

Begründung

Bebauungsplan Nr. 229

Kennwort: "Catenhorner Straße - Ost"

der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2014



Inhaltsübersicht

1	Anlass der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	4
4	Bestandsaufnahme	5
4.1	Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	6
4.3	Emissionen, Immissionen	6
4.4	Verkehrliche Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	10
4.6	Bodenkontamination, Altlasten	11
4.7	Kampfmittelbeseitigung	11
4.8	Denkmalschutz, Denkmalpflege	11
5	Erfordernis der Planung und Standortalternativenprüfung ..	12
6	Planung	14
7	Artenschutzprüfung	16
8	Umweltbericht	16
9	Umsetzung der Planung	17
	Anlagen	17

1 Anlass der Planung

Bei dem zu überplanenden Areal im Bereich des Stadtteils Dorenkamp an der Ostseite der Catenhorner Straße (K 69) handelt es sich derzeit um eine unbebaute brachliegende Fläche von ca. 0,5 ha Größe, die bis zum Jahr 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war. Diese über 15 Jahre andauernde Nutzung erfolgte aus dem damaligen Wohnungsmangel zwecks Unterbringung von „Flüchtlingen“.

Seit dem Wegfall dieser Nutzung gibt es für das Areal die Planung, auf einem Teil der Fläche eine Nachfolgebebauung zu realisieren. Beabsichtigt ist insbesondere, Ersatzmietwohnraum zur Kompensation entfallender Mietwohnungen aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes bei Mietwohn-Altobjekten im Stadtteil Dorenkamp zu schaffen. Gleichzeitig sind dabei eine Neugestaltung des Ortseinganges sowie die Arrondierung des Siedlungsbereiches möglich und aus städtebaupolitischer Sicht sinnvoll. Eigentümer der Fläche ist ein im Stadtteil Dorenkamp vertretener und bedeutender Akteur des Wohnungsmarktes, der im Zusammenwirken mit anderen Wohnungsmarktakteuren des Stadtteils nach Möglichkeiten sucht, in geeigneter Lage nahe gelegenen Ersatzwohnraum schaffen zu können. Mit der Planung könnte der Sanierungsprozess unterstützt und vor Ort ansässigen, von Sanierungsvorhaben betroffenen Menschen alternativer Wohnraum im Umfeld angeboten werden, so dass einem kompletten Wechsel des Wohnungsumfeldes Alternativen gegenübergestellt werden können. Die Planung fügt sich in die vorhandene Infrastruktur gut ein und wurde regionalplanerisch bereits befürwortet.

Im Jahr 2006 wurde auf dieser Basis für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, der Stadt Rheine beschlossen. Die damalige Planung sah östlich der Catenhorner Straße bereits die Ausweisung einer Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA-Fläche) gem. § 4 BauNVO auf Grundlage einer Planung für 3 Doppelhäuser vor. Die Ausnutzung des Plangebietes war dabei durch eine südlich der Edith-Stein-Straße befindliche gewerbliche Nutzung der städtischen Boden- und Bauschuttdeponie (einschließlich Bauschutt, Brech- und Klassieranlage) eingeschränkt. Aufgrund der Geräusch- und Staubimmissionen konnte der südliche Teil des Flurstückes 809 keiner Bebauung zugeführt werden.

Der Betrieb der Boden- und Bauschuttdeponie endete zwischenzeitlich gesetzesgemäß am 15. Juni 2009. Die Deponie befindet sich seitdem in der Stilllegungsphase. Dadurch ist zugleich die BImSchG-Genehmigung für die Bauschuttbrech- und Kassieranlage erloschen. Durch eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wurde hier die Rekultivierung der noch nicht wieder hergerichteten Deponieabschnitte vorgeschrieben. Die Abnahme dieser Rekultivierungsmaßnahme erfolgte am 23. April 2013 und mittels Bescheid vom 19.07.2013 wurde ordnungsgemäße Stilllegung gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt. Die Deponie befindet sich jetzt in der Nachsorgephase, für die ebenfalls Bestimmungen aus dem Planfeststellungsbeschluss gelten.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor diesem Hintergrund zunächst nicht weiterverfolgt, da damals von Seiten des Eigentümers keine Investoren für eine Doppelhausbebauung genannt werden konnten.

Inzwischen wurde vom Eigentümer eine Planung vorgestellt, die eine Bebauung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern (je 6 WE) mit straßenseitig vorgelagerter Stellplatzanlagen vorsieht und für die eine Vermarktung positiv gesehen wird.

Das im Jahr 2006 begonnene Bebauungsplanverfahren wurde auf dieser Grundlage weitergeführt.

Die Planung an diesem Ortseingangsbereich erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Aufstellung der Bauleitpläne kann im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine und ist zudem Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch abgesehen von dem Bedarf zur Schaffung von (Ersatz-) Mietwohnraumalternativen zur Unterstützung der Sanierungsprozesse im Stadtteil Dorenkamp ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Potential im Wohnungsbestand im Stadtgebiet in Rheine noch ein Bedarf an neuen eigentumsbezogenen, dem Stand der Technik entsprechenden Wohnangeboten in Form von Mehrfamilienwohnhäusern festzustellen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 810 und 809, Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich der Catenhorner Straße (K 69) in einem Bereich zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung eindeutig gekennzeichnet.

3 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich der Planbereich im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Siedlungsbereich und dem Bereich für den Schutz der Landschaft (Waldhügel).

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: „Catenhorner Straße – Ost“, durchgeführt. Inhalt dieser Änderung ist die Umwandlung von Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 (nördl. Planbereich) und (privater) Grünfläche (südlicher Planbereich).

Das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird gewahrt.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet umfasst eine derzeit extensiv von einem pachtenden Landwirt genutzte, und zuvor bis 2004 etwa 15 Jahre lang durch Übergangswohnheime baulich vorgeprägte Brachfläche von 4.911 m² Größe.

Sie liegt östlich der Catenhorner Straße im Ortsteil Dorenkamp zwischen dem vorhandenen Siedlungsansatz südlich der Bühnertstraße und erstreckt sich in Richtung des südlichen Siedlungsrandes der Stadt Rheine, markiert durch den im Ortsteil Dorenkamp gelegenen südlichen Abschnitt der Darbrookstraße.

Der Ortsteil Dorenkamp, mit ca. 9.300 Einwohnern, ist verbunden sowohl mit den innerstädtischen Lagen im Westen als auch mit dem Stadtteil Dutum. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nördlich des Waldhügels; an den Waldhügel schließt sich der ländlich geprägte Raum an.

Das nähere Siedlungsumfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Strukturen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg, d.h. die hier vielfach vorhandenen Wohnungsbestände großer Wohnungsbauträger umfassen viele einfache und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen. Da die in der Nachkriegszeit zur schnellen Versorgung der Bevölkerung gebaut wurden, ist hier vielfach eine Modernisierung einschließlich energiesparender Maßnahmen nicht mehr möglich. Sie sollen daher schrittweise vom Markt genommen und durch moderne zukunftsfähige Wohnungen ersetzt werden.

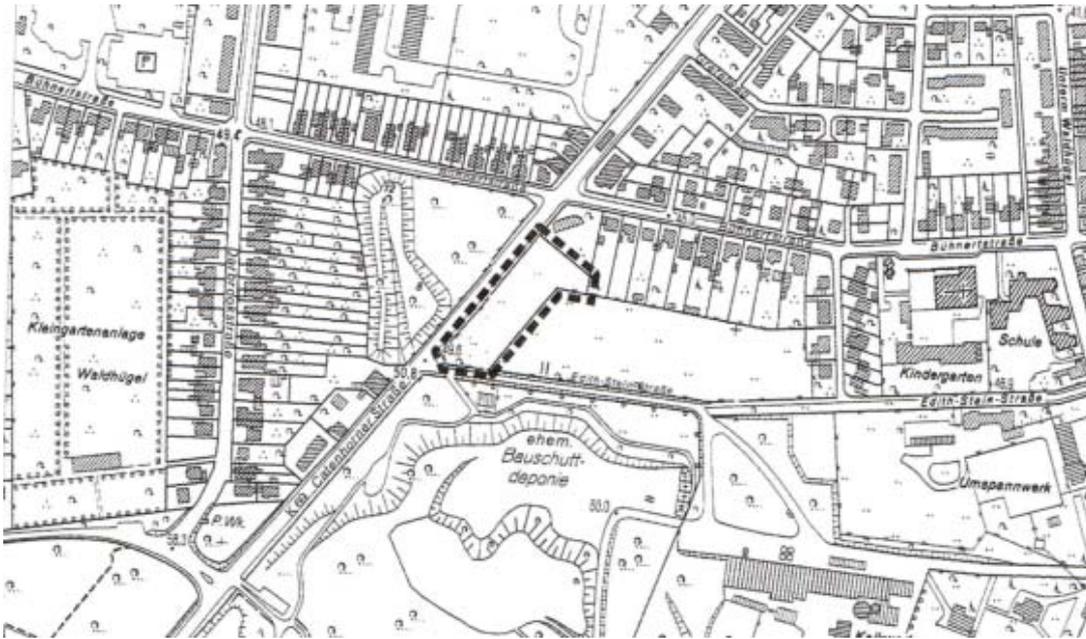
Südlich der Bühnertstraße entstanden Kleinsiedlungshäuser mit den damals an den Wohnteil angegliederten Kleintierställen und bis zu 70 m tiefen Grundstücksparzellen zum Anbau von Obst und Gemüse (Selbstversorgung).

Nördlich der Bühnertstraße schließt sich das „Märchenviertel“ an. Es handelt sich hierbei um überwiegend II-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (giebelständige Zeilenbebauung).

An das Plangebiet angrenzend im Osten befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich der Edith-Stein-Straße liegt eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die seit 2009 außer Betrieb genommen und inzwischen stillgelegt wurde. Durch die Stilllegung konnte dieser Bereich im Zuge der kürzlich vorgenommenen Erweiterung des Naturschutzgebietes Waldhügel diesem zugeschlagen werden. Damit ist aktuell eine ausreichende Pufferzone zu den Kernflächen des bisherigen NSG Waldhügel gesichert worden. Davon unabhängig befinden sich rund um das NSG noch weitere ausgedehnte, nicht besiedelte Pufferbereiche zum Naturschutzgebiet Waldhügel.

Südöstlich des Plangebietes liegen benachbart ein Kalkwerk und ein Umspannwerk.

In der folgenden Skizze sind Nutzungen im Umfeld des Plangebietes dargestellt.



4.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Plangebiet ist trotz der Ortsrandlage in fußläufiger Entfernung an die bestehenden Schul- und Sportstandorte sowie Bühnert- und Mittelstraße einerseits und zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße andererseits angeschlossen. Diese Voraussetzungen gelten auch für die Kindertagesstätten im Ortsteil an Mittel- und Bühnertstraße sowie zum Ortszentrum („Neue Mitte Dorenkamp“) an der Darbrookstraße.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind somit ausreichend und in fußläufiger Entfernung vorhanden.

4.3 Emissionen, Immissionen

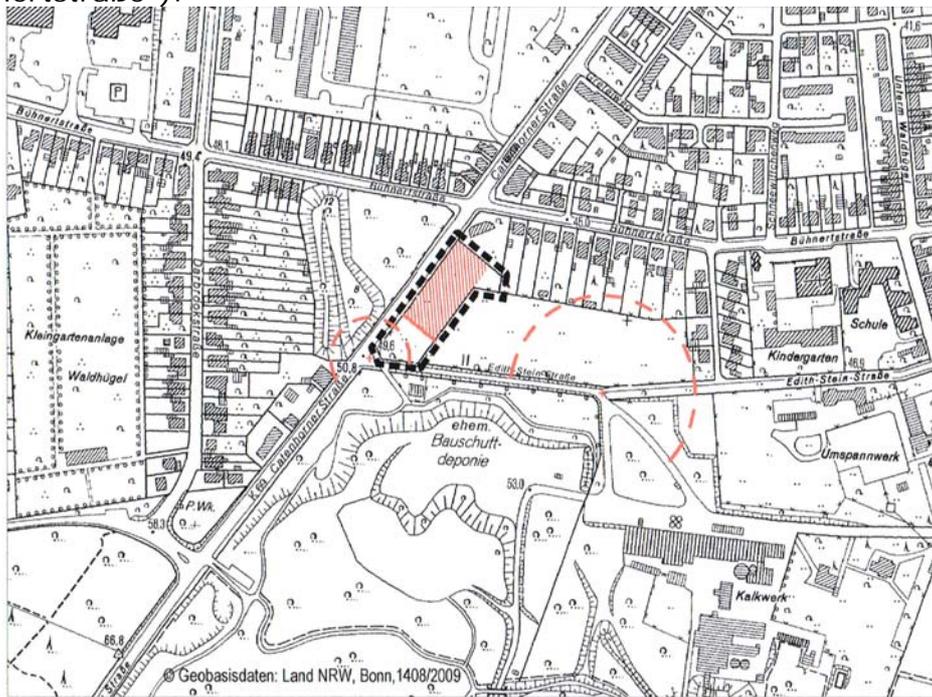
Nach Schließung der Boden- und Bauschuttdeponie sind von dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung keine Geräusch- und Staubimmissionen zu erwarten.

Vom südöstlich gelegenen Kalkwerk sowie vom Umspannwerk sind aufgrund der Abstände keine unzumutbaren und immissionsschutzbedenklichen Immissionen für den Änderungsbereich zu erwarten. Konkret liegt das Plangebiet in etwa 300 Meter Entfernung (Abstandsklasse V) entgegen der Hauptwindrichtung (Südwest) und befindet sich dabei etwa doppelt so weit entfernt von den gewerblichen Anlagen wie eine bereits bestehende, an das Kalkwerk und das Umspannwerk angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 2 E „Bühnertstraße, Reines Wohngebiet). Auf diese müssen die genannten Betriebe bereits Rücksicht nehmen. Durch diesen Bebauungsplan werden daher keine darüber hinaus gehenden Limitierungen der gewerblichen Nutzungen initiiert.

Den Abstand bei der geplanten Ausweisung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 229 „Catenhorner Straße – Ost“ zu Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klasieren von Gestein, sieht auch der vom Landesministerium zuletzt im Jahr 2007

novellierte, und als Handlungsleitfaden zur sicheren Rechtspraxis in der Bauleitplanung dienende Abstandserlass für den Immissionsschutz als ausreichend an (vgl. Abstandserlass des MUNLV 2007).

Vom südöstlich gelegenen Kalkwerk und vom Umspannwerk sind aufgrund der Entfernung von mehr als 400-500 mtr. ebenfalls keine gewerblichen Immissionen zu erwarten, zumal sich unmittelbar nördlich der Edith-Stein-Straße bereits Wohngebiete befinden (Reines Wohngebiet (WR) Bebauungsplan Nr. 2e „Bühnerstraße“).



Zu berücksichtigen sind dagegen verkehrliche Emissionen bzw. Immissionen. Die Catenhorner Straße (K 69) ist als Hauptsammelstraße von überörtlicher Bedeutung (K 69). Nach Zählungen ist hier eine Belastung von DTV = 5600 Kfz/24h vorhanden bzw. zu erwarten. Aufgrund dieser Belastung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches Bestandteil dieser Begründung und Grundlage für die im Bebauungsplan formulierten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die den Lärm an der Quelle reduzieren (z.B. Wälle oder Wände), sind für die Örtlichkeit aus städtebaulichen und Kostengründen nicht vorgesehen, da auf zwei Achsen (Catenhorner Straße, Edith-Stein-Straße) auf beachtlicher Länge eine Lärmabschirmung erfolgen müsste. Daher berücksichtigt das Gutachten für den Schallschutz nur die Möglichkeiten zum Schallschutz durch optimierte Gebäudestellungen und Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen.

Von der Catenhorner Straße abzweigend ist zudem die südlich vom Plangebiet verlaufende Edith-Stein-Straße in Bezug auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen hin zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen des Verfahrens Bedenken von dem von der Planung indirekt betroffenen und benachbart liegenden Kalkwerk „Middel“ bzw. von der Betreiberfirma geäußert. Diese möchte sicherstellen, dass durch die Planung keine Konflikte entstehen und dass der genehmigte Betrieb nicht durch erweiterte Schutzansprüche limitiert wird.

Aufgrund der Stellungnahme wurde das zunächst bemängelte, nicht den genehmigten Volllastverkehr auf der Edith-Stein-Straße berücksichtigende schalltechnische Gutachten zur Planung schließlich um die Berücksichtigung der für das Plangebiet relevanten Lärmimmissionen des Kalkwerkes ergänzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens (s. Anlage: Lärmgutachten LL8625.1/03) lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Zusammenfassung der Ergebnisse für die Außenwohnbereiche

- Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass für die typische Terrasse ohne Abschirmung (z.B. durch Gebäude, abschirmende Wände, Fenster o.ä.) bei Berücksichtigung des Volllastbetriebes, aber auch des Normalbetriebes die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags annähernd im gesamten Plangebiet überschritten werden. Somit sieht das Gutachten für Außenwohnbereiche im Überschreibungsbereich ohne zusätzliche Abschirmmaßnahmen als nicht zulässig an und schlägt diesbezüglich vor, passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenbereiche festzusetzen.

Zusammenfassung der Ergebnisse für Wohn- und Aufenthaltsräume

- Bei freier Schallausbreitung (ohne Abschirmung) kommt es für die Wohn- und Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum zu Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte. Somit wurden vom Gutachter Anforderungen an passiven Schallschutz formuliert; je nach ermitteltem und im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereich sind bestimmte Schalldämmmaße durch die Außenbauteile einzuhalten. Darüber hinaus sind gemäß Gutachten schalldämpfte Lüftungssysteme zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes festzusetzen, sofern nicht aufgrund einer ausreichenden Abschirmung mit Einhaltung des Orientierungswertes nachweislich darauf verzichtet werden kann.

Auf Basis der vom Gutachterbüro ZECH abschließend formulierten Festsetzungsvorschläge sind die textlichen Festsetzungen für einen passiven Schallschutz als Vorkehrungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Änderungen zur Fassung des Planvorentwurfes stellen sich wie folgt dar:

- Der unter Annahme des Volllastbetriebes berücksichtigte zusätzliche Lärm von der Edith-Stein-Straße führt zu einem leicht veränderten Lärmpegelkurvenverlauf. Die Lärmkurven und die lärmbezogenen textlichen Festsetzungen wurden entlang des nachgebesserten Gutachtens zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse angepasst (vgl. Planentwurf).
- Das Plangebiet liegt durch die geringfügige Verschiebung der Lärmpegelkurven fast gänzlich im Lärmpegelbereich 3 oder 4, so dass die textlichen Festsetzungen im Planentwurf bereits angepasst wurden und die Festsetzungen zu den Schlafräumen nicht mehr nur auf entsprechend gekennzeichnete Bereiche beschränkt, sondern - da im Grunde die gesamte WA-Fläche betroffen ist - so formuliert, dass sie für das ganze Plangebiet beachtlich sind. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind dabei nach wie

vor je nach gutachterlich ermitteltem Lärmpegelbereich unterschiedlich festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 2).

- Eine weitere Änderung bzw. Ergänzung der lärmbezogenen textlichen Festsetzungen war entsprechend des Gutachtens für den Außenwohnbereichsschutz vorzunehmen, weil auf den vorgesehenen Wohngebietsflächen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) aus Schallschutzaspekten unzulässig einzustufen wären, sofern diese nicht im Schallschatten von Gebäuden (Anordnung zur lärmabgewandten Seite) liegen und/oder nicht für ausreichende schallabschirmende Maßnahmen Sorge getragen wird (vgl. Lärmschutzgutachten LL8625.1/03 S. 14 ff). Um den geforderten Außenwohnbereichsschutz sicherzustellen wurde eine entsprechende Festsetzung in Anlehnung an den Festsetzungsvorschlag im Gutachten, in den Planentwurf aufgenommen.

Durch die genannten Änderungen/Ergänzungen wird den geäußerten Bedenken in der Planung Rechnung getragen. Sie sind so ausgestaltet, dass einerseits durch die Bebauung keine Betroffenheit und Limitierung des Betriebes „Werk Middel“ erfolgt und dass andererseits entlang der gutachterlich formulierten und in den Bebauungsplan eingearbeiteten textlichen Festsetzungen Sorge dafür getragen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Umsetzung der Bebauung einzuhalten sind.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die regionale und überregionale verkehrliche PKW-Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die leistungsfähige Catenhorner Straße (Kreisstraße 69) gegeben.

Zwei Stadt-Buslinien (ÖPNV) erreichen das Plangebiet halbstündlich. Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld an der Darbrookstraße/Bühnertstraße und an der Bühnertstraße; sie sind benutzerfreundlich ausgestattet und fußläufig leicht zu erreichen.

Insgesamt gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

Die Plangebieterschließung kann an den im Plan vorgesehenen Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten erfolgen, die als Lücken zwischen den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gelassen wurden.

Bei der konkreten Konzeption der Zufahrten sind erforderliche Sichtdreiecke mit dem Straßenbauamt abzustimmen und die Herstellung der Zufahrten dem Straßenbauamt anzuzeigen.

Die bislang durch den angrenzend ackernden Landwirt in Anspruch genommene und zugestandene Zufahrtmöglichkeit über die Plangebietsfläche auf den benachbarten Acker entfällt zukünftig; der Landwirt kann jedoch auf die Edith-Stein-Straße als Zufahrtmöglichkeit zu seinem Acker ausweichen.

4.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der Fläche der Bundesstrasse befindet sich an der Ostseite (etwa parallel in einem Abstand von ca. 3 mtr. verlaufend) eine Erdgasleitung DN 150 (Borken – Rheine). Der beidseitig mit etwa 3 Meter Breite entlang der Leitungssachse verlaufende Schutzstreifen ist bei Maßnahmen vom betroffenen Flächeneigentümer bzw. Bauherren zu berücksichtigen und Schutzbelange sind zu wahren. Ein entsprechender Hinweis, dass vor Pflanz-, Bau und Erschließungsmaßnahmen möglicherweise von den Maßnahmen betroffene Versorgungs- und Leitungsträger vorab zu ermitteln und zur Wahrung der zu berücksichtigenden Schutzbelange rechtzeitig zu kontaktieren sind, ist auf dem Plan vermerkt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gasfernleitung ist daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Entwässerung wurden die Gegebenheiten von den Technischen Betrieben der Stadt Rheine überprüft und Überflutungsrisiken abgeschätzt. Nur aus einem kleinen Einzugsgebiet des Waldhügels gelangt Oberflächenwasser in das Plangebiet. Zudem kann ankommendes Wasser weiter in nordöstlicher Richtung abfließen, da die Höhenlinien im Plangebietsbereich senkrecht zur Catenhorner Straße verlaufen und das Plangebiet keinen Geländetiefpunkt darstellt. Das Geländegefälle verläuft über die gesamte Fläche längs zur Catenhorner Straße und führt zu dem beschriebenen Abfluss des Regenwassers.

Hinsichtlich der Regenwasserversickerung fand bislang im Plangebiet – wenn überhaupt – nur in einem sehr geringen Umfang eine Versickerung statt, da am Standort oberflächennah wasserundurchlässige Schichten anstehen (stark schluffige Böden bzw. Kalkmergel / Klipp). Es werden somit mit der Bebauung im Plangebiet keine versickerungsfähigen Flächen in Anspruch genommen, so dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr oder Überflutungsgefahr für die Nahbereiche nicht zu erwarten ist.

Es ist vielmehr festzuhalten, dass das nur aus einem kleinen Einzugsgebiet des Waldhügels kommende Oberflächenwasser in dem zu betrachtenden Bereich auch nach einer Versiegelung weiterhin, z. T. als Schichtenwasser, „vorbeigeführt“ werden wird. Da die wassersperrende Bodenschicht nicht gleichmäßig und glatt verläuft, ist zu erwarten, dass sich lediglich ggf. kurzzeitig und nur in kleineren Bereichen geringfügige Vernässungen (nach Starkregenereignissen) bilden.

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet ist insgesamt unproblematisch und mit wenig Aufwand verbunden. Das Gebiet kann weiterhin im Mischverfahren mit Anschluss an den MW-Hauptsammler in der Catenhorner Straße entwässert werden. Der Hauptkanal in der Catenhorner Straße weist eine ausreichende Dimension auf und kann die zusätzlichen Wassermengen problemlos aufnehmen. Entsprechende Anschlussleitungen vom Hauptkanal in der Catenhorner Straße zur neuen Bebauung auf den neu entstehenden Grundstücken müssen verlegt werden.

Es ist aus den genannten Gründen nicht davon auszugehen, dass es aufgrund einer Bebauung des Plangebietes zu Problemen in der Wasserführung kommen wird.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

4.6 Bodenkontamination, Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit der Bezirksregierung abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen dabei nicht vor; ein systematisches Absuchen vor jeglicher Bautätigkeit ist aber - da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann – zwingend erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Planentwurfes.

4.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler noch nach derzeitigem Kenntnissstand Bodendenkmäler.

5 Erfordernis der Planung und Standortalternativenprüfung

Die Planung basiert vor allem auf der grundsätzlich hohen Nachfrage nach modernen, zentrumsnah gelegenen Mietwohnungen in Rheine sowie speziell und insbesondere in dem für den Stadtteil Dorenkamp und das umliegende Umfeld des Plangebietes hohen Sanierungs- und - damit verbunden - dem dringenden Ersatzwohnraumbedarf.

Hierzu kann folgendes ausgeführt werden. Der planende Wohnungsbauträger ist einer von zwei sehr stark im Quartier vertretenen Wohnungsbauträgern. Beide sind bedeutende, den örtlichen Wohnungsmarkt prägende Akteure. Die Wohnungsbestände dieser Wohnungsbauträger umfassen in dem den Plangebiet umgebenden Bereich viele einfache und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen, die nach dem 2. Weltkrieg zur schnellen Versorgung der Bevölkerung gebaut wurden. Vielfach ist hier eine Modernisierung einschließlich energiesparender Maßnahmen nicht mehr möglich. Diese nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen sollen schrittweise vom Markt genommen und durch moderne zukunftsfähige Wohnungen ersetzt werden. Hier sind beispielhaft Wohnungen am Dornröschenweg und an der Catenhorner Straße zu benennen.

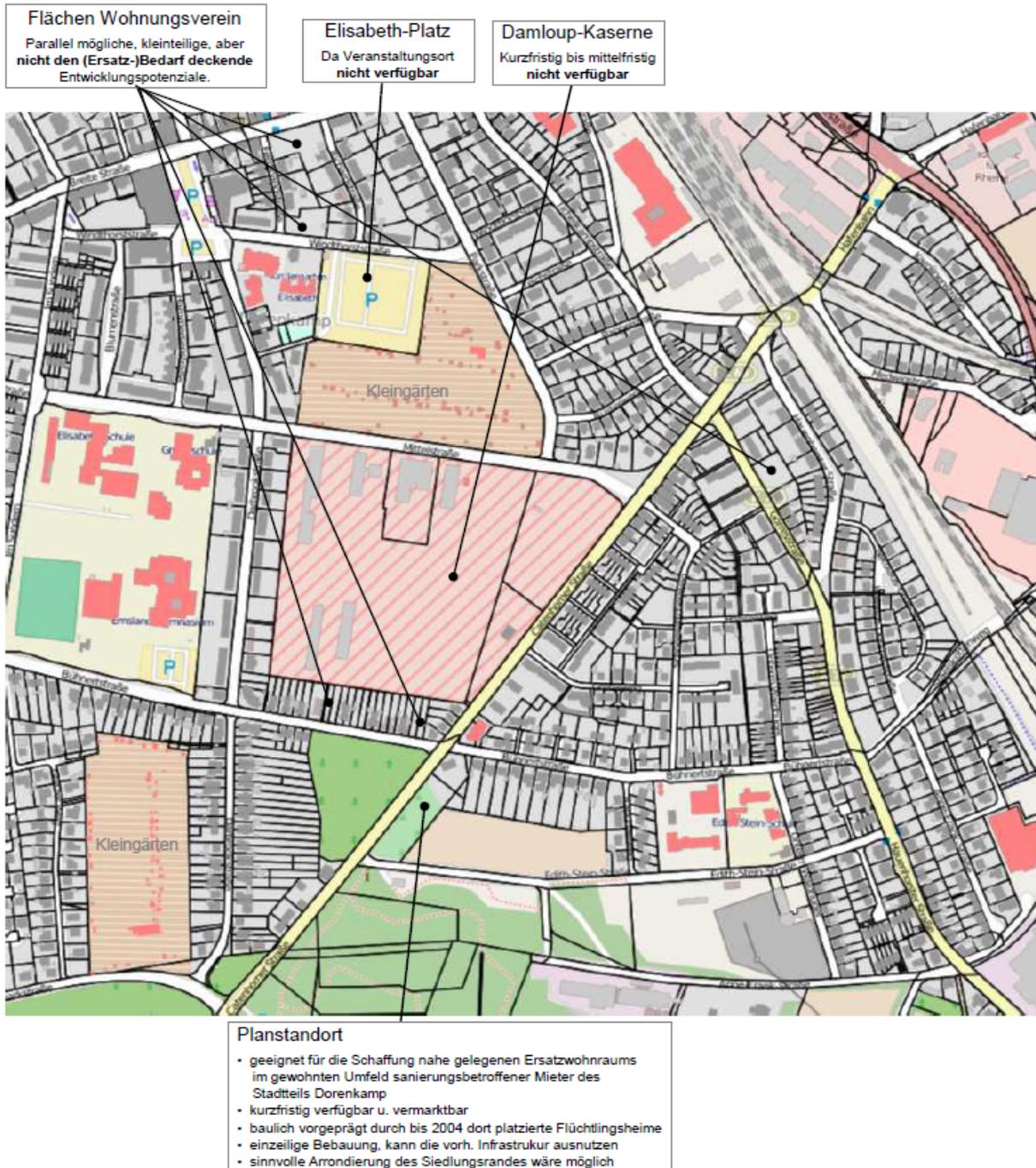
Bevor solche Gebäude jedoch abgerissen werden, müssen die Bewohner neu untergebracht werden. Bei den betroffenen Bewohnern handelt es sich oft um Bewohner, die in den Altbeständen bereits Jahrzehnte gewohnt haben und die im Quartier verwurzelt sind. In weit entfernt liegende neue Standorte ziehen zu müssen, würde für die Betroffenen den Verlust ihres gewohnten Lebensmittelpunktes bedeuten. Nachweislich müssen quartiersbezogen um das Plangebiet herum aktuell und in Zukunft zahlreiche Mietwohnungen von Mietern zum Zwecke der Sanierung geräumt werden. Für diese Mieter geeigneten und nahe gelegenen Ersatzwohnraum im gewohnten Umfeld bereit zu stellen, liegt im Interesse der betroffenen Bürger und der Stadt Rheine.

Der Planstandort ist aufgrund seiner Lage für die Schaffung des dringend benötigten neuen (Ersatz-)Wohnraums in der Nähe der baufälligen Bestände im Stadtteil Dorenkamp sehr gut geeignet. Eine Alternative zum Planstandort existiert für die planende Wohnungsbaugesellschaft, im vorliegenden Fall nicht, da ihr einerseits keine anderweitigen geeigneten Alternativgrundstücke vor Ort zur Verfügung stehen und da sie zudem das relevante Grundstück schon vor einigen Jahren zum Zweck der Schaffung neuen Wohnraumes von der Stadt Rheine erworben hat.

Hinsichtlich der großen Flächenpotenziale der Damloup-Kaserne für eine zukünftige Entwicklung muss festgestellt werden, dass eine Umnutzung des aufgegebenen Kasernenstandortes zwar bereits auf der Agenda der Stadt Rheine steht, sie aber aufgrund der noch fehlenden Standortverfügbarkeit und der in jedem Fall noch ausstehenden Bauleitplanverfahren kurzfristig nicht realisierbar ist. Die anderen geprüften Alternativen umfassen im Wesentlichen lediglich noch zur Entwicklung anstehende kleinteilige Flächen des Wohnungsvereins, die zwar als parallele Entwicklungsflächen Potenzial bieten, deren Entwicklung jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung zu sehen ist. Dies ist notwendig, um der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine als maßgeblichem Akteur des örtlichen Wohnungsmarktes den beschriebenen Sanierungsprozess sozialverträglich zu ermöglichen. Die diesbezügliche Eignung der Fläche ist unumstritten und das vorliegen-

de Plankonzept wurde unter Berücksichtigung der im Planungsprozess offenkundig werdenden Belange zu dem aktuell vorliegenden Entwurf ausgearbeitet.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, dass die noch vorhandenen alternativen Freiflächen im umliegenden Siedlungsgebiet dem planenden Wohnungsbau-träger nicht verfügbar sind und diese zudem absehbar auch nicht ausreichen werden, um dem erforderlichen Wohnraumbedarf zur Kompensierung der anstehenden Sanierungsvorhaben angemessen Rechnung tragen zu können.



Das vorliegende Planungskonzept (Architektenentwurf) und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes erfordern aus städtebaulicher-gestalterischer Sicht keine weitere Variantenbetrachtung, da die vorliegende Planung sich bereits im Planungsprozess gegen eine zuvor am Standort angedachte Doppelhausbebauung durchgesetzt hat und das jetzige Konzept die vorhandene städtebauliche Situation berücksichtigt.

6 Planung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen an der Ostseite der Catenhorner Straße wird für das Plangebiet der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (= WA) als Art der Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden hier jedoch zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen vorbeugend ausgeschlossen.

Auf der ca. 3100 qm großen WA-Fläche ist in dem der Planung zugrunde liegendem Bebauungskonzept eine moderne und bedarfsgerechte Bebauung mit drei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten/je Gebäude mit vorgelagerter gemeinsamer Stellplatzanlage vorgesehen.

Das vorliegende und hier abgebildete Planungskonzept und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen die städtebauliche Situation.



Östlich entlang der Catenhorner Straße ist einzeilig eine offene, der Umgebung angepasste Wohnbebauung als städtebaulich sinnvolle und vertretbare Arrondierung des Siedlungsrandes vorgesehen. Der für eine geordnete Siedlungsentwicklung maßgebliche äußerste südliche Siedlungsrand, der durch das südliche Ende der westlich der Catenhorner Straße gelegenen Darbrookstraße markiert wird, wird nicht überschritten. Zugleich kann bei der einzeilig vorgesehenen Bebauung auf vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen werden, so dass die Planung als sinnvolle Arrondierung des äußersten Siedlungsrandes verstanden wird.

Das Konzept und der Bebauungsplan berücksichtigen des Weiteren technische und ökologische Kriterien; so wird aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur Catenhorner Strasse eingehalten und der südliche Teilbereich des Plangebietes als Freiraum und Pufferbereich zum Waldhügel, dessen benachbarte Bereiche inzwischen nicht mehr gewerblich genutzt werden und einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden sollen, gesichert. Durch Begrünungsmaßnahmen wird ein allmählicher Übergang zwischen Freifläche und Siedlung hergestellt, die Neubebauung eingegrünt und eine neue, attraktive Ortseingangssituation an der Ostseite der Catenhorner Strasse geschaffen.

Hinsichtlich der *Art und Maß der Nutzung* wird das Bebauungsplangebiet wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet (WA): Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch eine festgesetzte offene Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), der Mindesttraufhöhenfestsetzung (mind. 5,60 m) und maximalen Firsthöhenfestsetzung (max. 11,50 m) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (zwingend II-geschossig) bestimmt. Ebenso entsprechen die überbaubaren Flächen dem städtebaulichen Planungskonzept. Die Festlegungen wurden in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung entlang der Catenhorner Straße getroffen. Inbegriffen ist hierbei neben der Bebauung entlang des Straßenzuges „Catenhorner Straße“ auch die sonstige prägende Umgebungsbebauung im Kreuzungsbereich der Bühnerstraße / Catenhorner Straße. Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, die zulässige Flächeninanspruchnahme auf ein angemessenes, aber zeitgleich verträgliches Maß zu beschränken.

Private Grünfläche: Für die privaten Grünflächen im Süden und Nordosten des Plangebietes werden Maßnahmen über die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt. Diese Maßnahmen sowie auch das Pflanzgebot zur Catenhorner Strasse hin dienen der Eingrünung der neuen Wohnbebauung und bilden den allmählichen Übergang zwischen Freifläche und Siedlung.

Immissionsschutz: Die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Catenhorner Strasse (K69) und die betrieblichen Verkehre an der Edith-Stein-Straße erforderten ein schalltechnisches Gutachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und aus städtebaulichen Gründen ist aktiver Schallschutz nicht erwünscht. Insofern sind die unter Kapitel 4.3 dieser Begründung und dem schalltechnische Gutachten näher erläuterten passiven Schutzmaßnahmen am bzw. in den Gebäuden vorzusehen; das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung und liegt den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugrunde.

Baugestalterische Festsetzungen:

Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine sind zur Wahrung des ortsüblichen Gestaltbildes an der Ortseingangssituation in einheitlichen Baumaterialien herzustellen; unzulässig sind daher grelle, glänzende, reflektierende sowie spiegelnde Materialien. Ausgenommen von diesen Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne

Farbzusätze). Bauvorhaben mit „imitierter“ äußerer Fachwerkgestaltung sind unzulässig; ebenso Holzblockhäuser aus Massivbohlen oder Rundstämmen.

7 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung sowie Bebauungsplan) „Catenhorner Straße – Ost“ sind die unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Insofern ist die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I) Bestandteil dieser Begründung.

Die potenziell vorhandenen planungsrelevanten Tierarten und Pflanzenarten wurden überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte i. S. d. § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten sind und das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht festzuhalten und zu bewerten. Der erstellte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzipierten Vermeidungs- (Bauzeitenregelung, Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz), Verringerungs- (Reduzierung der GRZ, Schallschutzmaßnahmen, Begrünungskonzept) und Schutzmaßnahmen (Gehölzbestand) sowie das extern zu erbringende Ausgleichserfordernis (Ersatzmaßnahmen im Zuge der Renaturierung im Bereich der angrenzenden, ehemaligen Bauschuttdeponie) dienen dazu, die bei Realisierung des Planes zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu mindern und auszugleichen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, unter der Voraussetzung einer naturnahen Entwicklung und des langfristigen Erhalts der Maßnahmen gemindert. Somit verbleiben mit der Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Maßnahmen werden einerseits über Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sowie andererseits über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB (Stadt Rheine – Privater Eigentümer) geregelt.

9 Umsetzung der Planung

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden mit dieser Bebauungsplanung nicht ausgelöst. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Privat-Eigentümer abgeschlossen, zwecks Übernahme der externen Ausgleichsmaßnahmen. Alle Gutachten zum Bebauungsplan wurden von Seiten des Eigentümers in Auftrag gegeben und übernommen.

Rheine, September 2014
Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen:

Umweltbericht (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)

Artenschutzprüfung, Stufe I (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)

Schalltechnisches Gutachten LL8625.1/03 (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen)