

Bebauungsplan Nr. 334, "Bergstraße – Sandkampstraße"

Begründung

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 18.08.2016 – **Vorentwurf**



Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Anlass der Planung.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
2.2	Allgemeine Beschreibung	2
2.3	Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
2.4	Altlasten, Kampfmittel, (Boden-)Denkmäler	4
2.5	Natur- und Landschaftsschutz	5
2.6	Lärmsituation	5
2.7	Geruchssituation	5
3	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	6
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
3.3	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025	7
3.4	Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine	8
4	Plankonzept.....	8
4.1	Ziele der Planung, Planerfordernisse	8
4.2	Standortalternativenprüfung	9
4.3	Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen	9
4.4	Festsetzungen für die Wohnbebauung.....	10
4.5	Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche	11
4.6	Versickerungspflicht	11
4.7	Grünkonzept.....	12
4.8	Schallschutz	12
4.9	Reduzierung der Geruchsimmissionen	12
4.10	Belange der benachbarten Landwirtschaft	12
5	Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung	13
6	Hinweise zum Planverfahren	14
6.1	Allgemeines.....	14
6.2	Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten.....	14
	Anlagen.....	15

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Das zwischen den Stadtteilen Altenrheine und Schotthock gelegene, bislang ackerbaulich genutzte Grundstück an der nord-westlichen Ecke der Kreuzung „Bergstraße/ Sandkampstraße“ ist seit langem für eine Baulandentwicklung vorgemerkt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und in der Vergangenheit wurden bei der Entwicklung der benachbarten Wohngebiete bereits Andockmöglichkeiten für eine Erschließung geschaffen. Das Gebiet kann bei einer Entwicklung somit nahtlos an die vorhandene Bebauung und die vorgehaltenen Erschließungsstränge „Plackenstraße“, „Hartmutweg“, „Dietrichstraße“ und abgehängte „Sandkampstraße“ anknüpfen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche blieb bislang offen. Ein entscheidender Grund waren die auf der Fläche für eine Wohnbebauung zu hohen Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft.

Im Jahr 2014 wurde für den südlichen Teilbereich des Ackers der Flächennutzungsplan geändert und anstelle der vorgesehenen Wohnbebauung Planungsrecht für die benötigte und am Standort mögliche Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr rechts der Ems geschaffen, da hierfür geringere Schutzansprüche als bei Wohnbebauung bestanden. Mit dem Bau der an das Plangebiet angrenzenden, neuen Freiwilligen Feuerwehr samt der Rettungswache direkt an der Bergstraße, verbleibt zukünftig die übrige Ackerfläche als kleinteiliger Restacker mit etwa 1,6 ha Flächengröße. Für dieses Teilstück hat der Eigentümer der Fläche, ein örtlicher Landwirt, einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt und gleichzeitig Bereitschaft signalisiert, zur Lösung der Geruchsproblematik die eigene, benachbart zum Plangebiet liegende Hofstelle geruchsminimierend und wohngebietsverträglich umzurüsten.

Die mögliche Nutzung der Restfläche als Wohnbauland wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine am 28.10.2015 beraten und vom Ausschuss unter der Voraussetzung der Lösbarkeit möglicher Konfliktfelder grundsätzlich befürwortet. Mit der Entwicklung der Fläche könnte der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Rheine Rechnung getragen werden und wäre ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss und die Arrondierung dieser von Wohnbebauung, Feuerwehrstandort und Sandkampstraße Bebauung umgebenden Fläche möglich.



Luftbildaufnahme der Plangebietsfläche

2 Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 334 „Bergstraße - Sandkampstraße“ umfasst konkret das im Übergang der Stadtteile Schotthock und Altenrheine gelegene, etwa 1,6 ha große und in der Planzeichnung dargestellt Flurstück 121 in der Flur 6 der Gemarkung Rheine, r. d. Ems zuzüglich eines etwa 300 m² kleinen Teilbereichs des Flurstücks der abgehängten Sandkampstraße (Gemarkung Rheine r.d. Ems, Flur 37, Flurstück 700). Das Teilstück verbindet die alte Sandkampstraße mit dem Plangebiet. Die Begrenzungen des Geltungsbereiches können wie folgt beschrieben werden und sind geometrisch eindeutig über die Darstellung in der Planzeichnung erfasst:

- Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straßenzüge „Plackenstraße“ und „Hartmutweg“.
- Im Norden begrenzt die südliche Randbebauung des „Rüdigerweg“ bzw. der „Dietrichstraße“ das Plangebiet.
- Im Osten grenzt das Plangebiet an die alte „Sandkampstraße“, von der ein Verbindungsstück Teil des Geltungsbereiches ist.
- Im Süden markiert der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr rechts der Ems an der Bergstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

2.2 Allgemeine Beschreibung

Die zur Entwicklung anstehende Fläche liegt im Norden der Stadt Rheine, ca. 2,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich im Eigentum eines vor Ort benachbarten Landwirtes.

Das Plangrundstück ist auf ganzer Fläche unbebaut und abgesehen von den im Zuge des Ackerbaus angebauten Feldfrüchten zudem frei von jeglichem Aufwuchs.

Mit einer ermittelten Spanne von Höhenpunkten zwischen 39,17 m über NHN im Nordwesten und 38,74 m über NHN im Südosten ist die Plangebietsfläche nahezu ebenerdig. Nur ein marginales Gefälle in südöstlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie der Nahversorgung sind ausreichend im umgebenden Stadtgebiet und somit in zumutbarer Entfernung verfügbar. Das Angebot ist über ein gut ausgebautes Straßen-, Wege- und Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Das bauliche Umfeld ist geprägt von 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung. Überwiegend handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser aus der älteren, aber auch jüngeren Nachkriegszeit¹. Südlich der Bergstraße befindet sich ein Quartier aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die etwa Mitte der 90er Jahre realisiert wurden². Zuvor wurde gegen Mitte der 80er Jahre die östlich angrenzende Sandkampstraße ausgebaut und zum Schutz der Wohnbebauung mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand

¹ s. Bebauungsplan-Nr. 203, Kennwort: „Alter BV-Sportplatz“; Rechtskraft seit 27.06.1984 oder Innenbereichssatzung „Bergstraße/Sandweg“; Rechtskraft seit 30.10.1999

² s. Bebauungsplan-Nr. 253, Kennwort: „Bergstraße/Lange Riege“; Rechtskraft seit 24.06.1992 bzw. 08.10.1993

versehen³. Die Lärmschutzwand schirmt auch das Plangebiet gegen Verkehrslärm der Sandkampstraße ab.

Im Süden der Plangebietsfläche grenzt der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr samt 24h-Rettungswache an das Plangebiet an. Das Planungsrecht für diese Nutzungen wurde kürzlich geschaffen⁴. Der Bau der Feuer- und Rettungswache steht derzeit noch aus, ein Bauantrag wurde jedoch bereits gestellt und mit dem Beginn der Bauarbeiten ist absehbar zu rechnen. Den Feuer- und Rettungswachestandort gilt es bei der Planung zu beachten und die Verträglichkeit für das geplante angrenzende Wohnen ist über das Bebauungsplanverfahren sicher zu stellen.

Weiter südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die vorwiegend Schweinemast und Ferkelzucht sowie Rindermast und Kälberaufzucht betreiben. Die Belange der Hofstellen wie auch Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Plangebiet werden im Planverfahren und mit fachgutachterlicher Expertise abgeklärt.

2.3 Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse für das Plangebiet sind gutachterlich untersucht worden. Auch die hydrogeologischen Gegebenheiten (Grundwasserverhältnisse) wurden dabei untersucht. Die Ergebnisse mit Schlussfolgerungen für den Boden als Baugrund, Hinweisen für Erdarbeiten, Baugruben, Gräben, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Versickerungsmöglichkeiten sind im Einzelnen den in der Anlage zu dieser Begründung beigelegten Gutachteraussagen zu entnehmen. Grundlegende Erkenntnisse für die Bebaubarkeit des Plangebietes bestehen darin, dass für die festgestellten schwach-schluffigen Böden des Plangebiets eine durchschnittliche bis gut durchschnittliche Durchlässigkeit besteht. Eine Regenwasserentwässerung auf den Baugrundstücken über Versickerung ist daher möglich ist. Gleichzeitig weist das Gutachten darauf hin, dass bei einer Versickerung ein ausreichender Abstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten ist. Aus diesem Grund kommt bei dem ermittelten Bemessungsgrundwasserstand nur eine oberflächennahe Muldenentwässerung in Betracht.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Wohnsammelstraßen Sandweg und Rolandstraße sowie über die Anlieger- bzw. Wohnstraßen Plackenstraße, Hartmutweg, Rüdigerweg und die alte Sandkampstraße möglich. Bei den in der Vergangenheit vollzogenen Entwicklungen der umgebenden Wohnbauflächen wurden bei den Wohnstraßen bereits Andockmöglichkeiten für eine Erschließung der Plangebietsfläche vorgehalten.

Über die im Osten des Plangebietes, hinter der Lärmschutzwand gelegene Sandkampstraße ist keine Zufahrt möglich. Auch von der Bergstraße ist eine verkehrliche Verknüpfung zum Plangebiet aufgrund der hier bereits angrenzenden Feuerwehr nicht (mehr) möglich. Fußgänger und Radfahrer können das Gebiet über die vorhandenen Anliegerstraßen und den für Kfz-Verkehr abgehangenen Teil der alten Sandkampstraße erreichen. Mit dem Landwirt der Plangebietsfläche wurde im Zuge der Feuerwehrplanung aufgrund der damals verbliebenen „restlichen“ Ackerfläche zur Bewirtschaftung eine mögliche direkte Zufahrt über den bestehenden, öffentlichen Fuß- und Radweg („abgehangene“ Sandkampstraße) ermöglicht. Hierzu wurde bereits eine Vereinbarung im

³ s. Bebauungsplan-Nr. 177, Kennwort: „Sandkampstraße/Windmühlenstraße“; Rechtskraft seit 17.09.1984

⁴ s. Bebauungsplan-Nr. 323, 1. Änderung, Kennwort „Feuerwehr rechts der Ems, Rechtskraft seit 08.07.2015

Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem betroffenen Landwirt fixiert. Diese Regelung könnte zukünftig bei Überplanung des Ackers entfallen.

Sonstige Erschließung / Versorgung

Die Fläche wird erstmalig bebaut und ist daher gemäß Wasserrecht im sog. Trennverfahren⁵ zu entwässern. Da gemäß dem aktuellem Zentralabwasserplan die Kapazitäten des Regenwassersammlers in der Sandkampstraße nahezu ausgeschöpft sind, kann lediglich für das auf den Straßen anfallende Regenwasser eine Entwässerung unter Nutzung der Restkapazitäten im Regenwasserkanal der Sandkampstraße erfolgen. Das sich auf den Straßen sammelnde Wasser kann über eine Freigefällekanalisation dem Regenwasserkanal in der Sandkampstraße zugeführt werden.

Dagegen kann und muss die Versickerung des auf den neu entstehenden Baugrundstücken anfallenden Regenwassers privat durch die Bauherren erfolgen. Es kommt aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes dabei nur eine oberflächennahe Muldenversickerung in Betracht.

Für die Schmutzwasserentwässerung sollte auf den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Sandkampstraße im Osten zurückgegriffen werden; Im Bedarfsfall könnte auch an die Endschächte der angrenzenden Mischwasserkanalisation im Westen angeschlossen werden. Die Entscheidung hierzu obliegt der Ausbauplanung bei der Erschließung. Zur Berücksichtigung von Belangen des Überflutungsschutzes ist in der Ausbauplanung der Straßen außerdem darauf zu achten, dass bei Starkregen Regenwasser in überflutbare Bereiche abgeleitet wird.

2.4 Altlasten, Kampfmittel, (Boden-)Denkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnisse der Stadt Rheine und des Kreises Steinfurt).

Hinsichtlich der Betrachtung der Fläche in Bezug auf mögliche Kampfmittel ist die Fläche im Kampfmittelkataster aufgrund von Luftbilddauswertungen als mögliche Bomben- bzw. Kampfmittelfläche eingestuft. Vorsorglich wurde daher am 02.02.2016 eine Kampfmittelsondierung⁶ und -absuche von Verdachtspunkten auf der Fläche durchgeführt. Diese Prüfung ergab keine Befunde oder Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund.

Da eine Kampfmittelbelastung auch nach einer Sondierung nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis, dass bei aufkommenden Verdachtsmomenten (z.B. falls im Zuge der Durchführung von Bauvorhaben ungewöhnliche Bodenverfärbung oder verdächtige Gegenstände einen Verdacht begründen) die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen sind.

Das Plangebiet wurde auf (Boden-)Denkmäler hin überprüft. Mit Schreiben vom 13.05.2016 teilt die LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster mit, dass für das Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt und abgeschlossen wurde. Die Suchschnitte zeigten *„überwiegend ein gekapptes Bodenprofil ohne B-Horizont. Archäologische Funde und Befunde waren nicht mehr festzustellen. Gegen die Bebauung des Grundstücks bestehen nunmehr aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.“*

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und angrenzend befinden sich im Übrigen auch keine Baudenkmäler.

⁵ Trennverfahren = separate Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser

⁶ geomagnetische Oberflächendetektion

2.5 Natur- und Landschaftsschutz

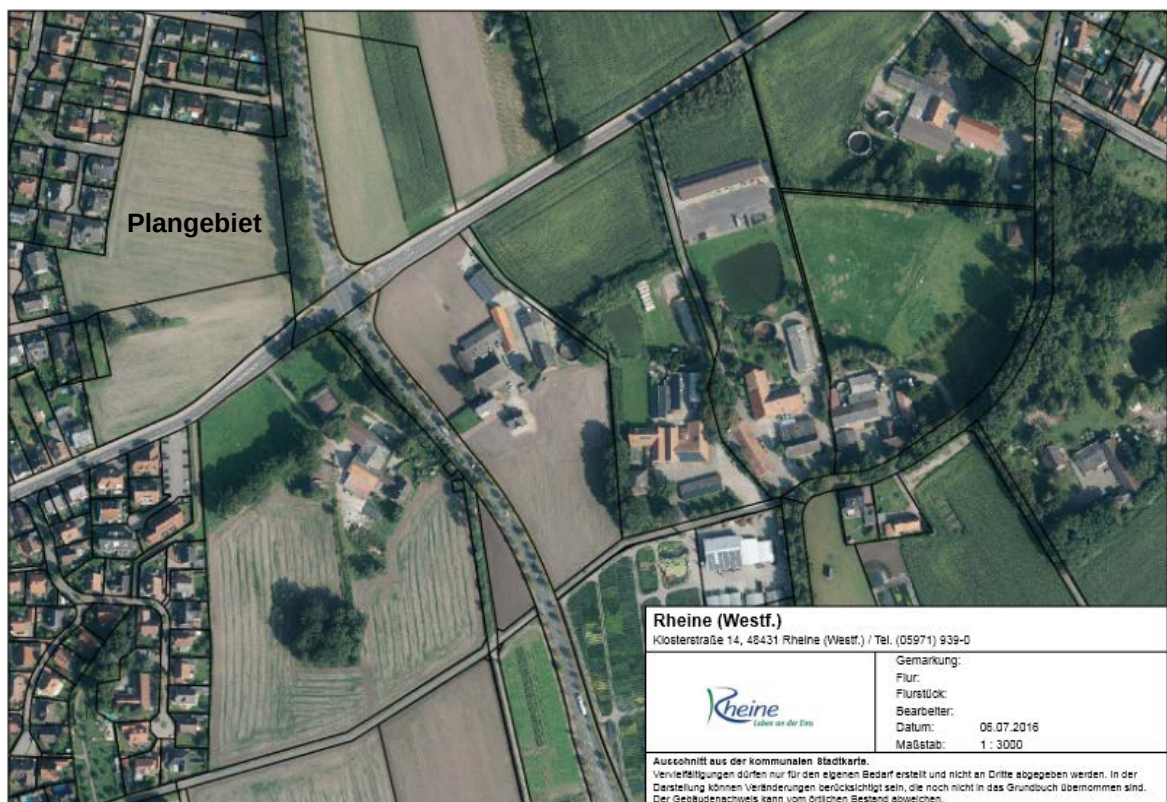
Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden vom Plangebiet nicht tangiert. Ein vom Kreis Steinfurt getragener Landschaftsplan existiert nicht. Das Plangebiet betreffend bestehen des Weiteren keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Dem Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht beizufügen, in dem alle zu berücksichtigenden Umweltthemen aufgenommen und behandelt werden.

2.6 Lärmsituation

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Straßenkreuzung Bergstraße/Sandkampstraße (Verkehrslärm) und des neuen Feuerwehr-Standorts (Gewerbelärm) wurde zur Untersuchung und Einschätzung der konkreten Lärmsituation sowie der daraus ggf. resultierenden Erfordernisse für die Planung ein Gutachterbüro beauftragt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen liegen derzeit noch nicht vor. Sie können - sobald sie vorliegen - nachgeliefert werden und werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Für die Berücksichtigung des Verkehrslärms wurden erst kürzlich Verkehrszählungen von den Technischen Betrieben der Stadt Rheine durchgeführt, um aktuelle Verkehrszahlen zugrunde legen zu können. Die Ergebnisse der Zählungen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

2.7 Geruchssituation

Bisher standen einer Entwicklung der Fläche als Wohnbauland die von den süd-/südöstlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen entgegen.



Luftbildübersicht mit den im Süden und Südosten des Plangebietes benachbarten Höfen

Berechnungen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verlagerung des Feuerwehrstandorts rechts der Ems an den Standort Bergstraße / Sandkampstraße (Bebauungsplan Nr. 323) angestellt wurden, haben für die Örtlichkeit gezeigt, dass derzeit

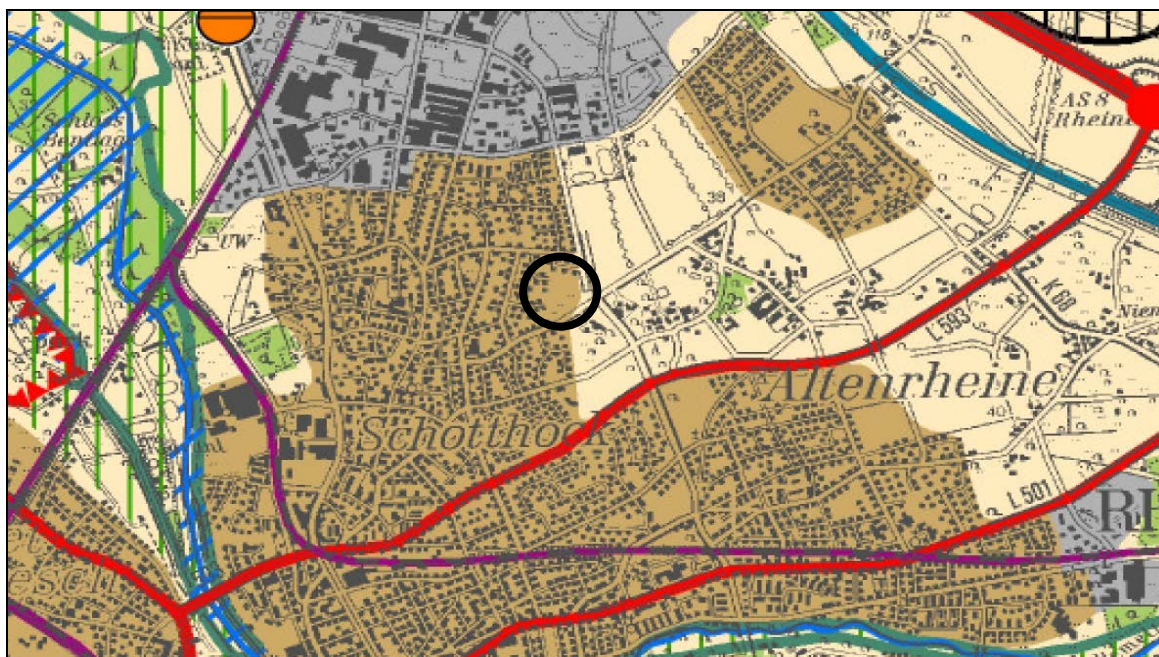
die von den Hofstellen ausgehenden Gerüche die für eine Wohnbebauung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie vorgesehenen Immissions-Orientierungswerte überschreiten können.⁷

Die aktuell möglichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind der gewachsenen Situation geschuldet und waren bzw. sind daher als ortsübliche Gerüche von der Umgebungsbebauung hinzunehmen. Bei der vorgesehenen Wohngebietsplanung sind die möglichen auf das Plangebiet einwirkende Gerüche für die Plansituation zu überprüfen und ist deren Zumutbarkeit nachzuweisen bzw. abzuwägen. Vor dem Hintergrund der derzeit anzunehmenden Überschreitungslage haben die Flächeneigentümer (als Antragsteller und maßgeblich auf die Fläche einwirkende Landwirte) ihre Möglichkeiten zur Geruchsreduzierung geprüft. Sie haben Bereitschaft signalisiert die Hofstelle zukünftig komplett auf Biofilter umzurüsten. Auf dieser Basis wurde ein Geruchsgutachter beauftragt, der die Immissionssituation für das Plangebiet aktuell neu untersucht und bewertet. Eine Umrüstung der Hofstelle auf Biofiltereinsatz für alle Emissionsquellen lässt deutliche Verbesserungen zur jetzigen Geruchssituation erwarten. Konkrete Ergebnisse und deren fachliche Einordnung liegen aktuell jedoch noch nicht vor.

3 Planungsvorgaben und -grundlagen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich.



Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland; Die Plangebietsfläche befindet sich im markierten Kreis im vorgesehenen Allgemeinen Siedlungsbereich.

Die dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dürfen und sollen durch die kommunalen Planungen insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen

⁷ Der Bebauungsplan Nr. 323, „Kennwort Feuerwehr rechts der Ems“ und die hierzu erhobenen Gutachten sind auf der Internetseite der Stadt Rheine abrufbar (www.rheine.de, Rubrik Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr, Bereich Stadtplanung, Bebauungspläne)

entspricht. Den genannten Auflagen zur Entwicklung des im Regionalplan vorgesehenen Siedlungsbereiches wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Nach gemeindlicher Prüfung besteht sowohl der Bedarf für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie auch die Notwendigkeit für die geplante Kita (s. Kap. 3.3 und 3.4). Mit der Planung wird der regionalplanerischen Forderung entsprochen, dass neue Entwicklungsbereiche möglichst an vorhandene Siedlungsflächen anschließen sollen, um eine geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Planbereich für die Entwicklung von Wohnbauland vorgemerkt. Mit der vorliegenden Planung entspricht der Bebauungsplanvorentwurf der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Fläche. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Areals als Allgemeines Wohngebiet und ergänzend zur Wohnbebauung die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer - nach aktueller Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine benötigten (s. Kap. 3.3) - Kindertagesstätte vor.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine; Die Plangebietsfläche mit roter Flächendarstellung für Wohnbauflächen befindet sich im markierten Kreis

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine liefert mit der Wohnbauflächendarstellung den erforderlichen Rahmen und lässt genügend Spielraum für die Integration einer Kita. Mit dem Bebauungsplan wird die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans örtlich und kleiflächig konkretisiert. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche beträgt dabei weniger als 0,4 ha und fügt sich als integraler Bestandteil in die Wohnbebauung ein. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach welchem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

3.3 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025

Für die bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes in Rheine sieht das 2014 aktualisierte Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 (IEHK 2025) als informelles Planinstrument der Stadt Rheine die Mobilisierung von 2.260

Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 durch laufende und potenzielle Planverfahren im Stadtgebiet als notwendig an. Konkret sind demnach pro Jahr etwa 189 Wohneinheiten, oder umgerechnet in Fläche etwa 8 ha Bruttowohnbauland zu entwickeln. Da neue Wohnbauflächen zudem für das Stadtgebiet „rechts der Ems“ in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr in größerem Umfang geschaffen wurden, könnte hier die beantragte, ca. 1,6 ha große und im Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Rheine bereits vorgemerkte Flächenreserve einen wichtigen Baustein für die angestrebte Bedarfsdeckung bilden.

3.4 Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine

Bei einer Gebietsentwicklung muss die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine für die Kindergartenjahre 2017/18 bis 2020/21 Beachtung finden. Sie führt für den Bedarf bei der Kinderbetreuung von Kindern im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung wie folgt aus:

„Für den Planungsbezirk rechts der Ems ergibt die Bedarfsplanung trotz des Neubaus der Kita am Deisterweg und der Erweiterung der AWO-Kita noch 44 zu schaffende Ü3-Plätze bis zum Sommer 2017. Mit dem anstehenden Rückbau der mobilen Raumsysteme erhöht sich die Zahl der noch zu schaffenden Plätze. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist, wie bereits in der Tabelle dargestellt, die Realisierung einer weiteren Kindertageseinrichtung im Planungsbezirk rechts der Ems zwingend notwendig, da nur noch ein Neubau den anstehenden Rückbau der mobilen Raumsysteme abfedern kann“

Bezüglich der Kinderbetreuung von Kindern im Alter von unter 3 Jahren heißt es weiter: *„Im Planungsbezirk rechts der Ems ist das Angebot weit unter dem angemeldeten Bedarf. Erst mit dem Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung im Schotthock, aus dem die meisten Elternanfragen kommen, würde sich die Situation etwas entspannen, auch wenn immer noch eine Versorgungslücke bestehen bleibt. Im Vergleich zum den Planungsbezirken links der Ems und Südraum hat der Planungsbezirk rechts der Ems die geringste U3-Versorgungsquote.“*

Ein dringender Handlungsbedarf zur Schaffung (mindestens) einer neuen Kindertageseinrichtung für den Planungsbezirk rechts der Ems, ist hieraus ersichtlich. Das Plankonzept greift dieses Erfordernis auf.

4 Plankonzept

4.1 Ziele der Planung, Planerfordernisse

Nachfragegerechte Wohnbaulandschaffung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Rheine wie auch andernorts in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Jahres 2016 ist erkennbar, dass sich die gestiegene Nachfrage inzwischen deutlich in den Boden- und Immobilienpreisen niederschlägt. Es ist absehbar, dass das derzeitige Angebot an Wohnbauflächen die Nachfrage nach Bauland nicht nachhaltig decken kann. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Wohnbauland ist daher ein wichtiger Baustein für die Wohnflächenbedarfsdeckung (vgl. auch Kap. 3.3). Städtebaulich sinnvoll ist die geplante Entwicklung der Fläche insbesondere auch vor dem Hintergrund, da hier die Möglichkeit zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur besteht und keine kleinteilige Restfläche im Siedlungsgefüge verbleibt („Lückenschluss“).

Neuer Kita-Standort für benötigte Kita-Plätze

Mit der geplanten Entwicklung der Fläche ist beabsichtigt, dem vorhandenen und prognostizierten Bedarf nach einer neuen Kindertageseinrichtung nachzukommen. Für das Stadtgebiet rechts der Ems (ohne Südraum) wird in der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine - wie schon in Kapitel 3.4 ausgeführt – darauf hingewiesen, dass dringend neue Kindergartenplätze geschaffen werden müssen. Die Bedarfsplanung beschreibt hier sowohl für die Ü3-Plätze wie auch bei den U3-Plätzen eine deutliche Versorgungslücke. Erst mit dem Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung im Planungsbezirk rechts der Ems ließe sich die Situation entspannen.

Vor diesem Hintergrund sollen neben der beabsichtigten Wohnbebauung auch möglichst kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Ein Teil des insgesamt 1,6 ha großen Areals ist im vorliegenden Planentwurf für die Möglichkeit des Baus einer bis zu 4-zügigen Kita als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und gesichert (s. Kap. 4.5). Die Planung sieht die Kita flankierend nördlich angrenzend der neuen Feuerwehr- und Rettungswache auf einem ost-west-ausgerichteten Grundstück vor, um eine Pufferung und Abschirmung des Feuerwehrlärms zur nördlichen Wohnbebauung hin zu erzielen. Die nachgelagerte Wohnbebauung kann dabei von den so entstehenden größeren Abständen wie auch von der baulichen Abschirmung durch eine Kita profitieren. Immenser Vorteil ist zudem, dass bei einer i.d.R. nur tagsüber genutzten Kita anders als bei einer Wohnnutzung nächtlicher Lärm unschädlich ist. Die Einhaltung vertretbarer Lärmwerte für die Gemeinbedarfsfläche wie auch für die Wohnbebauung wird aktuell gutachterlich im Hinblick auf den vom Feuerwehrstandort ausgehenden Lärm und den Verkehrslärm durch die Kreuzung Sandkampstraße/ Bergstraße abgeklärt.

4.2 Standortalternativenprüfung

Im Stadtgebiet rechts der Ems beschränken sich die noch nicht entwickelten Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf wenige potenzielle Baugebietsflächen größer 1 ha. Die vorliegende Plangebietsfläche bietet sich davon prioritär für eine Entwicklung an, da hier

- die Flächenentwicklung des Restackers von dem Eigentümer angeboten und beantragt wurde
- in stadtzentraler und attraktiver Wohnlage Baugrundstücke geschaffen werden können
- die bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung sinnvoll und entsprechend der Zielvorgaben aus den übergeordneten und gemeindlichen Planwerken (s. Kap. 3) arrondierbar sind („Lückenschluss“).
- für die Entwicklung der Flächen schon in der Vergangenheit angelegte Erschließungsansätze genutzt werden können
- voraussichtlich die bisher bestehende Konfliktlage bezüglich der Geruchsimmissionen durch Umrüstung der Hofstelle auf Biofiltereinsatz für alle Stallungen entschärft würde
- ein erster Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig gedeckt werden kann.

Andere neben der Plangebietsfläche bestehende, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbau-Potenzialflächen sollen/können aus den genannten Gründen erst nachrangig entwickelt werden.

4.3 Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen

Der vorliegende Planentwurf zeigt in ihren Grundzügen die vorgesehene Plangebietserschließung mit Anbindung der Planstraßen an die bereits vorhandenen, an das Gebiet heranführenden Erschließungsstraßen. Die Erschließung des Plangebietes wird über die Wohnsammelstraßen Sandweg und Rolandstraße sowie über die Anlieger- bzw. Wohnstraßen Plackenstraße, Hartmutweg, Rüdigerweg und die alte Sandkampstraße

gewährleistet. Von der Bergstraße ist eine verkehrliche Verknüpfung zum Plangebiet aufgrund der hier bereits angrenzenden Feuer- und Rettungswache nicht möglich.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Sie sind zudem nur im bis zur im Bebauungsplan dargestellten für das Baugrundstück maßgeblichen rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit wird bestimmt, dass die Vorgartenbereiche wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Bauwerken frei gehalten werden und dass gleichzeitig vor der Garagenzufahrt ausreichend Platz für einen der Stellplatzanlage vorgelagerten Zufahrts- und zusätzlichen Aufstellraum entsteht. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, dass sich Garagen und Carports in die vorgesehenen Bauzeilen integrieren. Unnötig lange Einfahrten und die damit einhergehende höhere Versiegelung sowie An- und Abfahrlärm in den hinteren Grundstücksbereichen werden ebenso vermieden.

Für den Kindergarten ist westlich angrenzend eine platzartige Aufweitung des Straßenraums mit Halte- und Wendemöglichkeiten für den kindertagesstättenbezogenen Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Notwendige Stellplätze für die geplante Kita müssen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden.

Im Osten des Plangebietes grenzt die alte Sandkampstraße an. Eine Verbindung von der alten Sandkampstraße zum Plangebiet ist vorgesehen. Südlich der Verbindungsstelle ist beabsichtigt die alte Sandkampstraße mit ihrem abgehängten Teil Fußgängern und Radfahrern vorzubehalten. Ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan kennzeichnet für die angrenzenden Grundstücke die entsprechend fehlende Möglichkeit zur Anlage von Grundstückszufahrten in diesem Bereich.

4.4 Festsetzungen für die Wohnbebauung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt. Dabei schließt der Bebauungsplan die im geplanten Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummern 3 – 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise möglichen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen aus. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter und werden städtebaulich nicht befürwortet, da sie zu einem nicht mehr gebietsverträglichen, erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen können. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zudem begründet wegen des dafür notwendigen Flächenbedarfes. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung.

Durch die Anordnung der Baufelder setzt der Bebauungsplan entlang der Planstraßen eine bauliche Grundordnung fest. Die überbaubare Fläche wird gemäß § 17 BauNVO begrenzt auf eine Ausnutzbarkeit der Grundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind darüber hinausgehend Überschreitungen um 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (vgl. § 19 BauNVO). Maximal 60 Prozent des Baugrundstückes wären somit maximal zulässigerweise überbaubar, sofern dabei noch eine funktionierende Entwässerung des eigenen Regenwassers gewährleistet werden kann (s. Kap. 4.6).

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Norden des Plangebietes sieht das Konzept für die geplanten Wohnbauflächen eine Bebaubarkeit mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt der Bebauungsplan auf maximal 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und maximal 4 Wohneinheiten bei Doppelhäusern (2 WE pro Doppelhaushälfte). Hinsichtlich der maximal zulässigen Geschosse wird die Bebaubarkeit bei den an die Bestandsbebauung angrenzenden Baufeldern auf maximal 1 Vollgeschoss gemäß landesbaurechtlicher Definition (§ 2 Abs. 5 BauONRW) beschränkt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist hierbei möglich und in der Umgebungsbebauung üblich; es darf jedoch die vorgegebenen Höchstmaße nicht überschreiten und kein Vollgeschoss

ausbilden. In den direkt zur Bestandsbebauung angrenzenden Baufeldern sind als Rahmenvorgaben eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 Meter festgesetzt bei einer höchstzulässigen Firsthöhe von 9,60 Meter. Hinsichtlich der Dachausprägungen sollen sich die Wohnhäuser der direkt angrenzenden Baufelder an die vorhandenen Dach-Ausprägungen der Bestandsbebauung angleichen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für den genannten Bereich fest, dass hier lediglich geneigte Dächer innerhalb einer Spanne von 15 – 45 ° Dachneigung zulässig sind. Untergeordnete Bauteile, Garagen oder Nebengebäude sind von dieser Vorgabe ausgenommen.

In dem direkt an die geplante Kita angrenzenden Baufeld nördlich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (geplante Kita) sind aufgrund des fehlenden direkten Bezugs zur Bestandsbebauung weniger strikte Vorgaben vorgesehen. Städtebaulich vertretbar ist hier eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen, bei der auch Flachdächer und Staffelgeschosse denkbar sind. Entsprechend entfällt für dieses Baufeld die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe. Die Gebäudehöhe wird zur Wahrung eines städtebaulich für diesen Bereich vertretbaren Rahmens hier auf ein Höchstmaß von 9,75 Meter limitiert. Für zwei Wohnbauflächengrundstücke, die über eine private Zuwegung erschlossen werden, sind nur maximal 1 Wohneinheit pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten (1 WE pro Doppelhaushälfte) zulässig, um die Beeinträchtigungen von der Zuwegung für die Nachbarn gering zu halten.

Die im Gestaltungsplan exemplarisch vorgenommene Parzellierung zeigt einen möglichen Zuschnitt für Baugrundstücke und veranschaulicht die Planung in ihren Grundzügen (s. Anlage).

4.5 Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche

Der Bebauungsplan setzt nördlich angrenzend an die Fläche der Feuer- und Rettungswache eine ca. 3.600 m² große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entsprechend eines voraussichtlich notwendigen Flächenbedarfes für den Bau einer bis zu 4-gruppigen Kita fest. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Fläche beschränken sich auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise. Die dargestellten Baugrenzen bestimmen das Feld, in dem der Hauptgebäudekörper in bis zu zweigeschossiger Bauweise vorgesehen ist. Da es sich bei der auf dieser Fläche geplanten Kita um eine kleinteilige, solitäre Nutzung für den Gemeinbedarf handelt, von der keine Prägung für das Wohngebiet ausgeht, werden keine baugestalterischen Vorgaben gemacht.

4.6 Versickerungspflicht

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich und zudem auf der Grundlage des § 51a Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW geboten ist, da ausreichende Anschlussmöglichkeiten für eine Entwässerung der Baugrundstücke an die im Umfeld vorhandene Regenwasserkanalisation fehlen (s. Kap. 2.3). Lediglich für die Entwässerung der notwendigen Erschließungsflächen kann noch von einer ausreichenden Kapazität des nächstgelegenen Regenwasserkanals ausgegangen werden.

Unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücken dezentral mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen, versickert werden. Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine in Bezug auf die Entwässerung nachweispflichtig. Der Bebauungsplan weist unter den Hinweisen auf die Versickerungspflicht hin. Aufgrund des festgestellten hohen Grundwasserstandes sind Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung für das Plangebiet nicht zulässig. Es kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht. Zur möglichen Minimierung der Flächenversiegelung und Optimierung der Entwässerung für Zufahrten und Wege

werden nach Möglichkeit schmale Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen und der Einsatz versickerungsfähiger Befestigungen, z.B. Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster empfohlen.

4.7 Grünkonzzept

Die Baumreihe östlich des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst beinhaltet in der Bestandssituation keine schützenswerten Grünstrukturen, so dass der Bebauungsplan keine Erhaltungsfestsetzungen umfasst. Weitere Festsetzungen für die Grüngestaltung im Plangebiet trifft der Bebauungsplan nicht. Entscheidungen zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen müssen im weiteren Verfahren oder im Zuge der Ausbauplanung unter Berücksichtigung der notwendigen Grundstückszufahrten erfolgen.

4.8 Schallschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes vor den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen (s. Kap. 2.6) ist mit der Notwendigkeit zur Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu rechnen. Die notwendigen Maßnahmen können jedoch erst im Zuge der weiteren Planung und mit Vorliegen des schalltechnischen Berichts konkret benannt und festgesetzt werden.

4.9 Reduzierung der Geruchsimmissionen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Geruchsimmissionen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Die Festsetzung regelt und stellt sicher, dass die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung erst nach Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen (Geruchsreduzierung auf ein für die Entwicklung der Flächen vertretbares Maß) zulässig ist. Zur Erreichung der erforderlichen Voraussetzungen plant der Flächeneigentümer die Umrüstung seiner Hofstelle komplett auf Biofiltereinsatz.

4.10 Belange der benachbarten Landwirtschaft

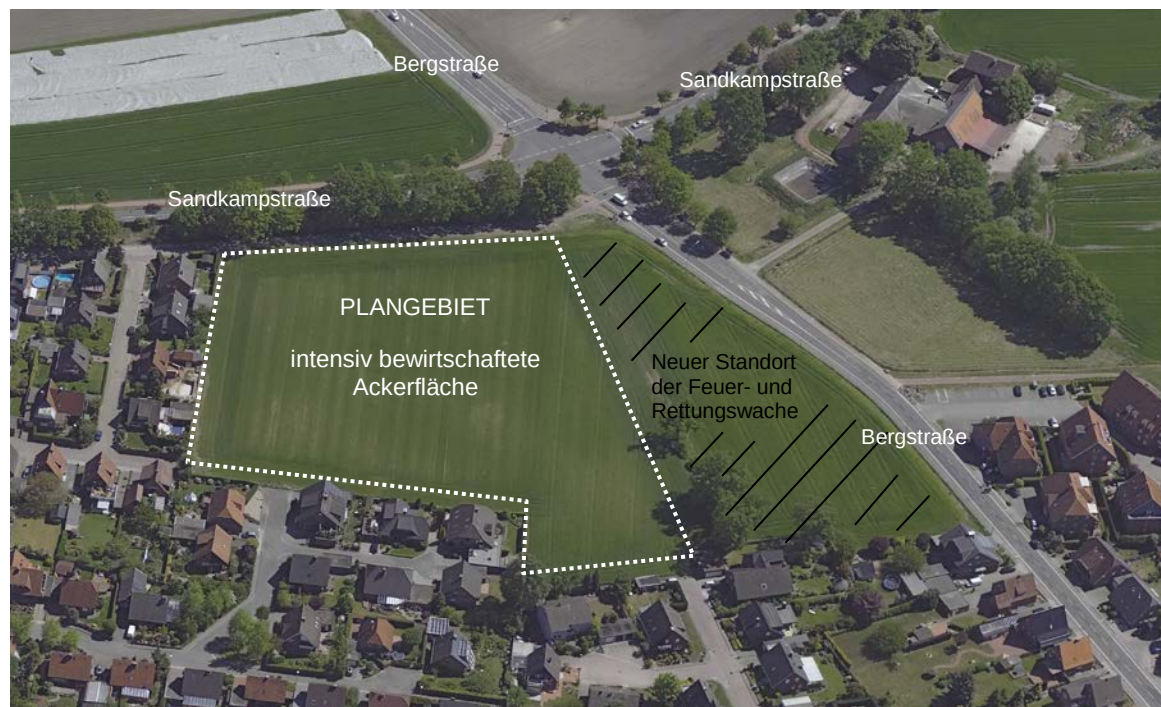
Mehrere Landwirte haben im Südosten des Plangebietes ihre Hofstellen. Nach den bisherigen Erkenntnissen beeinträchtigt die Planung die umliegenden Landwirte nicht, da in der IST-Situation Überschreitungen der Immissionswerte bei der Bestandsbebauung vorliegen, die bei Erweiterungsabsichten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe bereits emissionsverbessernde Maßnahmen, z.B. Biofilter-/wäscher-Einsatz, erforderlich machen. Dies ändert sich durch die heranrückende Wohnbebauung nicht. Durch die geplante Entwicklung der Fläche ergeben sich demzufolge und keine weitergehenden Limitierungen. Bei Erweiterungswünschen der ansässigen Betriebe müssten im derzeitigen Zustand, wie auch zukünftig Biofilter oder andere emissionsmindernde Maßnahmen erfolgen. Die für den Plangebietsflächeneigentümer mit Auflage zur Geruchsreduzierung versehene Planung sorgt voraussichtlich für eine Entspannung der derzeitigen Überschreitungslage für die Bestandsbebauung.

5 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung

Bauleitpläne sind nach BauGB § 2 Abs. 4 einer Umweltprüfung zu unterziehen. In ihr ist zu ermitteln, ob oder welche erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit der Betrachtung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ist zudem auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB die in den §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorgesehene Eingriffsregelung anzuwenden. Mit ihr sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft möglichst vermieden und minimiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, wird im Rahmen der Eingriffsregelung ein angemessener Ausgleich gefordert. Das Ausgleichserfordernis und die Kompensation der Eingriffe müssen im weiteren Verfahren festgestellt und im Umweltbericht dezidiert behandelt werden. Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben, ist parallel zur Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung vorzunehmen.

Bezüglich des Artenschutzes hat es bereits eine frühzeitige Abfrage bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt gegeben. Auf die Nachfrage der Stadt Rheine wurde per Mail v. 19.01.2016 mitgeteilt, dass keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten für den Bereich der Plangebietsfläche vorliegen. Die Notwendigkeit für Kartierungen zur Erfassung von den für das Messtischblatt geführten planungsrelevanten Arten wurden vom Kreis angesichts der Siedlungsnähe, der Umgrenzung durch Straßen sowie dem Fehlen von wertvollen Habitatstrukturen nicht gesehen. Der überplante, intensivlandwirtschaftlich genutzte Acker wurde lediglich als möglicher Nahrungsraum eingestuft, der angesichts im Umfeld ausreichend vorhandener Ausweichhabitate für möglicherweise das Gebiet besuchende Arten nicht von essentieller bedeutend ist.

Die abschließende Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlich zu beachtender Vorgaben im Zuge der Planung erfolgt durch ein Umweltbüro.



6 Hinweise zum Planverfahren

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches im vorliegenden Fall im Normalverfahren durchgeführt wird, sind gemäß § 3 und § 4 BauGB zwei Beteiligungsstufen vorgesehen (1. Frühzeitige Beteiligung und 2. Offenlegung der Entwurfsunterlagen). Mit ihnen wird eine angemessene Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und es wird Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben. Einen Überblick über den groben Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes liefert die nachfolgende Übersicht.

6.2 Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	Möglich vorauss. 07.09.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	Möglich vorauss. September 2016
Frühzeitige Beteiligung mit Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Möglich vorauss. Oktober 2016
Erstellung des Bebauungsplanentwurfs	Möglich vorauss. IV. Quartal 2016
Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen	Möglich vorauss. I. Quartal 2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Möglich vorauss. I. Quartal 2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Möglich vorauss. II. Quartal 2017
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	Möglich vorauss. II. Quartal 2017

Rheine, September 2016
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Geotechnischer Bericht der HINZ Ingenieure GmbH, Rheine v. 27. Juni 2016
- Nachtragsschreiben vom 25.07.2016 der HINZ Ingenieure GmbH, Rheine zum geotechnischen Bericht
- Auswertung der Ergebnisse der Verkehrszählungen der Technischen Betriebe der Stadt Rheine aus 2016
- Gestaltungsplanentwurf zur Veranschaulichung des Plankonzeptes, Stand 18.08.2016