bzgl. der Spielflächenbedarfsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen bzgl. der Kitabedarfsplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Abstimmung bzgl. zu erwartender/geplanter Wohneinheiten wird erfolgen.

**2.16 Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe**  
Stellungnahme vom 02.10.2017

Inhalt:

*Eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:*

*Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.*

*Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).*

*Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.*

*Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen).*

*Weiteres Vorgehen:*

*Bei Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen beachten Sie bitte die Informationen und Formulare im Infocenter in KISKaB (Kartenwerkzeuge). Sollten Sie konkrete Fragen zu den Formularen haben, wenden Sie sich bitte an den Dezernenten für Kampfmittelbeseitigung. Termin- oder technische Anfragen richten Sie bitte an die die Emailadresse kbd-wl@bra.nrw.de oder telefonisch an 02931/82-3896.*

*Allgemeines:*

*Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.*



### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen bzgl. der Kampfmittelbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

### **2.17 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

### **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 337, Kennwort „Elter Str. / Schlehdornweg“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke 19, 63, 64, 65, 66 (komplett) und 61 (teilweise) der Flur 180, Gemarkung Rheine-Stadt und die Flurstücke 455, 490, 492, 495, 497, 500, 502 (teilweise) der Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine öffentliche Grünfläche mit Ehrenmal ,  
im Osten: durch die „Elter Straße“ (L593) sowie Wohngrundstücke,  
im Süden: durch vorhandene Wohngrundstücke (denkmalgeschützte Wohnsiedlung),  
im Westen: durch Grünflächen der Emsaue

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Begründung

Anlage 3: Umweltbericht

Anlage 4: Schalltechnische Beurteilung

Anlage 5: Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Anlage 6: Artenschutzbeitrag

Anlage 7: Erfassung von Fledermäusen

Anlage 8: Allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie

Anlage 9: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse