

Begründung

Bebauungsplan Nr. 317

Kennwort: "Vereinsheim Hauenhorst"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 26.02.2021

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	4
2	Geltungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan Münsterland	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Bestandsaufnahme	6
4.1	Lage im Stadtgebiet	6
4.2	Planungsrecht.....	7
4.3	Emissionen / Immissionen	7
4.4	Verkehr	7
4.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4.6	Altlasten / Bodenkontamination / Kampfmittel	7
II	PLANUNG	8
1	Städtebauliches Konzept	8
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	9
2.4	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung	9
2.5	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	10
3	Auswirkungen der Planung	10
3.1	Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz	10
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
3.3	Baumschutz	10
3.4	Immissionsschutz	10
4	Flächenbilanz	11
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	11

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Vereine SV Germania Hauenhorst 1930, Bürgerschützenverein Hauenhorst, Schützenverein Catenhorn, Schützenverein Hubertus Hauenhorst und die Karnevalsgesellschaft Da-La-Hau 1951 beabsichtigen, auf dem Sportgelände des SV Germania Hauenhorst ein gemeinschaftliches Vereinsheim zu realisieren.

Im Ortsteil Hauenhorst / Catenhorn mit seinen 4.300 Einwohner:innen steht seit der Schließung des Gasthofes „Lindenhof“ und der dazugehörigen Saalfläche im Jahr 2016 – insbesondere für die Aktivitäten der unterschiedlichen Stadtteilvereine – keine geeignete Versammlungsstätte mehr zur Verfügung. Die fünf Vereine haben sich einvernehmlich darauf verständigt, ein gemeinschaftliches und multifunktionales Vereinsheim zu realisieren, um einerseits wieder eine zentrale Versammlungsstätte zu schaffen, andererseits aber auch das Vereinsleben im Stadtteil Hauenhorst aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus sollen die Hauenhorster Kindergärten und die Grundschule das Vereinsheim mitnutzen können. Somit soll das geplante Vorhaben nicht nur rein sportlichen Zwecken dienen (z.B. Zuschaueraufenthaltsraum, Sportbetrieb, Turnabteilung, Reha-Sport, Gardetanz), sondern auch eine Nutzung außerhalb des Sportbetriebes, wie z. B. Vorstands-, Abteilungs- und Mannschaftssitzungen, Jahreshauptversammlungen, Arbeitsgruppen, Senioren- und Familiennachmittagen, Proben der Spielmannszügen sowie Sommerfeste und Weihnachtsfeiern der jeweiligen Vereine ermöglichen.

Durch die geplanten Nutzungen des Vereinsheimes, die eben nicht nur rein sportlichen Zwecken dienen, löst das Vorhaben ein Planerfordernis aus, was Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung zeichnet sich ein Prüferfordernis bezüglich Lärmimmissionen ab, welches ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren ist. Anwohner der umliegenden Wohnquartiere haben Sorgen um die zukünftig erhöhte Nutzungs- und Lärmsituation geäußert, da sie u. a. befürchten, dass das geplante Vereinsheim an den Wochenenden als Veranstaltungsort für Feste und Feiern ausgenutzt wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“, wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ erforderlich.



Luftbild Stand 2020

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ wird parallel zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Verfahrenstechnisch werden beide Bauleitplanverfahren nach § 2 BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden zur Offenlage in die Pläne eingearbeitet, genau wie die Ergebnisse der noch ausstehenden Fachgutachten (insbesondere Lärmgutachten und Umweltbericht).

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 bezieht sich auf das Gelände des SV Germania Hauenhorst südlich des Hessenweges und hier insbesondere auf den nördlichen Teilbereich des Sportareals. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Südseite des Hessenweges auf einer Länge von ca. 103 m,
- Im Osten: durch die Westseite des Vereinsgebäudes des SV Germania Hauenhorst bis eine Tiefe von ca. 18 m,
- Im Süden: durch eine südlich verlaufende Parallele zum Hessenweg, entlang der in der Örtlichkeit vorhandenen Stadionumzäunung in einer Tiefe von etwa 18 m am Vereinsgebäude des SV Germania Hauenhorst bis zu einer Tiefe von etwa 24 m am nordwestlich gelegenen Waldrand,
- im Westen: durch die Ostseite des in der Örtlichkeit vorhandenen Waldes in einer Tiefe von ca. 24 m.

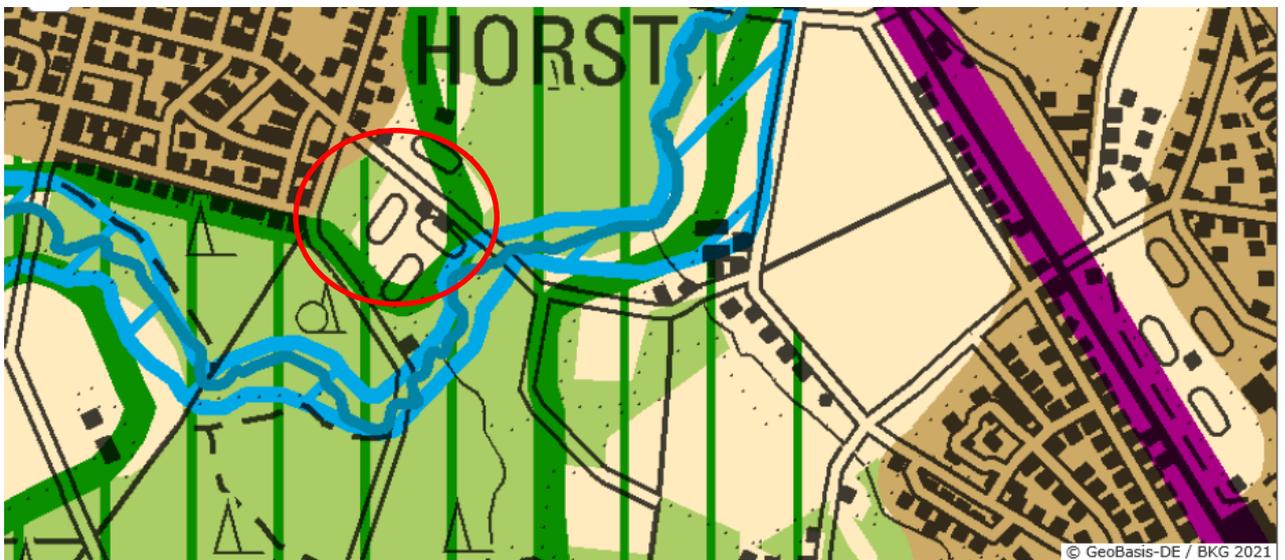
Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 501 in der Flur 23 der Gemarkung Rheine links der Ems.

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dem Anpassungsbot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird zurzeit nicht Rechnung getragen, weshalb die geplante Ausweisung als Sondergebiet nur mit Zustimmung der Bezirksregierung Münster erfolgen kann.

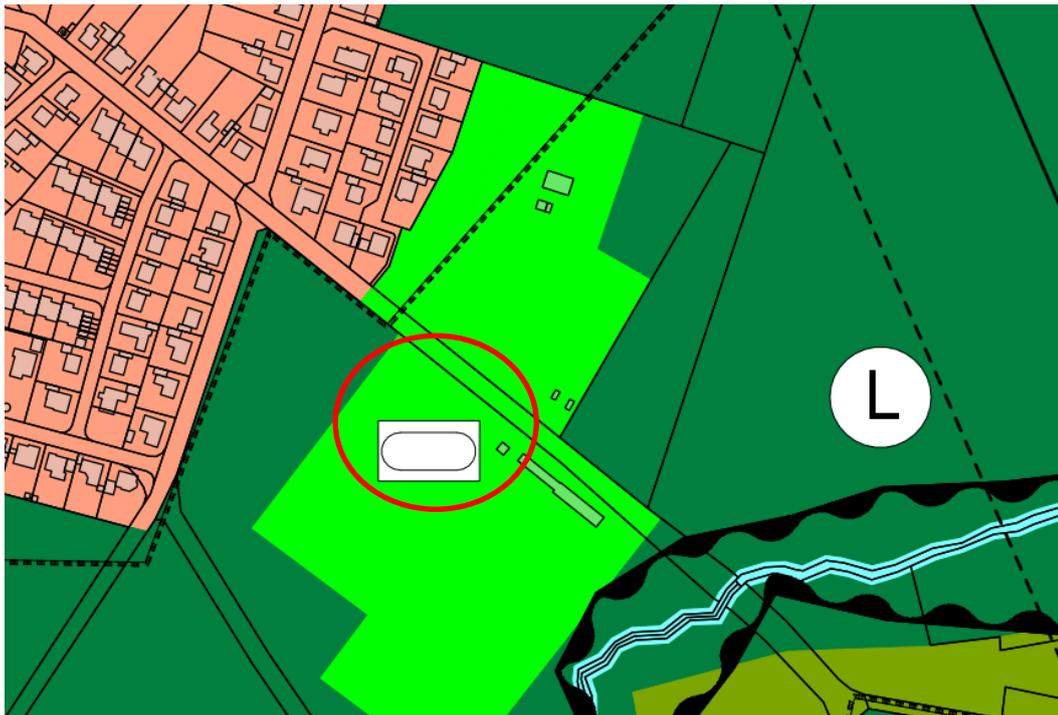


Auszug Regionalplan Münsterland, Stand: 2018

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Gesamtfläche als Grün- und Freifläche mit der Spezifikation „Sportplatz“ dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird deshalb – parallel laufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 – eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt: Im Rahmen der 39. Änderung werden die für das Vereinsheim benötigten Flächen von „Grünfläche / Sportanlage“ geändert in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereinsheim“. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wird parallel zum Aufstellungsverfahren bei der Bezirksregierung gestellt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet „Emslandschaft“ (3710-0008).



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Rheine, Stand 2009

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine. Das Vereinsgelände des Fußballvereins SV Germania Hauenhorst mit seinem Waldparkstadion befindet sich im Außenbereich. Westlich des Plangebietes grenzt ein kleines, ca. 100 m langes Waldstück an, dahinter beginnt der Siedlungsbereich von Hauenhorst mit vorwiegend Wohnnutzung. Nördlich grenzen weitere Wohnflächen sowie Anlagen und Sportfunktionsbauten des Tennisclub TC Hauenhorst e.V. sowie SV Germania Hauenhorst (u.a. das Clubhaus und Freilufttennisanlagen Tennisvereins TC Hauenhorst e. V.; Trainings- und Fußballplätze des SV Germania Hauenhorst inklusive Vereinsgebäude) an. Im Osten schließen Waldflächen an das Waldparkstadion des Fußballvereins.

Seit 1973 befindet sich bereits ein Vereinsgebäude mit Umkleiden, Duschen und Abstellräumen auf dem Sportgelände des SV Germania Hauenhorst, welches jedoch nie als klassisches Vereinsheim ausgebaut wurde, da der Gasthof „Lindenhof“ seit 1958 als offizieller Vereinstreff der Germanen galt.

Das Plangebiet ist geprägt durch Sportinfrastruktur, die insbesondere für das Fußballspielen ausgelegt ist. Nördlich des Plangebiets liegen ein Sportplatz, Tennisplatz mit Nebengebäude und ein allgemeines Wohngebiet. Südwestlich liegen die Anlagen des SV Germania Hauenhorst mit dem Waldparkstation, dem zuvor beschriebenen Vereinsgebäude, ein Kassenhäuschen, eine kleine Tribüne und eine PKW-Stellplatzanlage.

Der Geltungsbereich umfasst einen straßenbegleitenden Baumbestand, einen vom Sportverein betriebenen Kinderspielplatz und eine zurzeit ungenutzte Grünfläche.

4.2 Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die vorhandenen Anlagen und Gebäude südlich des Hessenweges befinden sich im Außenbereich und sind gem. § 35 BauGB in der Vergangenheit planungsrechtlich zugelassen worden.

Nördlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 195, Kennwort: „Sportpark Hessenweg“, der ein Sondergebiet mit Flächen für Sportplatz, Sportanlage mit der Zweckbestimmung Tennis, Grünflächen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Westlich der Straße Vennweg ist ebenfalls die Bebauung auf Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet worden (Nr. L 38, Kennwort: „Hauenhorst-Hilgenfeld“), der ein Reines Wohngebiet (WR) ausweist.

4.3 Emissionen / Immissionen

Zurzeit wirken keine Immissionen auf das Plangebiet ein. Jedoch ist die zukünftige Nutzung mit möglichen Lärmemissionen verbunden, die im Rahmen eines Schallgutachtens näher untersucht werden sollen.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Mesumer Straße, die in Ost-West-Richtung den Stadtteil Hauenhorst teilt. Über den Hessenweg und den Vennweg kann die Mesumer Straße vom Plangebiet aus angefahren werden. Während der Hessenweg und der Vennweg klassische Anliegerstraßen sind, ist die Mesumer Straße als Landstraße klassifiziert und bietet Anschlüsse an das überregionale Straßennetz (z.B. B 70, B 481, BAB 30).

Über die Linie C7 des Stadtbussystems mit der Haltestelle „Eichendorffstraße“ an der Mesumer Straße ist das Plangebiet an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Hessenweg sind alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur verlegt.

4.6 Altlasten / Bodenkontamination / Kampfmittel

Die als Vereinsheimstandort angedachte nördliche Teilfläche des SV Germania Hauenhorst ist weder als Altlasten- noch als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Kampfmittelverdacht besteht lediglich auf der Sportfläche nördlich des Hessenweges.



Auszug GIS Stadt Rheine, Kampfmittelverdachtsflächen; Stand 2021

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Altlasten oder Kampfmittel in der Bauphase gefunden werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Die Ausweisung zum Bau eines Vereinsheims für die in Hauenhorst und Catenhorn ansässigen Vereine dient einerseits zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens im Stadtteil, andererseits ist sie aber auch für einen transparenten Planungsprozess mit Interessensausgleich von geplanten und bestehenden Nutzungen von Bedeutung. Wie die bestehenden Sorgen der Anrainer zeigen, ist insbesondere die Nutzungsart und -intensität bei der Umsetzung des Vorhabens von besonderer Wichtigkeit. Das Aufstellungsverfahren soll eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen ermöglichen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Vereinsheim“ sind Vereinsheimgebäude mit den dazugehörigen Funktionseinrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Das Vereinsgebäude dient in erster Linie den fünf Vereinen als Kommunikations- und Schulungsraum, Gastraum, Sanitärräumen sowie Abstell-, Probe-, Fitness- bzw. Lagermöglichkeit.

Veranstaltungen im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ wie z.B. Karnevals- und Weihnachtsfeiern oder Sommerfeste sind maximal 10 Mal im Jahr zulässig, jedoch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden hintereinander. Dies soll den Lärm-, Bestands- und Nachbarnschutz der umliegenden Wohnquartiere garantieren. Weitere Nutzungsbedingungen und -einschränkungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den beteiligten Ämtern abzustimmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch seine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese und weitere bestimmbare städtebauliche Kennzahlen sollen in die Offenlage des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens überprüft und zur Offenlage in die Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung und Begründung) eingearbeitet.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Dies soll ein Einfügen in den ländlichen Raum und durch das vom bestehenden Vereinsgebäude des SV Germania Hauenhorst geprägte Landschaft sicherstellen.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe von maximal 5,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches definiert. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Hessenweg) angrenzend an den Geltungsbereich. Diese Gebäudehöhe soll ein Einfügen in den ländlich geprägten Raum sicherstellen und sich an das bestehende Vereinsgebäude anpassen.

2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Flächen werden in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet.

2.4 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

2.4.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird ein Flachdach oder Pultdach mit max. 5° Dachneigung festgesetzt.

Um eine ruhige Dachlandschaft und die Betonung des Pultdaches nicht zu stören, sind Dachgauben nicht zulässig. Dachflächenfenster zur notwendigen Beleuchtung des Gebäudes dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.4.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Dächer bis max. 5° Dachneigung unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, um dem Umwelt- und Naturschutz entgegenzukommen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen und soll mindestens extensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

2.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hessenweg, der bereits das bestehende Waldparkstadion verkehrlich erschließt.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zubringerstraßen und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung des Vereinsheims dazu bei, vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer flächensparenden Stadtteilentwicklung zu nutzen. Darüber hinaus soll eine Gehölzanpflanzung im Plangebiet umgesetzt werden, um den Eingriff in die Natur – außerhalb des Siedlungszusammenhangs – zu kompensieren und einen Versiegelungsausgleich sicherzustellen. Der Ausgleich findet somit direkt am Ort des Eingriffes statt, was dem Mikroklima positiv zugutekommt.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Durch den Bau eines Vereinsheimes und der einhergehenden Versiegelung führt zu

- einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatursausgleich).

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Dachbegrünung wird der Eingriff in die Natur kompensiert und nachhaltig geregelt. Dies hat einen positiven Effekt auf den kommunalen Klimaschutz.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bauleitplanung sollen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung negative Folgen in Natur und Landschaften analysiert und durch angemessene Maßnahmen ausgeglichen werden. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist für eine Ausgleichspflanzung aufgrund der Flächenversiegelung des Vorhabens vorgesehen. Eine konkrete Berechnung steht noch aus; die Ergebnisse werden zur Offenlage in diese Begründung eingearbeitet.

3.3 Baumschutz

Die Planung soll den bestehenden, straßenbegleiteten Baumbestand am Hessenweg aufnehmen und sichern, sodass dieser trotz Bau und Umsetzung des Vereinsheimes weitestgehend erhalten bleiben kann. Eine abschließende Begutachtung des Baumbestandes im Plangebiet steht noch aus. Die Ergebnisse sollen zur Offenlage in diese Begründung eingearbeitet werden.

3.4 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ sowie den Bau des eigentlichen Vereinsheimes ergeben sich kaum Nachteile für die Men-

schen in der näheren Umgebung. Nachteile können jedoch von der Art und Intensität der Nutzung auftreten, die im Rahmen des noch zu erstellenden Lärmgutachtens und des Umweltberichtes näher untersucht werden. Grundsätzlich werden keine sonderlich neuen Nutzungsmöglichkeiten auf dem bisher genutzten Vereinsgelände geschaffen, die nicht im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzung vorhanden oder einhergehen würden (u.a. Mannschafts- / Vorstandssitzungen).

3.4.1 Lärmgutachten

Ein erster schalltechnischer Bericht des Sachverständigenbüros Kötter Consulting Engineers liegt über die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Vereinsheimes vor. Dieses muss jedoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ wird noch entsprechend aufgearbeitet werden. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in diese Begründung eingearbeitet.

3.4.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Ergebnisse zur Offenlage in diese Begründung eingearbeitet werden.

4 Flächenbilanz

Das Geltungsbereich des Sondergebietes hat eine Fläche von ca. 2.200 m² (0,22 ha).

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.03.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	vsl. II. / 2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vsl. II. / 2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vsl. III. / 2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	vsl. III. / 2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vsl. III. / 2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	vsl. IV. / 2021
Rechtskraft	vsl. IV. / 2021

Rheine, 26.02.2021
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung