

Vorlage Nr. 269/11

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 281,**
Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine
I. Kenntnissnahme und Billigungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			29.06.2011	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

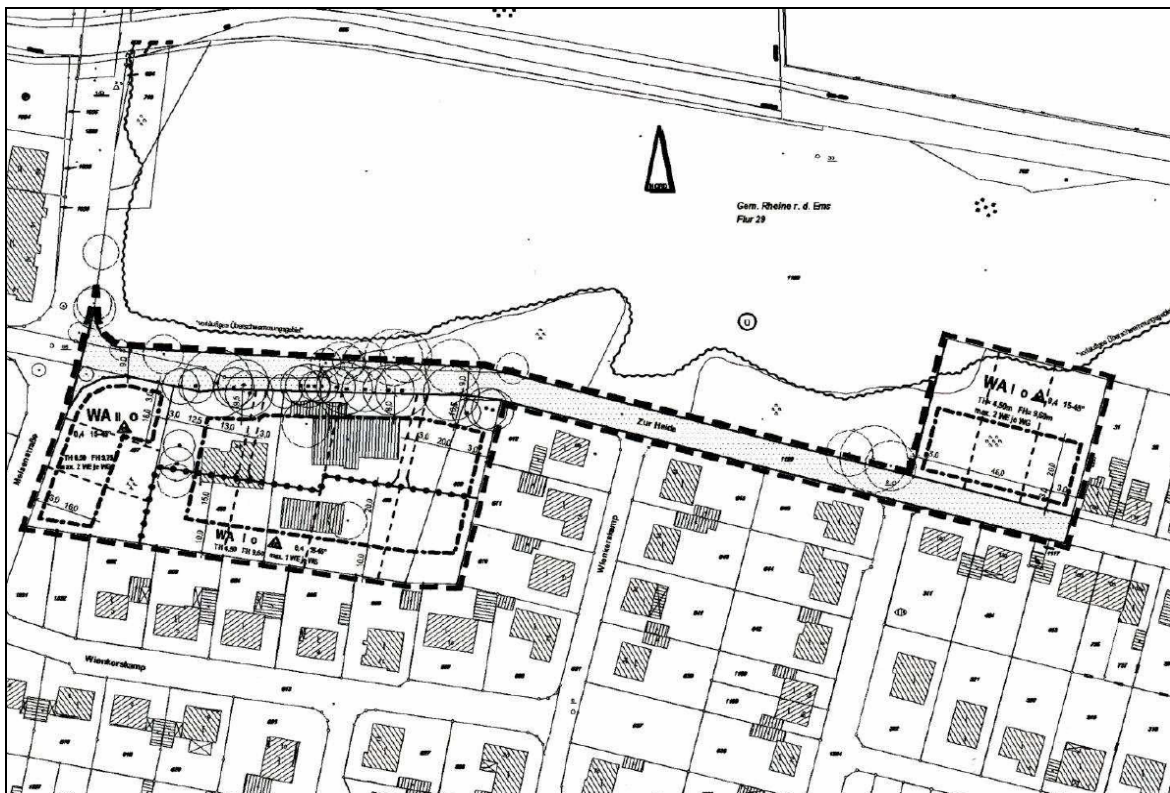
- ☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag / Empfehlung:

I. Kenntnisnahme und Billigungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ausführungen und Erläuterungen der Verwaltung sowie der Fachbehörden zustimmend zur Kenntnis.

Das Gelände nördlich der Straße „Zur Heide“ wird künftig lediglich in reduzierter Form baulich in Anspruch genommen. Städtebaulich vertretbar ist die Realisierung von etwa 3 Bauplätzen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Der notwendige Bebauungsplan wird in das Arbeitsprogramm für 2012 aufgenommen und voraussichtlich Ende 2012 abgeschlossen sein.

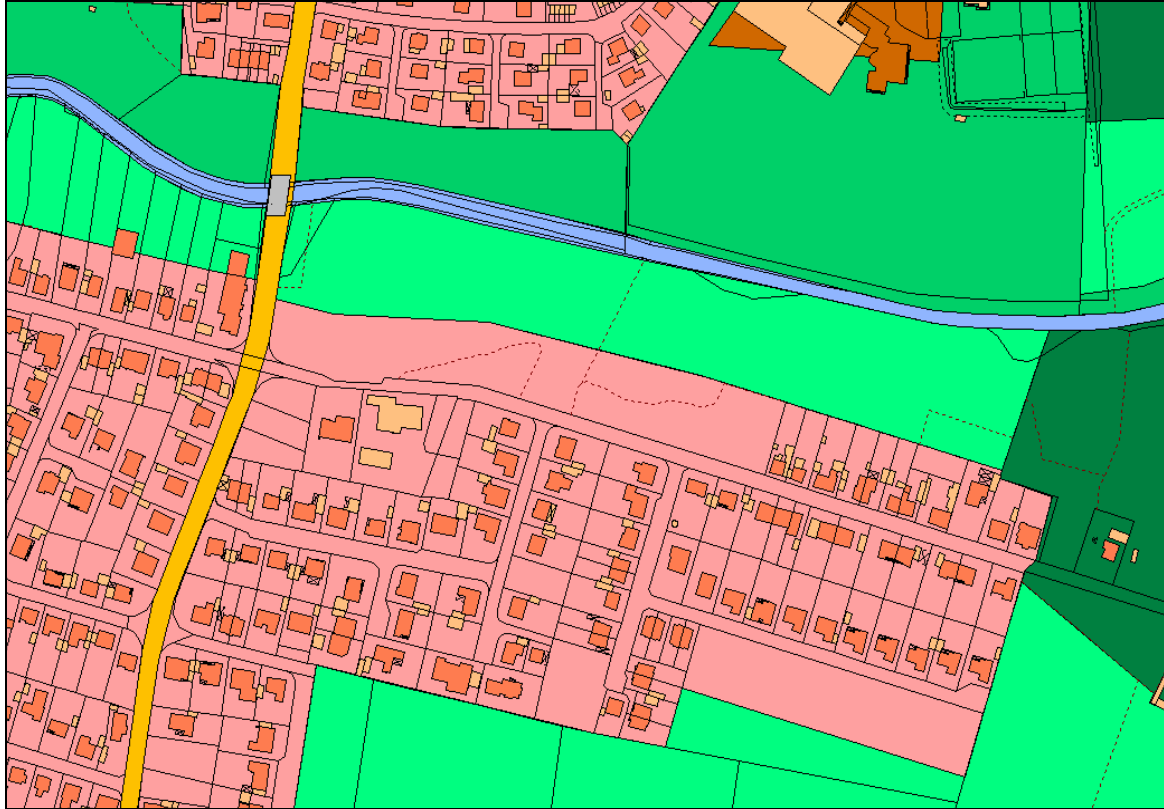


Auszug aus dem B-Plan-Vorentwurf von 2007; relevant ist hier nur der rechte bzw. östliche Teil; dieser wurde damals vom weiteren Verfahren ausgenommen.

Begründung:

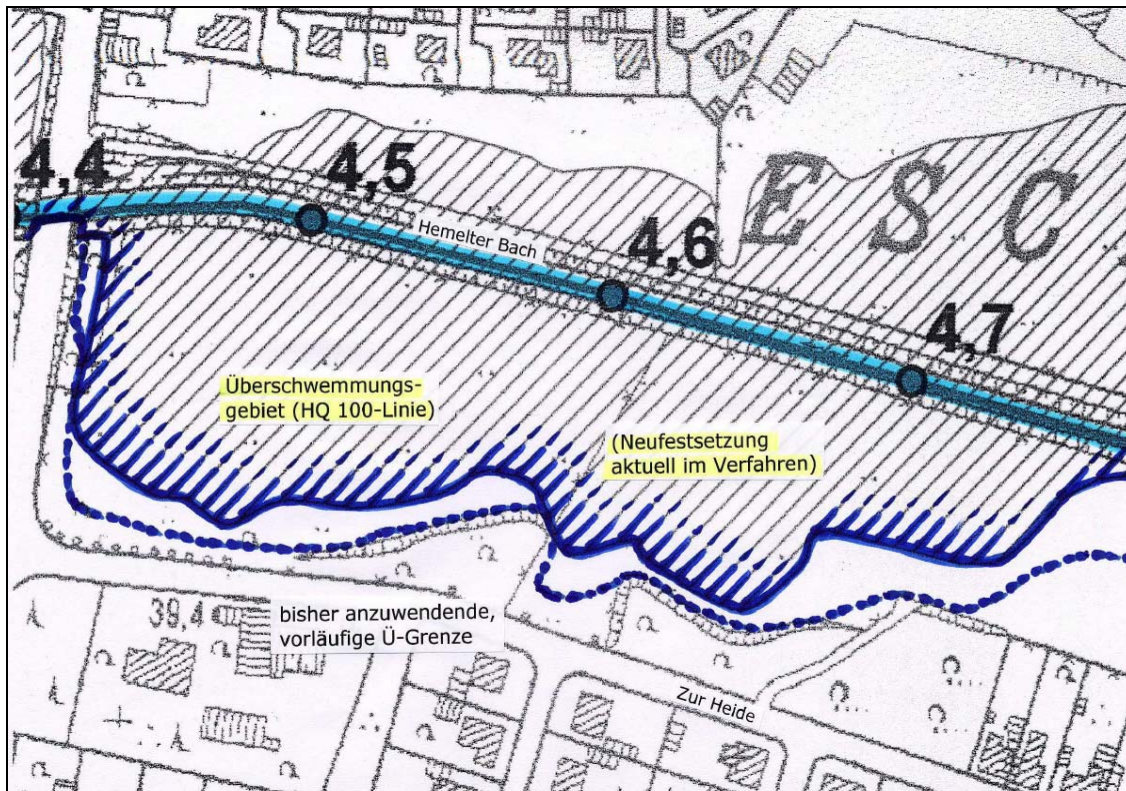
Das Gelände im Umfeld der ehemaligen Schreinerei Stegemann – südlich der Straße „Zur Heide“ – wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 16, Kennwort: „Zur Heide“ als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert (Rechtskraft: 15.09.2008). Die nördlich angrenzende, ebenfalls als Wohnbaufläche im Flächen-

nutzungsplan dargestellte Bauzeile wurde damals aufgrund wasserwirtschaftlicher bzw. überschwemmungsrechtlicher Bedenken sowie natur- bzw. landschaftsbezogener Vorbehalte aus dem Bauleitplanverfahren herausgenommen (s.u.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine).



Die aktuell im Verfahren befindliche Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes zieht die maßgebende HQ 100-Linie (100-jähriges Hochwasser) näher an den Hemelter Bach heran bzw. zurück. Die bisher angenommene, vorläufige Überschwemmungsgebietsgrenze ließ eine Bebauung nördlich der Straße „Zur Heide“ kaum zu.

Die zu erwartende Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes lässt nunmehr eine nördliche Bauzeile realisierbar erscheinen (s.u.: *altes und neues Ü-Gebiet*). In geringfügigem Maße liegt das Überschwemmungsgebiet innerhalb der ursprünglich geplanten, überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. innerhalb der 16 m tiefen Bau- bzw. Bebauungsgrenze. Die Gartenbereiche liegen etwas umfangreicher im Überschwemmungsgebiet.



Letztlich stellte sich die Frage, ob und wie eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes im Rahmen einer Ausnahmeregelung mit Auflagen zugelassen werden kann und welches Gewicht den naturschutz- und landschaftsrechtlichen Belangen beizumessen ist.

Dazu fanden mehrere Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt, die Folgendes ergaben:

Herr Tewes, Ingenieur der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt äußert wasserwirtschaftliche Bedenken. Er hält zwar einen baulichen Eingriff für zweifelhaft, allerdings unter bestimmten Umständen und massiven Auflagen für ausnahmfähig, insbesondere durch Schaffung von großflächigen Retentionsräumen (s. Anlage 1).

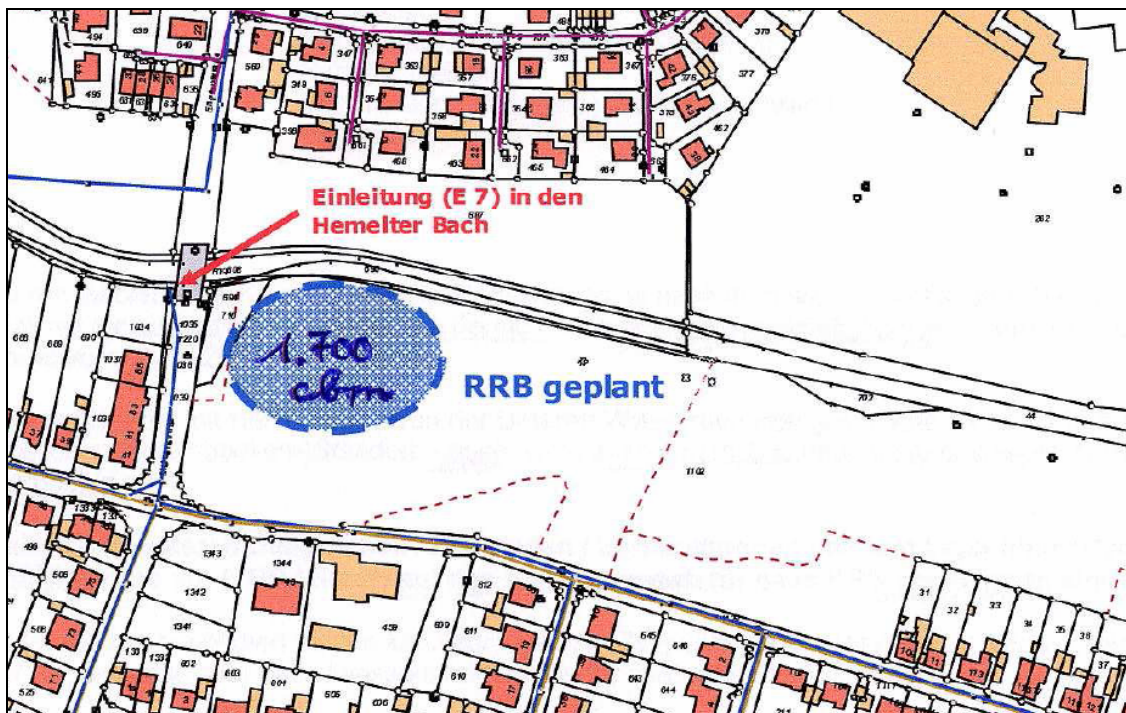
Herr Klesse, Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt argumentiert vehement gegen eine Bebauung der erweiterten Uferzone bzw. des Auenbereiches. Auch der Waldstreifen mit straßenbegleitenden Wallhecken soll als wichtiges Element der freien Landschaft unbedingt erhalten bleiben (s. Anlage 2).

Herr Twesten, Landespfleger der Grün- und Umweltschutzabteilung der Technischen Betriebe Rheine (TBR) hält ebenfalls eine Bebauung in die natürliche Bachau des Hemelter Baches für nicht vertretbar und mit klimatischen sowie ökologischen Gesichtspunkten in keinsten Weise vereinbar. Neben den erheblichen Konflikten mit dem Gewässer- und Hochwasserschutz bestehen für den Bereich nördlich der Straße „Zur Heide“ auch schwerwiegende Bedenken des allgemeinen Natur- und Landschaftsschutzes (s. Anlage 3).

Letztlich kann angesichts der fachlich fundierten, massiven Bedenken und im Hinblick auf andere, geeignetere Baugebiete einer Komplett-Bebauung der nördlichen Straßenseite nicht zugestimmt werden. Vertretbar ist lediglich die Realisierung von etwa 3 Bauplätzen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.

Ansonsten könnte die Fläche zwischen der Straße „Zur Heide“ und dem Hemelter Bach der Stadt Rheine oder anderen, privaten Eingriffsverursachern als ökologisch aufzuwertende Kompensationsfläche (Nutzungsintensivierung) angeboten werden.

Zudem benötigen die Technischen Betriebe Rheine (Abtlg. Entwässerung) für die umliegenden, bestehenden Quartiere dringend eine Regenrückhaltung mit einem Volumen von ca. 1.700 cbm in diesem Bereich (s.u.). Der daraus resultierende Flächenbedarf kann noch nicht exakt benannt werden, da er abhängig von den Geländebedingungen und dem Grundwasserstand ist (*fiktives Rechenbeispiel: bei Einstautiefe von 0,5 m, Wasserfläche 3.400 qm, RRB-Gesamtfläche 6.800 qm*).



Insofern kann der Grundstückseigentümer nicht nur die 3 neu zu schaffenden Bauplätze vermarkten, sondern auch die „Zwischenfläche“ teilweise einer monetären Verwertung zuführen.