Vorlage Nr. 306/17

Betreff: **33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**
 Kennwort: "Eschendorfer Aue"

- I. Beratung der Stellungnahmen
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			22.11.2017		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dörtelmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			12.12.2017		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein	☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
☐ Ja	☐ Nein	durch		
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐	sonstiges (siehe Begründung)			

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 2007 hat die Stadt Rheine seit 2013 in einem intensiven Planungsprozess im Sinne der Innenentwicklung mögliche Folgenutzungen für das Kasernengelände untersucht. Aufgrund der für eine Wohnnutzung attraktiven Lage am Stadtrand bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt Rheines und bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld bieten die ehemals militärisch genutzten Flächen eine hohe Lagegunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2016 daher entschieden, das Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen in dem Gebiet verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 24. Juli 2017 bis einschließlich 28. August 2017 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Die Begründung (inklusive Umweltbericht) ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Auszüge aus der Flächennutzungsplanänderung (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung) sowie fachspezifische Gutachten (Anlagen 4 bis 12) liegen ebenfalls bei.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;
Schreiben vom 02.08.2017

Inhalt:

(Anmerkung der Stadt Rheine: hier BEGINN der „alten“ bereits in der Ausschusssitzung am 21.06.2017 abgewogenen Stellungnahmen; BEGINN des „neuen“ Einwandes des Einwenders auf Seite 30)

„1.) Anscheinend möchte der Rat der Stadt Rheine auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz gemäß § 46 Abs. 1 BauGB eine Umlegung beschließen und anordnen lassen. 2.) Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist ein gesetzlich geregeltes Grundstücks-tauschverfahren. 3.) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Rechtsanspruch. 4.) Einen solchen Anspruch haben auch nicht die Eigentümer von Grundstücken. 5.) Die Umlegung wird von der Gemeindevertretung vielmehr in eigener Verantwortung angeordnet. 6.) Materielle Voraussetzung für ein Umlegungsverfahren ist ein Bebauungsplan oder ein Neuordnungsbedarf von Grundstücken in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil – Innenbereich (§ 34 BauGB). 7.) Die materiellen Anforderungen an einen Bebauungsplan, der eine Umlegung vorbereitet, unterliegen zunächst denselben Rechtmäßigkeitsbestimmungen wie jeder andere Bebauungsplan. 8.) Zusätzlich hat die Gemeinde bei der Planung die möglichen Ergebnisse und Grenzen der Bodenordnung zu berücksichtigen, wenn diese für den Plan erheblich sind (vgl. BGH, Urt. v. 12.3.1987 - III ZR 29/86 - DVBl 1987, 898; Urt. v. 11.11.1976 - III ZR 114/75 - BGHZ 67, 320; BauR 1977, 48; DVBl 1987, 898; Otte, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand 7/06, § 45 Rn. 14). 9.) Die Begründung des Bebauungsplanes soll Darlegungen zur beabsichtigten Umlegung als Mittel des Planvollzuges aufweisen (vgl. Reinhardt, DÖV 1995, 21; Otte, in: Ernst u.a., a.a.O. § 52 Rn. 1). 10.) Für die Entscheidung über die Ausdehnung des Umlegungsgebietes verfügt die Gemeinde über einen Gestaltungs- bzw. Ermessensspielraum, der in der Planungsphase sachgerecht abzuwägen ist (vgl. Otte, in: Ernst u.a., a.a.O. § 52 Rn. 7). 11.) Bereits bei der Planaufstellung ist das Interesse einzelner Eigentümer an der Beibehaltung des Grundstückszuschnittes und der bisherigen Nutzung in der Abwägung zu berücksichtigen und mit gegenläufigen Privatinteressen in einen fairen Ausgleich zu bringen (vgl. BVerfG, B. v. 22.5.2001 - 1 BvR 1512 und 1677/97 - BVerfGE 104, 1; B. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - BauR 2003, 1338). 12.) Festgestellt wird, dass ein wesentlicher Teil des Gebietes nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. 13.) Insofern dürfte das avisierte Umlegungsverfahren nicht für den vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Bereich zulässig sein. 14.) Es wird angemerkt, dass der Umlegungsplan ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt (§ 35 VwVfG) und der zentrale Rechtsakt der Umlegung ist. 15.) Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über Aufstellung des Umlegungsplans (§ 69 BauGB) unter Angabe der Einsichtsmöglichkeit (§ 69 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist hierbei erforderlich. 16.) Das In-Kraft-Treten des Umlegungsplans mit Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit unterliegt § 72 BauGB). 17.) Auf die Anordnung des Rates gem. § 46 Abs. 1 BauGB, eine Umlegung durchzuführen, erhält die Umlegungsstelle/der Umlegungsausschuss den Auftrag und die Ermächtigung, eine Umlegung in einem bestimmten Gebiet durchzuführen. 18.) Die Anordnung ist kein Verwaltungsakt und kann nicht angefochten werden. 19.) Bevor der Umlegungsausschuss den Umlegungsbeschluss für dieses Gebiet fasst und damit das Umlegungsverfahren einleitet, werden die Eigentümer angehört, vgl. § 47 Abs. 1 BauGB. 20.) Die Eigentümer haben die Gelegenheit, sich über das Verfahren zu informieren, ihre eigenen Vorstellungen vorzutragen und sich zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung zu entscheiden (Einstimmigkeit erforderlich). 21.) Damit wird gewährleistet, dass die Eigentümer frühzeitig an dem Verfahren beteiligt werden. 22.) Nach der Anhörung der Eigentümer wird der Umlegungsbeschluss gefasst, vgl. § 47 BauGB. 23.)

Der Umlegungsbeschluss besitzt für den Grundstückseigentümer eine unmittelbare Rechtswirkung und kann mit dem Widerspruch angefochten werden. 24.) In das Grundbuch wird ein Umlegungsvermerk eingetragen. 25.) Es tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre ein. 26.) Die Gemeinde erhält ein gesetzliches Vorkaufsrecht. 27.) Im Gegensatz zur Anordnung gem. § 46 Abs. 1 BauGB wird im Umlegungsplan das Verfahrensgebiet parzellenscharf beschrieben. 28.) Das Gebiet darf nicht über die Grenzen eines dem Umlegungsverfahren zu Grunde liegenden Bebauungsplanes hinausgehen, es sei denn, es grenzt an einem zusammenhängend bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB oder es wird der Bebauungsplan rechtzeitig in Kraft gesetzt (§ 47 Abs. 2 Satz 2 BauGB). 29.) Nach Abschluss der Erörterungen mit den Beteiligten wird der Umlegungsplan von dem Umlegungsausschuss durch Beschluss aufgestellt, vgl. § 66 Abs. 1 BauGB. Erforderlichenfalls muss zuvor ein dem Umlegungsverfahren zu Grunde liegender Bebauungsplan in Kraft getreten sein (§ 47 Abs. 2 Satz 2 BauGB). 30.) Ich beantrage das eingeleitete Umlegungsverfahren hinsichtlich dieser Rechtslage zu überprüfen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Einwände beziehen sich primär auf die Berücksichtigung der möglichen Ergebnisse und Grenzen der Bodenordnung bei der Planung. Mögliche Ergebnisse und Grenzen wurden bei der Planung von der Stadt Rheine ordnungsgemäß und fachgerecht berücksichtigt. Darlegungen zur beabsichtigten Umlegung als Mittel des Planvollzuges sind in der Begründung enthalten (s. Punkt 9 des Einwandes). Durch die Stadt Rheine ist eine sachgerechte Abwägung berücksichtigt worden und betrifft damit nicht das Bauleitplanverfahren (s. Punkt 10 des Einwandes). Die Ergebnisse der Gespräche nach § 47 BauGB werden bei der Planaufstellung berücksichtigt (s. Punkt 11 des Einwandes). Das Verfahren wurde durch den Umlegungsbeschluss nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eingeleitet. Die materiellen Voraussetzungen nach § 47 (2) BauGB für die Einleitung eines Verfahrens lagen somit vor (s. Punkte 12 und 13 des Einwandes). Die Aufstellung des Umlegungsplanes nach § 69 f BauGB ist der Abschluss des Verfahrens und noch nicht erfolgt, betrifft daher nicht das laufende Bebauungsplanverfahren (s. Punkte 15 und 16 des Einwandes). Der Einwand unter Punkt 18, dass die Anordnung der Umlegung kein Verwaltungsakt ist und nicht angefochten werden kann, betrifft ebenfalls nicht das bauplanungsrechtliche Verfahren. Das umlegungsrechtliche Verfahren zur Beteiligung der Eigentümer wird sachgerecht durchgeführt. Die Einwände zu den Punkten 19 bis 22 betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Der Umlegungsbeschluss selbst ist ein Verwaltungsakt. Er kann gemäß § 217 Abs. 2 BauGB binnen sechs Wochen seit der Bekanntmachung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Der Einwand bzw. Hinweis unter Punkt 23 ist hier nicht abwägungsrelevant. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Einleitung des Umlegungsverfahrens U 20 „Eschen-dorfer Aue“ lagen zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses vor. Auch der diesbezügliche Einwand unter Punkt 30 ist hier nicht abwägungsrelevant. Es wird festgestellt, dass die oben geschilderten Einwände zur Kenntnis genommen werden. Sie enthalten grundsätzliche Hinweise zur Bodenordnung bzw. den Anwendungsvoraussetzungen eines Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB). Für die rechtlich einwandfreie, ordnungsgemäße Durchführung sorgt hier der fachkompetent besetzte Umlegungsausschuss mit der Geschäftsstelle. Selbstverständlich wurde zuvor die Rechtslage geprüft, so dass sich die vorgetragenen Hinweise erübrigen, die überwiegend lediglich Allgemeinplätze beinhalten.

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 27.12.2016

Inhalt:

„1.) Die Stadt Rheine möchte von der BIMA die ehemalige General-Wever-Kaserne in Rheine erwerben und anschließend als Bauland vermarkten. 2.) In diesem Zusammenhang hat jüngst der Stadtrat Rheine auf Vorschlag der Stadtverwaltung Rheine ein Konzept Wohnen

beschlossen. 3.) Fraglich ist, ob das Wohnbaulandkonzept für die General-Wever-Kaserne der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und dem vom Rat beschlossenen und geltenden Wohnbaulandkonzept entspricht, denn es sieht einerseits anscheinend maximal nur 20 % sozialen Wohnungsbau und andererseits über 500 Wohneinheiten vor, obwohl das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine für diese Flächen nur 250 Wohneinheiten eingeplant hat. 4.) Angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt sollten die Konversionsflächen einen höheren Anteil mit sozialem Wohnungsbau anstreben. 5.) Der Bedarf ist unbestritten. 6.) In Rheine scheinen nur noch 9 % der Wohnungen mit einer Bindungswirkung belegt zu sein. 7.) Zudem sollten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus in allen Stadtteilen nachgefragt werden können. 8.) Für die Unterbringung von Flüchtlingen dürfte auch ein weiterer zusätzlicher Wohnraumbedarf im sozialen Wohnungsbau gegeben sein. 9.) Der Wohnungsbau scheitert oft daran, dass geeignetes Bauland mit hoher Standortqualität fehlt. 10.) Das Land NRW unterstützt den Wohnungsbau auf geeigneten Flächen mit Fördermitteln. 11.) Zusätzliches Bauland könne demnach in innerstädtischen Siedlungsgebieten für den sozialen Wohnungsbau nutzbar gemacht werden. 12.) Das Land beteiligt sich mit zinsgünstigen Darlehen an der Finanzierung von 75 % der Kosten für die Standortaufbereitung in zentraler Lage, wenn auf diesen Grundstücken Sozialwohnungen entstehen. 13.) In Gebieten mit beschlossenen Quartierskonzepten dürfen die Neubauwohnungen auch auf anderen als den aufbereiteten Flächen des Antragstellers im Quartier erfolgen, wenn auf den aufbereiteten Flächen während der Zweckbindung weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. 14.) Die zusätzlichen Fördermittel für die Standortaufbereitung betragen maximal 20.000 Euro pro geförderter Mietwohnung. 15.) Auf das Darlehen für die Standortaufbereitung wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 % gewährt. 16.) Dieser Förderweg dürfte auch für die Konversionsflächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne einplanbar sein, weil dort eine nennenswerte Zahl von Gebäude zurückzubauen ist. 16.) Auf diesen Flächen sollte Geschosswohnungsbau entstehen, so dass eine Förderung durch das Land NRW realisierbar ist (siehe auch unten angeführten LINK). 17.) Insofern wird beantragt in der Planung die Geschosshöhe anzupassen. 18.) Anscheinend möchte die Stadt Rheine die Konversionsflächen auf "andere Basis" von der BIMA erwerben. 19.) Ob dabei die Abbruchkosten gegengerechnet werden, ist mir nicht bekannt. 20.) Rechtlich nicht zulässig ist, dass eine Nahversorgung nicht vorgesehen ist. 21.) Ferner scheinen die weiteren Förderwege des Bundes, die gerade mit Blick auf die Unterbringung von Flüchtlingen und dem Bau von Sozialwohnungen durch den Bund zu Jahresbeginn 2016 angepasst und ausgeweitet wurden, ungeachtet zu bleiben. 22.) Ziel sollte es daher sein, nicht eine große Anzahl von Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäuser, sondern von Sozialwohnungen für alle BürgerInnen bedarfsgerecht dort entwickeln zu können. http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Foerderung/2-Reintext_WFB_2016.pdf

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich überwiegend auf die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Daraus resultierend soll für die Konversionsflächen ein höherer Anteil an sozialem Wohnungsbau angestrebt werden. Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ der 33. F-Plan-Änderung wird im Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost entlang der Schorlemerstraße ein Bereich für den Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Gesamtentwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne. Für die Flächen zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße wird ebenfalls zeitnah der Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West aufgestellt. In dem Bebauungsplan werden in größerem Umfang Flächen für den Geschosswohnungsbau festgesetzt, die anteilig für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden können. Die Festsetzung des Anteils an sozialem Wohnungsbau ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Insofern gewährleisten die ausgewiesenen Baufelder die Realisierung sowohl von frei finanziertem, als auch von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Somit kann insbesondere be-

darfs- und marktgerecht, soziale Wohnraumförderung umgesetzt werden. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand ausreichend Rechnung getragen wird. Die Stellungnahme bezieht sich ebenfalls auf mögliche Förderwege für die Kostenübernahme von Standortaufbereitungen bei anschließender Realisierung von sozialem Wohnungsbau als Geschosswohnungsbau. Entsprechend wird eine Anhebung der Geschossigkeit gefordert. Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ der 33. F-Plan-Änderung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost (östlich der Schorlemerstraße) überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben. Angrenzend an die Schorlemerstraße sind Bereiche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Der Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost ist Bestandteil der Gesamtentwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne. Für die Flächen zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße wird der Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West aufgestellt. In dem Bebauungsplan werden umfangreiche Flächen für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. Hier kann anteilig sozialer Wohnungsbau in größerem Ausmaß realisiert werden und entsprechend können hier im weiteren Verfahren nach Satzungsbeschluss bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes Fördermittel beantragt und „eingeworben“ werden. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand ausreichend Rechnung getragen wird.

Ein weiterer Punkt des Einwenders bezieht sich darauf, dass es rechtlich nicht zulässig sei, dass eine Nahversorgung im Gebiet nicht vorgesehen ist.

Zunächst ist festzustellen, dass keine rechtliche Bindung besteht, im Plangebiet den Standort eines Nahversorgungsbetriebes festzulegen. Durch den durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine am 26.10.2016 getroffenen Beschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Elter Straße/Schlehdornweg wird die Versorgung des Gebietes im Sinne des § 1 (6) Nr. 8 BauGB sichergestellt.

Bei dem Plangebiet „Eschendorfer Aue“ handelt es sich um ein Wohngebiet, das auf dem ehemaligen Gelände der General-Wever-Kaserne entwickelt werden soll. In Ergänzung zum „Masterplan Einzelhandel“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) wurde im April 2015 ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ durch das selbige Büro erstellt. Aufgrund der durch den Gutachter und der Stadt Rheine erkannten Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung in dem Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf und auf der Grundlage eines seitens der Politik formulierten Auftrages, wurde für diesen Stadtbereich eine gutachterliche Untersuchung im Oktober 2015 zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier mögliche Standortoptionen für die Entwicklung eines Nahversorgers in dem benannten Stadtbereich untersucht:

Standort 1 General-Wever-Kaserne

Standort 2 Elter Straße / Sandhövelstraße

Standort 3 Elter Straße / Spiekerstraße

Standort 4 Elter Straße / Graf-von-Staufenberg-Straße

Die benannten Standorte wurden umfangreich vor dem Hintergrund der Unterversorgung im Bereich Gellendorf diskutiert. Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat im Zuge der Beschlussfassungen zum Nahversorgungskonzept in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, dass für den Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf die Standorte 1 (General-Wever-Kaserne) und 2 (Sandhövelstraße) alternativ, ohne Priorität aus der gutachterlichen Untersuchung zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes weiter verfolgt werden sollen. Im Rahmen der Diskussion um die beiden benannten Standorte eines Nahversorgers hat sich herausgestellt, dass die Vorteile für einen Standort an der Elter Straße / Schlehdornweg überwiegen. Die Erreichbarkeit in verkehrlicher Hinsicht an der Elter Straße ist besser, da direkt an das vorhandene Verkehrsnetz ange-bunden wird. Mit der direkten Lage an der Landesstraße ist eine bessere Wahr-nehmbarkeit für Kunden und eine städtebau-

lich-visuelle Einbindung in das Gebiet gegeben. Im Zuge der weiteren Beratungen zur Standortwahl eines neuen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen.

Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Option für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Einwand zurückgewiesen wird.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 27.12.2016

Inhalt:

„1.) Am 28. Januar 2016 hat der Deutsche Bundestag einstimmig den Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Menschen- und umweltgerechten Ausbau der Rheintalbahn realisieren“ (Drucksache 18/7364) beschlossen. 2.) Er sieht vor, dass der Bund Kosten in Höhe von rund 1,521 Milliarden Euro übernimmt, die durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen beim Ausbau der Rheintalbahn Karlsruhe–Basel entstehen. 3.) Dabei handelt es sich insbesondere um einen zweiröhrigen etwa 7 km langen Eisenbahntunnel in Offenburg, eine alternative Trassierung zwischen Offenburg und Riegel sowie weitere Lärmschutzmaßnahmen, die über das gesetzlich vorgesehene Maß deutlich hinausgehen. 4.) In einem weiteren Antrag der Koalitionsfraktionen („Menschen- und umweltgerechte Realisierung europäischer Schienennetze“, Drucksache 18/7365) wurde ebenfalls einstimmig beschlossen, dass im Einzelfall und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel auch in anderen Fällen besonderer regionaler Betroffenheit durch Schienengüterverkehre ein Schutz von Anwohnern und Umwelt erreicht werden kann, der über das gesetzliche Maß hinausgeht. 5.) Ein ähnlich hohes Schutzniveau, wie es bei der Rheintalbahn verbindlich vorgesehen ist, wird damit für andere bundes- und europaweit bedeutsame Strecken wie den dreigleisigen Ausbau der Betuwe-Linie zwischen Emmerich und Oberhausen allerdings nicht gewährleistet. 6.) Die Anwohnerinnen und Anwohner entlang der Betuwe-Linie beklagen sich daher darüber, dass sie vom Bundestag zu Bürgern zweiter Klasse degradiert wurden. 7.) In einer Erklärung zur Abstimmung der beiden Anträge haben 50 Mitglieder der NRW-Landesgruppe in der SPD-Bundestagsfraktion zu Protokoll gegeben, dass die verabschiedeten Anträge aus ihrer Sicht nur ein erster Schritt sein könnten. 8.) Zur Vermeidung von zahlreichen Klagen und im Sinne eines zügigen Baubeginns seien zusätzliche Lärmschutz- und Sicherheitsmaßnahmen – die im Vorfeld mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern abgestimmt sind – im laufenden Planfeststellungsverfahren des dreigleisigen Ausbaus der Betuwe-Linie zwischen Emmerich und Oberhausen und beim sechsgleisigen Ausbau der Strecke Duisburg–Düsseldorf im Zuge des Rhein-Ruhr-Express zwingend erforderlich. 9.) Die NRW-Landesgruppe werde sich dafür einsetzen, im Rahmen weiterer parlamentarischer Verfahren einen vergleichbaren Schutz von Mensch und Umwelt vor Schienenverkehrsbelastungen zu erreichen, wie er für die Rheintalbahn beschlossen wurde. 10.) Der Schutz vor Bahnlärm sollte auch in der kommunalen Bauleitplanung ein wichtiges Anliegen sein. 11.) Gerade in Rheine, einer großen Logistik-Drehscheibe, sind die Anwohnerinnen und Anwohner zahlreicher Bahnstrecken von hohen Lärmpegeln betroffen. 12.) Nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung muss bei entsprechend hohen Lärmpegeln mit Gesundheitsbeeinträchtigungen gerechnet werden. 13.) Dies zeigt eine Literaturstudie des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, die gemeinsam mit den Ländern Rheinland-Pfalz und Hessen im Sommer 2015 erstellt wurde. 14.) Die Ergebnisse sind auf den Internetseiten des MKULNV veröffentlicht: <https://www.umwelt.nrw.de/umweltschutz-umweltwirtschaft/umwelt-undgesundheit/laerm/strassen-und-schienenverkehrs-laerm>. 15.)

Aussagen zu den Lärmbelastungen an den Hauptschienenstrecken des Bundes treffen die Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes: <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>. 16.) Anscheinend wurden die genannten Stellen nicht form- und fristgerecht als Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17.) Folglich erscheint es erforderlich zu sein, die damit einhergehenden Form- und Verfahrensfehlern zu heilen. 18.) Weiterhin ist den Planungen nicht ersichtlich, wie das Problem des Lärmschutzes geregelt wird. 19.) Da die NRW Landesregierung anscheinend die neue kostenintensive Qualität von Lärmschutz an der Rheintalstrecke begrüßt, die weit über das geltende gesetzliche Regelwerk zum Schutz vor Schienenlärm hinaus geht und wie selbstverständlich die Erwartung geäußert hat, dass dies Maßstab auch für schutzbedürftige Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen wird, ist die in Rede stehende Planung entsprechend anzupassen. 20.) Der Qualitätssprung beim Lärmschutz im Rahmen ist insoweit als Recht für Planungen gleichgesetzt. 21.) Die Begründung lässt sich auf alle Trassen in Nordrhein-Westfalen übertragen. 22.) Die beschlossenen Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer Minderung der Lärmbelastung und sind zu begrüßen. 23.) Insofern haben Maßnahmen auch Bestandteil der in Rede stehenden Planung zu werden. 24.) Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich bereits im Dezember 2015 an die nordrheinwestfälischen Abgeordneten aller Bundestagsfraktionen gewandt und eindringlich darum gebeten, dem Beschluss zum Bau des „Offenburger Tunnels“ mit der Maßgabe zuzustimmen, dass gleiches Recht für Lärmschutz für alle gilt. 25.) Die Abgeordneten wurden aufgefordert, eine Entscheidung zugunsten eines bundeseinheitlichen Lärmschutzes entlang von Trassen herbeizuführen. 26.) Die Landesregierung setzt sich zudem im Rahmen der Lärminderungsstrategie NRW dafür ein, Verbesserungen der gesetzlichen Regelungen zum Schutz vor Schienenlärm zu bewirken. 27.) Die Landesregierung hat sich beispielsweise in dem Vermittlungsverfahren des Bundesrates zur Änderung des § 43 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dafür stark gemacht, eine möglichst frühzeitige Streichung des Schienenbonus zu erreichen. 28.) Dies mit Erfolg. 29.) Im Bundesrat sowie in der Umweltministerkonferenz gab es zudem Initiativen des MKULNV mit folgenden Zielen: Einführung eines verkehrsträgerübergreifenden Lärmschutzes, Schaffung eines Anspruchs auf Lärminderung an bestehenden Schienenstrecken, Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafs der Anwohnerinnen und Anwohner durch Einführung von Maximalpegeln, Überarbeitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Auslösewerte für die Lärmsanierung unter Berücksichtigung der Empfehlungen der WHO und Schaffung einer Anordnungsbefugnis für betriebsbeschränkende Maßnahmen zum Schutz der Umwelt. 30.) Gemeinsam mit den Ländern Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg haben sich MKULNV und MBWSV 2014 an das Bundesverkehrsministerium (BMVI) mit der Bitte gewandt, rechtliche Möglichkeiten für Betriebsbeschränkungen aus Lärmschutzgründen zu schaffen. 31.) Auf Initiative des MKULNV hat die 86. Umweltministerkonferenz den Bund gebeten, freiwillig Haushaltsmittel bereitzustellen, um über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehenden Lärmschutz zu realisieren, wo es zu einer Ungleichbehandlung der Anwohnerinnen und Anwohner an Schienenstrecken kommt. 32.) Eine Anpassung der Bauleitplanung ist daher rechtlich geboten.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Lärmimmissionen vor Ort sowie entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz und dass dem Anschein nach keine Beteiligung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat und demnach eine Anpassung der Bauleitplanung rechtlich geboten ist. Auf der Grundlage des umfassenden und fachgerecht erstellten Lärmgutachtens wurden in der parallelen verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Lärmschutz als zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist ein gesetzlich vorgeschriebener, den Regelwerken entsprechender, ausreichender Immissionsschutz sichergestellt. Die Beteiligung der diesbe-

züglich maßgebenden Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. erfolgt regel- bzw. rechtskonform im Rahmen der öffentlichen Auslegung, entsprechend klar definierter Vorgaben.

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird. Einer Anpassung der Bauleitplanung bedarf es hier nicht.

1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 27.12.2016

Inhalt:

„1.) Mit den letzten Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) – insbesondere der Klimaschutznovelle 2011 – sind die Belange von Klimaschutz und Klima-anpassung in die städtebauliche Planung integriert worden. 2.) Damit sind Klima-schutz und Klima-anpassung als Planungsziele und zu berücksichtigende Belange in der kommunalen Bauleitplanung verankert. 3.) Handlungsfelder sind beispielsweise die Darstellung von Windkonzentrations-zonen in Flächennutzungsplänen, solarenergetische Optimierung von Bebauungsplänen. 4.) Der städtebauliche Vertrag sowie das Instrumentarium des Stadtumbaus sind weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Umsetzung von Klimaschutzziele in der Bauleitplanung. 5.) Die Flächennutzungsplanung ist ein wichtiges gesamtstädtisches Steuerungsinstrument zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen auf gesamtstädtischer Ebene. Innenentwicklung, Stadt der kurzen Wege, Nutzungsmischung, kompakte Siedlungsstrukturen u.v.a.m. sind hierfür die seit langem bekannten übergeordneten Ziele, die Grundlage für die strategische Ausrichtung der jeweiligen Flächennutzungspläne sind. 6.) Darüber hinaus erhält der Flächennutzungsplan als Instrument zur Steuerung der Standortplanung für Erneuerbare Energien eine wichtige Bedeutung. 7.) Im Flächennutzungsplan können Flächen dargestellt werden, die dem Klimawandel entgegenwirken. 8.) Dazu zählen insbesondere Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbarer Energie und Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 5 BauGB). 9.) Derzeit liegt ein Planungsschwerpunkt in der Änderung von Flächennutzungsplänen zur Ausweisung von Windkonzentrationszonen. 10.) Die räumliche Steuerung führt dazu, dass die Windenergienutzung auf die dafür vorgesehen Flächen gelenkt wird (innergebietliche Standortzuweisung) und der übrige Planungsraum für die Windenergienutzung in der Regel nicht mehr zur Verfügung steht (außergebietliche Ausschlusswirkung). 11.) Voraussetzung für die Steuerung ist ein gesamtträumliches Plankonzept für die Gemeinde. 12.) Zunächst müssen all jene Flächen ermittelt werden, auf denen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen aus tatsächlichen (z. B. Naturschutzgebiete oder zu geringe Windhöflichkeit = durchschnittliches Windaufkommen an einem bestimmten Standort) und/oder rechtlichen (z. B. Siedlungsbereiche inklusive Abstandsflächen) Gründen ausgeschlossen ist. 13.) Wenn die harten Tabuzonen definiert sind, werden in einem nächsten Schritt die sogenannten weichen Tabukriterien festgelegt, die aus städtebaulichen Gründen von der Gemeinde definiert werden können. 14.) Hierbei kann es sich beispielsweise um vorsorgende Abstandsflächen handeln, die über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehen. 15.) Die strikte Unterscheidung zwischen harten und weichen Tabukriterien ist gemäß der Rechtsprechung der letzten Jahre unbedingt erforderlich und sorgfältig zu dokumentieren. 16.) Neben der Ausweisung von Windkonzentrationszonen bietet der Flächennutzungsplan weitere Möglichkeiten der Darstellung von Flächen und Maßnahmen zum Klimaschutz, z. B. zur Ausweisung von (Freiflächen-) PV-Anlagen sowie Standorten zur Speicherung regenerativer Energien. 17.) Auch Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Hochwasserschutz, Sicherung klimarelevanter Grün- und Freiflächen), können dargestellt werden. 18.) Die Ziele von Klimaschutz und Klima-anpassung sind als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch festgelegt. 19.) Damit werden sie Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und sind entsprechend abzuarbeiten. 20.) Mit dem Festset-

zungskatalog des § 9 BauGB stehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. 21.) Entscheidend für die Umsetzung sind eine offensive Herangehensweise und Einsatz der Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne des kommunalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung. 22.) Grundlage hierfür ist eine entsprechende städtebauliche (und klimaschutzbetrachtende) Planung im Vorfeld der Bebauungsplanung. 23.) Dies beginnt bei der Frage einer geeigneten Standortwahl, der Kompaktheit der Bebauung, der Nutzungsmischung eines Quartiers, seiner klimafreundlichen Verkehrserschließung, der Sicherung von Grün- und Freiflächen, und reicht beispielsweise bis hin zu solarenergetisch optimierten Bebauungsformen. 24.) Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser klimarelevanten Planungsvorgaben stehen folgende Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung: Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit; Festlegung der Bauweise (z. B. offene oder geschlossene) mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung; Festlegung der Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten passiver Solarenergienutzung; Festsetzung der Baugrenzen ggf. auch von Baulinien mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung (erweiterte Baukörperfestsetzung statt großzügige Baufenster); Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger; Festsetzung von Grün- und Freiflächen; Festsetzung von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen z. B. als Hochwasserschutz oder als Klima-funktionsräume. 25.) Weiterhin sind Gebiete festsetzbar, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung, Erzeugung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder aus Kraft-Wärme-Kopplung beachtet werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). 26.) Neben dem formellen Instrumentarium der Bauleitplanung stehen zwei weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Umsetzung der Zielsetzungen von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. 27.) Im städtebaulichen Vertrag können Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung zwischen Gemeinde und umsetzendem Akteur vereinbart werden (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB). 28.) Damit ist gegenüber den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ein wesentlich konkreterer Umsetzungsbezug der festgesetzten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erzielbar. 29.) Dies betrifft insbesondere das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) sowie Stadtumbaumaßnahmen nach Besonderem Städtebaurecht (§§ 171a -171d BauGB s.u.). 30.) Weiterhin stehen vergleichbar zu den bekannten Instrumentarien der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung verschiedene Maßnahmen für eine einheitliche und zügige Durchführung zur Verfügung. 31.) Grundlage ist die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Zielen und Maßnahmen unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen. 32.) Voraussetzung ist der Erlass einer Stadtumbausatzung. 33.) Die festgelegten Umsetzungsmaßnahmen sind mit Hilfe eines Stadtumbauvertrages mit den lokalen Akteuren zu vereinbaren (hier: Stadtumbauvertrag siehe § 171c BauGB auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, s.o.). 34.) Die förmliche Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist auch Grundlage für mögliche Fördermittelzuwendungen. 35.) Ich beantrage die angeführten Grundlagen im Rahmen der Planung festzuschreiben und die vorgelegten Pläne im Sinne der Ausführungen anzupassen. 36.) Dabei sind die Anpassungen so vorzunehmen, dass die ausgeführten Ziele im Rahmen von Geschosswohnungsbau und des Sozialen Wohnungsbaus realisierbar sind. 37.) Die Grundlagen sollten vorab mit der BIMA der erörtert werden, damit im Rahmen einer Zweckerklärung der Eigentumsübergang der Konversionsfläche erfolgen kann. 38.) Was die vorhanden Bunker auf dem Gelände betrifft, so könnte ein kostenaufwendiger Rückbau vermieden werden, wenn wie z. B. auf Borkum

eine Einplanung dieser Flächen als Parklandschaft erfolgt und damit dem Klimaschutz weite-
rer Vorrang gebietet wird. 39.) Anscheinend wurden in Bunker-Bereichen auch schon seltene
Tierarten ermittelt, so dass diesen Lebewesen hierdurch auch der vorhandene Lebensraum
erhalten bleiben dürfte. 40.) Insoweit wird ein Artenschutzprojekt angeregt. 41.) In dem sehr
lebhaften Quartier könnte unter anderem die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) sich
weiter ausbreiten. 42.) Zu wissen ist dabei, dass die einheimischen Säuger Winterschlaf hal-
ten. 43.) Dabei sind sie allerdings mehr oder weniger frostempfindlich. 43.) Die vorhandenen
Bunkeranlagen haben eine dicke Betonwand und meist undichte Decken. 44.) So sind die
Innenräume zwar frostsicher, aber auch feucht. 45.) Das kommt vielen spezialisierten Fle-
dermausarten zu Gute. 46.) Sie nutzen die Höhlen als Ersatz für natürliche Behausungen und
halten dort ab Einbruch der dunklen Jahreszeit bis in den Frühling hinein Winterschlaf. 47.)
Mit Hilfe einer vorhandenen Stiftung kann dieser Lebensraum weiterentwickelt werden, so
dass die Quartiere durch einen Spezialisten und nach Abstimmung gegen un-gebetene Gäste
(Menschen und aber auch Füchse oder andere Räuber) gesichert werden. 48.) Die Bunker-
eingänge können fachgerecht verschlossen werden. 49.) Im oberen Bereich könnte eine klei-
ner Schlitz eingebaut werden, durch den die kleinen Fledermäuse bequem hindurch passen.
50.) So sind die Kleinsäuger in Ihrem Rückzugsort geschützt.“

Abwägungsempfehlung:

*Die Stellungnahme bezieht sich auf das Thema „Klimaschutz und Klimaanpas-sung“ und die
daraus resultierenden Festsetzungsmöglichkeiten im Bebau-ungsplan. Es ist festzustellen,
dass die Nachnutzung und die damit verbundene Nachverdichtung der ehemaligen Flächen
der General-Wever-Kaserne ein grundsätzlich positiver Beitrag zum Klimaschutz ist. Im Rah-
men der Aufstellung der Bebauungspläne Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und Teilab-
schnitt West werden bestehende Grünflächen sowie zahlreiche Bestandsbäume erhalten und
festgesetzt, was auch als positiver Beitrag in Bezug auf das lokale Klima gewertet wird. Zu-
dem wird die weitere Entwicklung und Realisierung der Wohnbebauung durch Energieexper-
ten, die ein modernes, effizientes Energiekonzept erarbeiten, sowie die Klimaleitstelle der
Stadt Rheine betreut. Das geplante Energiekonzept sieht für die Mehrfamilien-häuser eine
zentrale Nahwärmeversorgung über ein Gas-Blockheizkraftwerk vor. Die Ein- und Zweifamili-
enhausbebauung wird dezentral versorgt, überwiegend über Gas-Brennwertkessel oder Luft-
/ Wasser-Wärmepumpen. Es wird versucht einen Passivhaus-Standard über vertragliche Re-
gelungen bzw. in den Kaufverträgen einzufordern; ebenso eine genau definierte installierte
Leistung mit Photovoltaikanlagen. Des Weiteren handelt es sich hier um eine vom Gesetzge-
ber besonders geförderte Innenentwicklung, einer Wiedernutzbarmachung brachgefallener
Siedlungsfläche. Es wird eine kompakte Bebauung – unter dem Stichwort „Stadt der kurzen
Wege“ - mit möglichst hoher Durchmischung von Wohnungstypen, wenig Verkehrsflächen
und umfangreicher Grünzüge realisiert. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet wird be-
hutsam ökologisch aufgewertet; zudem werden auf anderen Flächen umfangreiche Aus-
gleichsmaßnahmen durchgeführt. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Ein-
wand nicht entsprochen wird. Einer Anpassung der Bauleitplanung bedarf es hier nicht.
Ein weiterer Einwand bezieht sich auf das Vorkommen seltener Tierarten in den Bereichen
der Bunker auf dem ehemaligen Kasernengelände. Es wird ein Artenschutzprojekt angeregt.
Das Plangebiet wurde im Jahr 2015 vollständig kartiert. Planungsrelevante Vogelarten wur-
den in den Gebäuden nicht festgestellt. Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine fledermaus-
kundliche Person zu beauftragen, die diese Gebäude auf Besatz prüft. Insofern sich zu die-
sem Zeitpunkt Fledermäuse in den Gebäuden befinden, werden entsprechende Maßnahmen
vorgenommen. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen
wird.*

1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 28.12.2016

Inhalt:

„1.) Im September 2016 lud die EWG Rheine zur Auftaktveranstaltung "Klima-freundliche Stadtentwicklung - Perspektiven für münsterländische Quartiere von morgen" ein. 2.) Als Referentin wurde Frau Varga vom Zukunftsinstitut aus Wien begrüßt. 3.) Wer glaubte, dass die Erkenntnisse auch in die in Rede stehende Planung einfließen, dürfte angesichts der vom Rat vorgelegten Planung ent-täuscht sein. 4.) Dabei möchte man so gerne "Klima Kommune" Stadt Rheine sein. 5.) Rheine habe für den Klimaschutz einen Plan, heißt es immer wieder. 6.) Doch der beste Plan ist nur so gut, wie er auch konsequent als Querschnitt be-achtet und bei stadtentwicklungspolitischen Entwicklungen Anwendung findet. 7.) Dabei hätte man mit dieser Planung auch der Frage widmen können, wie sich Rheine in dem wandelnden Umfeld „Wohnen“ hätte entwickeln können. 8.) Ist wirklich der Zukunftstrend die konservative Betrachtungsweise nach Einfamilienhäuser und / oder Zweifamilienhäuser ? 9.) Wurde die neue Wohnbauimmobilienkreditrichtlinie bei der Konzeptionierung einbezogen, betrachtet oder beachtet ? 10.) Welche Antworten gibt die vorgelegte Planung auf den demografischen Wandel und den Zuzug in die Bundesrepublik Deutschland ? 11.) Anscheinend können nur be-schränkt Wohnformen in dem Plangebiet realisiert werden. 12.) Insofern sollte die Bauleit-planung soll aufgestellt und angepasst werden, dass einerseits keine Wohnformen ausge-schlossen sind und andererseits den Erkennt-nissen der städtischen Veranstaltung zum The-ma "Klimafreundliche Stadtentwicklung - Perspektiven für münsterländische Quartiere von morgen" Gerecht wird.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich darauf, dass in dem Plangebiet überwiegend Ein- und Zwei-familienhäuser festgesetzt sind und auf die Fragestellung, ob dies wirklich dem Zukunfts-trend entspricht. Für das Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Bebauungspläne Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West aufgestellt.

In der Gesamtentwicklung der Flächen werden unterschiedliche Wohnformen fest-gesetzt und nicht ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bereiche, in denen mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind, halten mehr als 40 % der gesamten Anzahl der Wohneinheiten (etwa 300 zu 730 WE) vor. Insofern ist durchaus von einer angemessenen Mischung der Wohnformen auszugehen, die auch unter dem Stichwort „Klimafreundliche Stadtentwicklung“ eine bedarfsorientierte, klimagerechte Bebauung ermöglicht und nicht verhindert.

Die vom Einwender geforderte Beachtung der Wohnbauimmobilienkreditrichtlinie war nicht Grundlage konzeptioneller Überlegungen und bauplanungsrechtlicher Umsetzung; sie ist hier nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und damit nicht abwägungs-relevant. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird. Einer An-passung der Bauleitplanung bedarf es hier nicht.

1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 30.12.2016

Inhalt:

„1.) Aufgrund der Größe und der Lage der Planung ist eine Nahversorgung vorzu-sehen. 2.) Nach Durchsicht der öffentlichen städtischen Unterlagen kann nicht nachvollzogen werden, dass es im Planbereich ein Nahversorgungszentrum gibt, oder in Entstehung sei. 3.) Insofern mangelt es bei der Planung an einem wesentlichen Bestandteil. 4.) Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadt-planung als die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in engeren Umfeld der Wohnung defi-niert. 5.) In der öffentlichen Diskussion wird der Begriff meist auf die Versorgung mit Le-bensmitteln durch den Lebensmittel-einzelhandel verengt. 6.) Fachlich wird je-doch zwischen der „Nahversorgung im engeren Sinne“ und der „Nahversorgung im weiteren Sinne“ un-terschieden: Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst das „Angebot von Gütern des täg-lichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das zentral gelegen und fußläufig zu erreichen ist“. Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein „(u)mfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbe-

reich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur etc.)“. Die weitere Definition umfasst damit alle Aspekte, die der Bevölkerung die gleichberechtigte Teilhabe am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in leicht überwindbarer Entfernung vom Wohnort ermöglichen sollen. Damit ist die Bereitstellung einer ausreichenden Nahversorgung ein wesentlicher Aspekt bei der in Art. 72 Abs. 2 GG geforderten „Herstellung gleich-wertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“. 7.) Insofern bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes "Einkaufsmarkt für Nahversorgung" im Rahmen des Verfahrens. 7a.) Der Standort, Aussagen zu potentiellen Betreibern, das Einzelhandelsgutachten und die Verträglichkeits-analyse fehlt. 7b.) Der Nahversorgungsnachweis ist öffentlich im Rahmen dieser Planung zu führen. 8.) Das Interesse, von Lärm-/Luftschadstoffimmis-sionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen - insbesondere der einem Einkaufsmarkt zugeordneten Stellplatzflächen bzw. eines durch den Einkaufsmarkt verursachten An- und Abfahrtsverkehrs einschließlich des Andienungsverkehrs - verschont zu bleiben, ist grundsätzlich ein für die Abwägung erheblicher privater Belang (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.07.1989 - 4 NB 18.88 -, Buchholz 406.11 § 1 BBauG/BauGB Nr. 42; Beschl. v. 19.02.1992 - 4 NB 11.91 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 63; Beschl. v. 06.12.2000 - 4 BN 59.00 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 144). 9.) Diese Abwägung kann mangels der Gutachten zu den Fragen von Lärm, Verkehr und Immis-sionen nicht vorgenommen werden. 9a.) Die Gutachten fehlen und sind im Rah- men dieser Planung öffentlich zugänglich zu machen. 9b.) Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Verkehrssicherheit und der Schulwegsicherung angesichts der Größe des Vorhabens und nicht vorhandenen Erschließung des Planbereiches. 9c.) Planungen, Konzepte und Kostenabschätzungen nebst Finanzierung liegen nicht vor. 9d.) Genannte Nachweise hat die Stadt Rheine im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 10.) Die Stadt Rheine avisiert die Vermarktung der Baulandflächen. 11.) Dies ist die Option für den Plan. 12.) Der Eigentumsnachweis ist seitens der Stadt Rheine im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 13.) Nach den Unterlagen wurde auch keine Zweckerklärung gegenüber der bisherigen Eigentümerin BIMA abgegeben. 14.) Der Kauf der Flächen ist nicht erfolgt. 15.) Die finanziellen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Haushaltsplanung 2017 und Folgejahre. 16.) Dabei geht es einerseits um den Kaufpreis. 17.) Mangels Kaufvertrag bzw. Eigentum ist der realistische Kaufpreis, der sich bei Abgabe einer Zweckerklärung gegenüber der BIMA mindern würde, im Haushaltsplan zu veranschlagen. 18.) Weiterhin sind die Erschließungskosten und Straßenausbaukosten zu veranschlagen. 19.) Entsprechende Kosten sind jedoch nicht dem Haushaltsplan 2017 und Folgejahre zu entnehmen. 19a.) Mit der Verabschiedung des Haushaltsplanes 2017 und Folgejahre sind die Kosten zu veranschlagen. 20.) Der Offenlage wurde kein Ver- und Entwässerungs-konzept beigefügt. 20a.) Erforderliche Genehmigungen scheinen nicht vorzuliegen. 20b.) Der Nachweis, Genehmigungen sind seitens des Vorhabenträgers im Rahmen dieser Bauleitplanung öffentlich zu führen. 21.) Die zu erwartenden Kosten der Entwässerung wurden nicht ermittelt und sind im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 22.) Die Verkehrssicherungs-pflicht und die dauerhaft gesicherte nachhaltige Pflege, Instandhaltung sowie kontinuierliche Reinigung nebst Kosten-aufwand wurden nicht dargelegt und sind im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 23.) Erklärungen zur Verkehrspflicht als auch zur personellen Sicherstellung fehlen. 24.) Bereits jetzt ist die öffentliche Grünpflege aus personellen Gründen in Rheine nicht gesichert und oft Gegenstand von Unmut der Bürgerschaft in Rheine. 25.) Ein ganzheitliches Konzept der Hochwassersicherung - selbst bei zu erwartbaren Regenereignissen - scheint in Rheine nicht vorhanden zu sein. 25a.) Der Nachweis ist im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 26.) Eine Kindertagesstätte soll erstellt werden. 26a.) Es fehlt ein Konzept, ein Träger und eine Finanzierung im Rahmen des Haushaltsplanes der Stadt Rheine. 26b.) Insofern scheint die Durchsetzung nachhaltig nicht gesichert zu sein. 26c.) Im Rahmen der Haushaltsplanung 2017 und Folgejahre sind die Kosten zu veranschlagen. 26d.) Der Nachweis zum Konzept, Träger und Finanzierung ist noch öffentlich durch den

Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung zu führen. 27.) Die medizinische Nahversorgung wurde nicht dargelegt. 27a.) Auf das Thema Hausarztmangel wird hingewiesen. 27b.) Die Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung ist durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 28.) Post, Bank und Gastronomie scheinen als Güter des täglichen Bedarfs keinen Eingang in die Planung gefunden zu haben. 28a.) Die Sicherstellung dieser Grundversorgung ist durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 29.) Nach der Schulentwicklungsplanung scheint die weiterführende mit dem Namen Overbergschule in Eschendorf aufgegeben zu werden. 29a.) In den nächsten Wochen steht eine Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung an. 29b.) Hierbei ist auch diese Planung zu berücksichtigen. 29c.) Die Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung sind maßgeblich dafür, ob die geforderte Sicherstellung des Schulangebotes gegeben ist. 29d.) Diese Beurteilung kann insofern ist nach abschließender Beratung der Schulentwicklungsplanung erfolgen. 29e.) Der Vorhabenträger hat die Sicherstellung im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 30.) Das kulturelle Angebot wird auch durch das naheliegende Kino geprägt. 30a.) Insofern verschärfen sich bereits bestehende verkehrliche Gefahrensituationen. 30b.) Der Vorhabenträger hat die-sen Sachverhalt im Rahmen der Verkehrsplanung zu berücksichtigen. 30c.) Nachweise hierzu liegen nicht vor. 30d.) Der Vorhabenträger hat den Nachweise im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 31.) Auch die Auswirkungen auf den anliegenden Friedhof scheinen nicht geprüft worden zu sein. 32.) Eine Frage scheint zu sein, ob die Erschließung des Friedhofes bedingt durch die Änderung der Verkehrsbelastungen neu zu regeln ist. 33.) Erforderlich dürfte ein Boden- und Altlastengutachten sein. 33a.) Der Vorhabenträger hat diese Unterlagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch öffentlich zu führen. 34.) Art und Maß der baulichen Nutzung scheinen nicht ausreichend bestimmt zu sein. 35.) So scheint man vorwiegend; d.h. anscheinend über 500 Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienbebauung vorzusehen. 36.) Vorliegendes städtisches Baulandkonzept zeichnet diesen Bedarf jedoch nicht ab. 2c.) Selbst die Stadt Rheine spricht nur von knapp 50 Interessenten. 37.) Dieses ist aufgrund der im Jahr 2016 in Kraft getretenen Immobilienkreditrichtlinie nicht verwunderlich. 38.) Bestrebungen der Bundesregierung Familien mit einem zu versteuernden Einkommen von bis 70.000,00 Euro mit Beträgen fördern zu wollen, belegen fehlende Kreditwürdigkeit aufgrund der Immobilienkreditrichtlinie der Bevölkerung. 39.) Diese Anreizpolitik dürfte aber nicht für eine nachhaltige und dauerhafte Bonität bis zur Tilgung der Baukredite ausreichend zu sein, zumal die Baukosten und Bodenkosten geradezu galoppieren. 40.) Insofern hat der Vorhabenträger im Rahmen der Planung den öffentlichen Nachweis für die avisierte Wohnbau-landgewinnung mittels Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu führen. 41.) Ein wohnwirtschaftliches Gutachten fehlt. 42.) Zahl des möglichen preisgebundenen Wohnungsbaus ist den Realitäten anzupassen. 43.) Hier dürfte eine Größe von 50 % der zu erstellenden Wohneinheiten mindestens den kommunalen Bedarf widerspiegeln. 44.) Die Pflege und Unterhaltung der neuen Grünflächen ist nicht nachhaltig geregelt. 45.) Fragen im Zusammenhang mit der Umlegung sind offen. 46.) Eine Klärung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist vorzunehmen. 47.) Ein Umweltgutachten hätte vorgelegt werden müssen. 48.) Eingriffe in den Naturhaushalt und Ersatz sind nicht nachvollziehbar.“

Abwägungsempfehlung:

Die Punkte 1 bis 7.b der Eingabe beziehen sich darauf, dass aufgrund der Lage und der Größe des Gebietes eine Nahversorgung vorzusehen ist.

Bei dem Plangebiet „Eschendorfer Aue“ handelt es sich um ein Wohngebiet, das auf dem ehemaligen Gelände der General-Wever-Kaserne entwickelt werden soll. In Ergänzung zum „Masterplan Einzelhandel“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) wurde im April 2015 ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ durch das selbige Büro erstellt. Aufgrund der durch den Gutachter und der Stadt Rheine erkannten Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung in dem Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf und auf der Grundlage eines seitens der Politik formulierten Auftrages, wurde für diesen Stadtbereich

eine gutachterliche Untersuchung im Oktober 2015 zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier mögliche Standortoptionen für die Entwicklung eines Nahversorgers in dem benannten Stadtbereich untersucht:

Standort 1 General-Wever-Kaserne

Standort 2 Elter Straße / Sandhövelstraße

Standort 3 Elter Straße / Spiekerstraße

Standort 4 Elter Straße / Graf-von-Staufenberg-Straße

Die benannten Standorte wurden umfangreich vor dem Hintergrund der Unter-versorgung im Bereich Gellendorf diskutiert. Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat im Zuge der Beschlussfassungen zum Nahversorgungskonzept in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, dass für den Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf die Stand-orte 1 (General-Wever-Kaserne) und 2 (Sandhövelstraße) alternativ, ohne Priorität aus der gutachterlichen Untersuchung zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes weiter verfolgt werden sollen. Im Rahmen der Diskussion um die beiden benannten Standorte eines Nahversorgers hat sich heraus-gestellt, dass die Vorteile für einen Standort an der Elter Straße / Schlehdorn-weg überwiegen. Die Erreichbarkeit in verkehrlicher Hinsicht an der Elter Straße ist besser, da direkt an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden wird. Mit der direkten Lage an der Landesstraße ist eine bessere Wahrnehmbarkeit für Kunden und eine städtebaulich-visuelle Einbindung in das Gebiet gegeben.

Im Zuge der weiteren Beratungen zur Standortwahl eines neuen Lebensmittel-marktes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen.

Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Option für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 8 bis 9.b der Eingabe beziehen sich auf die Gutachten zu den Themen Lärm, Verkehr und Immissionen, die im Rahmen der Planung öffentlich zugänglich zu machen sind.

Der Stadt Rheine liegen umfangreiche und erschöpfende Gutachten zu den Themen Lärm, Verkehr und Geruch vor, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und die im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird. Die Behauptungen hinsichtlich fehlender Gutachten werden zurückgewiesen.

Der Punkt 20 der Eingabe bezieht sich auf ein Gutachten zu den Themen Ver- und Entwässerungskonzept, das der Offenlage nicht beigelegt wurde. Der Stadt Rheine liegt ein Versickerungsgutachten und ein Konzept zur Entwässerung vor, das im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

Die Punkte 25 und 25.a der Eingabe beziehen sich auf ein Konzept der Hochwassersicherung, dass im Rahmen der Planung zu veröffentlichen ist.

Die Stadt Rheine besitzt ein Konzept zur Hochwassersicherung entlang der Ems. Da sich das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich der Ems befindet und auch räumlich sehr weit von der Ems entfernt liegt, ist eine unmittelbare Betroffenheit nicht feststellbar. Zum Thema „Überflutungsschutz“ und „Starkregen“ sowie zu den individuellen Schutzmaßnahmen wurde ein Hinweis in den parallel laufenden Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

Die Punkte 26 bis 26.d der Eingabe beziehen sich auf die Erstellung, Finanzierung und Trä-

gerschaft einer Kindertagesstätte im Gebiet. Für das Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Bebauungspläne Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West aufgestellt. Im Teil West wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ für eine 5-gruppige Kindertagesstätte festgesetzt. Größe und Umfang wurde mit der zuständigen Abteilung der Stadt Rheine abgestimmt. Aussagen zur Finanzierung und Trägerschaft sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 27 bis 27.b der Eingabe beziehen sich auf die nicht dargelegte medizinische Nahversorgung im Gebiet. Die Darstellung der medizinischen Nahversorgung für ein Gebiet ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Gleichwohl sind Räumlichkeiten für Arztpraxen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete der parallel laufenden Bebauungspläne zulässig. Ob und in welchem Umfang Bereiche für medizinische Nahversorgung zukünftig genutzt werden, wird sich in der weiteren Entwicklung des Gebietes zeigen. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 28 bis 28.a der Eingabe beziehen sich auf die Sicherstellung einer Grundversorgung (Post, Bank und Gastronomie) innerhalb des Gebietes.

Die Stadt Rheine hat ein Nahversorgungskonzept erarbeiten lassen. Ergebnis des Gutachtens ist es, dass eine Grundversorgung im näheren Umkreis des Plangebietes gegeben ist. Neben den zentralen Versorgungsbereichen an der Elter Straße und an der Osnabrücker Straße sind in der näheren Umgebung weitere Versorgungseinrichtungen insbesondere auch für den täglichen Bedarf vorhanden. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

Die Punkte 29 bis 29.e der Eingabe beziehen sich auf die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Stadt Rheine und einen möglichen Schulstandort im Plangebiet. Westlich des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Elter Straße die Südeschule Rheine. Im Umfeld des Kasernengeländes ist eine ausreichende schulische Versorgung mit gut erreichbaren Bildungseinrichtungen vorhanden. Bezogen auf die schulische Versorgung wurde in einem vorangegangenen Diskussionsprozess das Schulamt der Stadt Rheine beteiligt und hat keine diesbezüglichen Anforderungen definiert. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 33 und 33.a der Eingabe beziehen sich auf die öffentlich zu führenden Boden- und Altlastengutachten.

Der Stadt Rheine liegt ein Bodengutachten sowie eine Altlastenuntersuchung vor, die im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

Die Punkte 34 bis 36 und 40 bis 43 der Eingabe beziehen sich primär darauf, dass das städtische Baulandkonzept die geplanten, „anscheinend“ über 500 Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht widerspiegelt. Der Einwender fordert mehr preisgebundenen Wohnungsbau. Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und von ca. 610 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West geschaffen. Von den insgesamt etwa 730 geplanten Wohneinheiten sind mehr als 40 % im Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Es verbleiben also etwa 430 WE für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Insofern ist durchaus von einer angemessenen Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen auszugehen, die auch eine bedarfs- und nachfrageorientierte Bebauung ermöglicht. Nach den bisherigen Marktbeobachtungen und entsprechenden Nachfragen in der Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine ist die potenzielle Anzahl der geplanten Ein- bzw. Zweifamilienhäuser nicht zu hoch bemessen, sondern orientiert sich ziemlich genau am derzeitigen Bedarf. Auf der aktuellen Interessenliste zum Baugebiet „Eschendorfer Aue“ sind bereits mehr als 200 Bauwillige vermerkt, die sich insbesondere für ein Grundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses bewerben. Diese Wünsche können

angesichts der relativ „offenen“ Festsetzungen in den Bebauungsplänen befriedigt werden. Ein Mangel an adäquaten Bau- bzw. Wohnformen ist derzeit nicht feststellbar. Eines dezidierten, „wohnungswirtschaftlichen Gutachtens“ bedarf es nicht. Die baulichen Möglichkeiten, die die Bebauungspläne eröffnen, sind vielfältig und werden nicht unnötig bzw. willkürlich eingeengt. Einschränkungen hinsichtlich des preisgebundenen, sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus bestehen nicht, in Richtung frei finanziierter Bauvorhaben ebenso wenig. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird sowie pauschale, falsche und unbewiesene Behauptungen des Einwenders zurückgewiesen werden.

Der Punkt 44 der Eingabe bezieht sich auf die nicht dargestellte Regelung der Pflege und Unterhaltung der neuen Grünflächen. Aussagen zur Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplans. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Der Punkt 45 der Eingabe bezieht sich darauf, dass Fragen im Zusammenhang mit der Umlegung offen sind. Darlegungen zur beabsichtigten Umlegung als Mittel des Planvollzuges sind in der Begründung enthalten. Durch die Stadt Rheine ist eine sachgerechte Abwägung berücksichtigt worden und betrifft damit nicht die Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse der Gespräche nach § 47 BauGB werden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Das Verfahren wurde durch den Umlegungsbeschluss nach den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne eingeleitet. Die materiellen Voraussetzungen nach § 47 (2) BauGB für die Einleitung eines Verfahrens lagen somit vor. Die Aufstellung des Umlegungsplanes nach § 69 f BauGB ist der Abschluss des Verfahrens und noch nicht erfolgt, betrifft daher nicht die laufenden Bauleitplanverfahren (s. Punkte 15 und 16 des Einwandes). Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Der Punkt 46 der Eingabe bezieht sich auf die Klärung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in den Bebauungsplänen festgesetzt und damit ausreichend geklärt. Dem ist nichts hinzuzufügen. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird und auch diesmal die behauptete Nicht-Klärung zurückgewiesen wird.

Die Punkte 47 und 48 der Eingabe beziehen sich auf das vorzulegende Umweltgutachten und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Stadt Rheine liegen für die F-Plan-Änderung sowie für die parallel laufenden Bebauungspläne Umweltberichte inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vor, der im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 02.01.2017

Inhalt:

„1.) Die neue Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 ist am 28.12.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden (GV. NRW. 2016 S. 1162). 2.) Dadurch lässt sich nun das genaue Inkrafttreten der neuen Vorschriften bestimmen. 3.) Gemäß § 90 Abs. 1 S. 1 der neuen BauO NRW treten die §§ 3, 17 bis 25, § 86 Absatz 11 und § 87 sechs Monate nach der Verkündung in Kraft, also am 28.06.2017. 4.) Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Vorschriften über Bauarten und -produkte bzw. die Rechtsgrundlage für den Erlass Technischer Baubestimmungen. 5.) Das vollständige Inkrafttreten der neuen BauO NRW bzw. das Außerkrafttreten der noch geltenden Fassung vom 1. März 2000 im Übrigen erfolgen zwölf Monate nach der Verkündung der neuen BauO NRW (§ 90 Abs. 1 S. 2 und 3). 6.) Diese Vorschriften gelten damit ab dem 28.12.2017. 7.) Betroffen sind dann z.B. der Wegfall des Freistellungsverfahrens sowie die neuen Anforderungen an den Brandschutz oder die Barrierefreiheit. 8.) Vor dem 1. Oktober 2017 eingeleitete Verfahren sind nach diesem Zeitpunkt auf An-

trag der Bauherrin oder des Bauherrn nach dem zuvor geltenden Recht fortzuführen, wenn die Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht wurden (§ 90 Abs. 5 BauO NRW). 9.) Für die Regelung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (nach geltendem Recht § 51 BauO NRW) gilt gem. § 90 Abs. 1 S. 5 BauO NRW eine Sonderregelung. 10.) Der geltende § 51 BauO NRW tritt erst zum 01.01.2019 außer Kraft. 11.) Danach richtet sich die Stellplatzpflicht, mit Ausnahme der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nach dem neuen § 50 Abs. 2 BauO NRW, allein nach der gemeindlichen Satzung gem. § 50 Abs. 1 BauO NRW. 12.) Der neue § 50 tritt zum 28.12.2017 in Kraft (s.o.). 12a.) Daher gilt für die Stellplatzpflicht folgendes: Bis zum 27.12.2017 besteht in Bezug auf die Stellplätze noch die geltende Rechtslage fort. 13.) Ab dem 28.12.2017 richtet sich die Stellplatzpflicht nach dem neuen § 50 Abs. 2 BauO NRW, im Übrigen gemäß § 90 Abs. 1 S. 6 BauO NRW nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, sofern eine solche schon vorhanden ist, andernfalls weiterhin nach dem derzeitigen § 51 BauO NRW. 14.) Ab dem 01.01.2019 sind der neue § 50 Abs. 2 BauO NRW und die gemeindliche Stellplatzsatzung maßgeblich. 15.) Ist letztere nicht vorhanden, entfällt die Stellplatzpflicht im Übrigen. 16.) Da anscheinend schrittweise für Bereiche ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, scheint auch der ab dem 01.01.2009 neue § 50 Abs. 2 BauO NRW und die vermeintliche gemeindliche Stellplatzsatzung maßgeblich zu werden. 17.) Insofern wird angeregt und beantragt zunächst eine gemeindliche Satzung über die Stellplatzverpflichtung durch den Rat zu verabschieden. 18.) Damit könnte Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit für alle in Rede stehenden Quartiere der "Eschendorfer Aue" gewährleistet werden. 19.) Dieses scheint auch im Hinblick auf die kommunalen Regelungsmöglichkeiten erstrebenswert zu sein. 20.) Das Entfallen der Stellplatzpflicht könnte insbesondere auf besondere Wohnformen sinnvolle, gewünschte und wirtschaftliche Auswirkungen haben. 21.) Auch könnte damit ein neues Denken für Wohnquartiere einhergehen, denn die Steuerung von motorisierten Individualverkehren führt zu erhöhten Baukosten. 22.) Dabei wäre mit Blick auf Wohnformen und den demografischen Wandel sowie ökologischem Denken auch autofreie Quartiere denkbar. 23.) Dieses Denken hätte auch auf die Erschließung des Planbereiches positive Auswirkungen. 24.) Der Straßenausbau und die gesamte Erschließung könnte neu gedacht werden. 25.) Kosten für Altanlieger könnten minimiert werden. 26.) Bislang geplante Verkehrsflächen, die zudem in der "Eschendorfer Aue" Umweltbelastungen für Mensch, Natur und Tierwelt haben werden, könnten entfallen und für andere Verwendungen Räume eröffnen. 26.) Dieses dürften und können nur erste Denkansätze sein, da bislang weiteres abwägungsrelevantes Material seitens der Stadt Rheine nicht veröffentlicht worden ist. 27.) Zudem macht es Sinn die Planung anhand der weiteren Perspektiven der neuen Bauordnung zu überprüfen. 28.) Beachtenswert ist zum Baugenehmigungsverfahren die Neuordnung und Neufassung der Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren, wonach u. a. das im früheren § 67 BauO NRW geregelte "Freistellungsverfahren" entfällt. 29.) Die Regelungen zur Aufbewahrungspflicht von Unterlagen – Baugenehmigung, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise etc. – für Bauherren und Eigentümer sind auch für die Planung bedeutsam. 30.) Zum Themenfeld Barrierefreiheit: Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen müssen künftig insgesamt im erforderlichen Umfang barrierefrei ausgestaltet sein; in den Regelungen für Wohnungen (§ 48 neu) wird künftig zwischen barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen unterschieden. 31.) Brandschutz; Bauen mit Holz: Neuordnung und inhaltliche Überarbeitung der Vorschriften zum Brandschutz, Einführung von Gebäudeklassen 32.) Bauprodukte: Anpassung an europäisches Recht. 33.) Weiterhin ist Planung hinsichtlich der Neuordnung haustechnischer Anlagen, der Vereinfachung des Vollgeschossbegriffs, der Regelungen zu Abstandflächen (Regelungsvereinfachung), der Spielflächen für Kleinkinder (Vereinfachung der Anforderung), der Bauüberwachung, Bauzustandsbesichtigung (Abgrenzung zur Verantwortung der staatlich anerkannten Sachverständigen) und der Baulasten (Vereinfachung der Abgabe von Baulasterklärungen) prüfungsrelevant."

Abwägungsempfehlung:

Die Eingabe bezieht sich auf die mit der Novellierung der BauO NRW Ende letzten Jahres eintretenden Veränderungen (z.B. Stellplatzpflicht, -satzung, Freistellungsverfahren, Abstandsflächen, Vollgeschossbegriff etc.). Die oben benannten, bauordnungsrechtlichen Themen haben so gut wie keine bauplanungsrechtliche Relevanz. Die neuen gesetzlichen Vorgaben sind im nach-folgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend einzuhalten und auch nur hier „prüfungsrelevant“. Sie unterliegen keiner kommunalen Abwägungsmöglichkeit und sind demnach hier nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplans. Es wird festgestellt, dass die oben geschilderten bzw. aus öffentlichen Quellen nicht zitierten, sondern lediglich kopierten Hinweise zur Kenntnis genommen werden.

1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 02.01.2017

Inhalt:

„1.) Starkregenereignisse sind kein Phänomen, aber anscheinend noch immer ein grob unterschätztes Risiko. 2.) Dieses Risiko scheint auch in der Planung nicht umfassend bedacht und zukunftsorientiert bewertet zu sein. 3.) So soll anscheinend das Planungsgebiet über einen vorhandenen Bach und / oder See entwässert werden. 4.) Rücksprachen mit Versicherern ergaben, dass dieses Versicherungsrisiko auch Einfluss auf Versicherungen oder Beitragshöhen haben könnte. 4.) So sei beispielsweise zu klären, ob und in welchem Umfang der Nachweis der Verkehrssicherung und / oder Rückstau und / oder Pflege und / oder Unterhaltung der Anlagen gewährleistet ist. 5.) Bekannt sei auch, dass die Unterhaltung und / oder Pflege des Grünflächenbestandes in der Stadt Rheine nicht ausreichend gesichert ist und politischen Veränderungen unterliegt. 6.) Anscheinend gibt es den Eindruck, dass eine gesicherte, dauerhafte und / oder nachhaltige Pflege und / oder Unterhaltungen für einen vermeintlichen Versicherungszeit-raum seitens der Gewährleistungsträgers nicht erklärt werden kann bzw. erklärt werden würde. 7.) Insofern wäre es bedeutsam, wenn der Vorhabenträger im Wege der Planung Zweifel ausräumen könnte. 8.) Hierbei scheint auch maßgeblich zu sein, dass einerseits extreme Wetterereignisse wie Starkregen in Folge des Klimawandels zuzunehmen und auch die bislang klimatisch gemäßigten Zonen zu treffen, andererseits haben Flächenversiegelung, die Verdolung von Bachläufen, eine ufernahe Bebauung und ein geringes Risikobewusstsein in der Bevölkerung dazu geführt, dass Starkregenereignisse sogar in kleinen Einzugsbereichen bescheidener Fließgewässer zu plötzlichen Hochwassern führen und enorme Schäden verursachen können. 9.) Solche Ereignisse sind im Gegensatz zu den eher langsam ansteigenden Hochwasserlagen an großen Flüssen derzeit weder vorhersagbar, noch bieten sie Möglichkeiten zur Frühwarnung. 10.) Sie erfolgen kurzfristig und häufig mit einer extremen zerstörerischen Gewalt im Umfeld des Bachlaufes aufgrund sehr hoher Fließgeschwindigkeiten sowie kaum getroffener Schutzmaßnahmen. 11.) Selbst kleine, bislang idyllisch erlebte Bäche werden urplötzlich zu reißende Strömen, die Mensch, Tier, Landschaft und Bauten bedrohen. 12.) Nach wenigen Stunden ist das Ereignis vorbei – zurück bleiben Schlammwüsten, hohe Schäden und leider auch immer öfter verletzte oder gar getötete Menschen. 13.) Es scheint als wurde diese Entwicklung nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt. 14.) Der Vorhabenträger wäre also gut beraten auch solche Zweifel mit seiner Abwägung auszuräumen und den potentiellen Eigentümern gegenüber vermeintlichen Versicherungen eine dauerhafte und nachhaltige rechtsgültige verwertbare Erklärung abzugeben. 15.) Auch für den Fall, dass der Vorhabenträger widererwartend wie bei skizzierten Schadensereignissen gegenüber den Eigentümern Abhilfe verspricht. 16.) Diese würde auch für Planungssicherheit und Kostensicherheit führen. 17.) Gern würde ich als potentieller Grundstücksinteressent über ein solches Papier verfügen. 18.) Versicherer würden sicherlich solche Erklärungen bei der Beitragsberechnung berücksichtigen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Eingabe bezieht sich auf die Starkregenereignisse und dem sich daraus ergebenden Ver-

sicherungsschutz für Versicherte bzw. Betroffene. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet „Eschendorfer Aue“ soll über einen offenen Ableiter dem Gewässer 1100 zugeleitet werden. In diesem offenen Ableiter lässt sich auch gleichzeitig das Niederschlagswasser bis zur Überlaufhäufigkeit $n = 0,5$ zurückhalten. Die zulässige Einleitungswassermenge bestimmt sich entsprechend dem BWK-Merkblatt 3. Das Gewässer hat Vorflut nach Osten zum Hemelter Bach. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird einem zentralen Schmutzwasserpumpwerk zugeführt, von dem es dann mittels einer Druckrohrleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Schorlemerstraße gepumpt wird. Die entwässerungstechnische Erschließung der gesamten Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne wird noch in einem Antrag nach § 57.1 LWG angezeigt. Für die naturnahe Gestaltung des Gewässers 1100 wird ein Antrag nach § 68 WHGF bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Regenwasser, welches bei Starkregen nicht mehr über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden kann, wird oberflächlich über entsprechende Ausbildung der Straßenkörper über zwei öffentliche Parzellen aus dem Plangebiet heraus zu dem noch zu erstellenden Regenwasserableiter schadlos abgeleitet. Hierzu wurde in den parallel laufenden Bebauungsplänen ein Hinweis aufgenommen: „Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutungsschutz infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne das ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.“

Die Forderung des Einwenders, dass die Stadt Rheine als Vorhabenträger gegenüber den Bauherrn schriftlich erklärt, dass in keinem Fall und zu keinem Zeitpunkt ein individueller Starkregen-Schaden entstehen kann, ist völlig haltlos und abstrus. Diese einseitige Regresspflicht bzw. Zustimmung kann nicht gegeben werden und ist nicht erfüllbar. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird und die behauptete Nicht-Beachtung des Starkregen-Themas zurückgewiesen wird.

1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 07.01.2017

Inhalt:

„1.) Der Öffentlichkeit ist folgende Beschreibung und Erklärung über die Beschaffenheit des Planungsgebietes zu entnehmen: Die Stadt Rheine ist das Zentrum im nördlichen Münsterland und mit 76.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im gesamten Münsterland. Rheine liegt in der Mitte des Städtedreiecks Münster / Westfalen – Osnabrück – Enschede (NL) (40 km nördlich von Münster / Westf., 45 km westlich von Osnabrück und 45 km östlich der niederländischen Stadt Enschede). Als nördlicher Ausläufer der westfälischen Tieflandbucht grenzt das Stadtgebiet im Norden an das Emsland (Bundesland Niedersachsen). Rheine ist ein aktiver Wirtschafts- und Wissensstandort nicht nur aufgrund seiner Lagevorteile. Auch die urbane Lebendigkeit mit vielen Angeboten in den Bereichen Freizeit, Sport, Kultur und Bildung prägen einen attraktiven Standort. Die Rheiner Innenstadt fokussiert die Geschichte und Bedeutung der Stadt mit dem charmanten Altstadtbild, den kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten sowie den sehr guten Einkaufsmöglichkeiten; die idyllische Ems prägt den besonderen Reiz der Stadt. Rheine verfügt zudem über umfangreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Grund- und weiterbildende Schulen. Das Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne ist regional und überregional an das Verkehrsnetz angebunden (B 65, B 70, B 475 und B 481 sowie A 1 und A 30); eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Münster-Osnabrück ist direkt möglich. Zudem ist der Standort gut in das Netz

des öffentlichen Personen-Nahverkehrs integriert; über Stadtbuslinien ist der überregional und international angebundene Bahnhof (Amsterdam – Berlin sowie Emden – Ruhrgebiet / Süddeutschland) zu erreichen. *Bebauung* Die General-Wever-Kaserne war eine „junge“ Luftwaffenkaserne, sie wurde erst in den 60er Jahren neu gebaut. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung des nahegelegenen Flugplatzes Hopsten Ende 2005 wurde die Kaserne am 1. Februar 2007 von der Bundeswehrverwaltung geräumt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Das Kasernengelände selbst setzt sich aus einem Versorgungsbereich und Wohnbereich sowie einem Instandhaltungsbereich (mit Hallengebäuden) und einer Rasen-Sportanlage zusammen. Die Gebäude sind weitgehend in einem guten Erhaltungszustand. Herausragendes Merkmal ist der parkartig angelegte Kasernenbereich mit großzügigen Wiesen und einem großem Bestand an Laubbäumen; im zentralen Bereich ist ein großer, gestalteter Angelteich angelegt, der ein beeindruckendes Ensemble mit dem Kasinogebäude bildet. Dies prägt insgesamt eine Art Campus-Charakter, der kaum den Eindruck einer militärischen Anlage entstehen lässt, zumal intensive Verbindungen zum Freiraum bestehen. *Infrastruktur* Da der Standort in den Siedlungskörper integriert ist, sind öffentliche Infrastrukturen sowie Versorgungsbereiche im direkten Umfeld vorhanden (Schulen, Kindergärten, Stadtpark, Freibad, zwei Versorgungszentren). Die nur einen Kilometer entfernte Innenstadt erreicht man auch auf attraktiven Fuß- und Radwegen entlang der Ems. Die Erschließungsanlagen und die Infrastruktur (Kanäle, Beleuchtung, zentrales Öl-Heizwerk, Heizung und Warmwasserversorgung etc.) sind auf dem Stand ihrer Errichtung in den 60er und 70er Jahren; der Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf ist vom Käufer zu tragen. Die Kaserne entwässert im Mischsystem mit einem Übergabepunkt am städtischen Kanal; dennoch sind Versickerungsmöglichkeiten möglichst auszuschöpfen. Das Ziel einer Neuentwicklung der Kaserne soll dem außergewöhnlichen Ambiente der Anlage gerecht werden. Hier bietet sich die Chance für ein Dienstleistungsquartier (durchaus verbunden mit verträglichen gewerblichen Strukturen) als Standort für thematisch miteinander verbundene Nutzungen entlang einer Wertschöpfungskette. Als Beispiel seien die Themen private Fachhochschule, Forschung, Gesundheit, Medizin, Ernährung, Umwelttechnologie oder auch Freizeit genannt, die Synergien zu den in Rheine vorhandenen Unternehmen und Institutionen (FH) bieten. Aus Sicht der kommunalen Stadtentwicklung ist jedoch eine Nachnutzung in Form eines Gewerbegebiets sowie eines Einzelhandelsstandortes nicht denkbar. Für die Liegenschaft wurde kürzlich ein offener Ideen- und Förderwettbewerb für Masterstudenten/innen, junge Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten, Bauingenieure, der sogenannte Schlaun-Wettbewerb, durchgeführt. Der Wettbewerb stieß auf eine äußerst erfreuliche Resonanz. Die besten Entwürfe wurden von einer Jury prämiert. Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind die Flächen derzeit größtenteils bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu bewerten, auch wenn sie über Straßenanschluss und Infrastruktur verfügen. Neue Nutzungen erfordern somit die Erarbeitung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind die Flächen derzeit größtenteils bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu bewerten, auch wenn sie über Straßenanschluss und Infrastruktur verfügen. Neue Nutzungen erfordern somit die Erarbeitung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Informieren Sie sich bei: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Verkaufsteam Dortmund Herr Wilhelm Stümmler | Tel.: +49 (0)231 8402-3001 2.) "Die Stadt Rheine ist das Zentrum im nördlichen Münsterland und mit 76.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im gesamten Münsterland. Rheine liegt in der Mitte des Städtedreiecks Münster / Westfalen – Osnabrück – Enschede (NL) (40 km nördlich von Münster / Westf., 45 km westlich von Osnabrück und 45 km östlich der niederländischen Stadt Enschede). Als nördlicher Ausläufer der westfälischen Tieflandbucht grenzt das Stadtgebiet im Norden an das Emsland (Bundesland Niedersachsen)." Aus dieser öffentlichen Qualifizierung der Stadt Rheine sollte ein Selbstverständnis sowie eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung für die Bedarfe der Bundesre-

publik Deutschland von Rat und Verwaltung erwachsen. Am 06. Januar wurde wie folgt berichtet: Düsseldorf. Der Wohnungsbau in Deutschland liegt nach wie vor weit unter dem Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr. „Wir gehen für 2016 insgesamt von etwa 300.000 Wohnungsfertigstellungen aus – davon 260.000 Einheiten in neu errichteten Wohngebäuden“, sagte Ludwig Dorfmeister, der Wohnungsbaufachmann des Münchner ifo-Instituts, der Deutschen Presse-Agentur. Für 2017 rechnen die Wissenschaftler mit rund 325.000 Fertigstellungen, für 2018 mit etwa 335.000 Einheiten. Damit hinkt auch nach Ansicht von Reiner Braun, Vorstand des auf Wohnimmobilien spezialisierten Marktforschungsinstituts Empirica, der Wohnungsneubau weit hinter dem Bedarf her: „Wir brauchen zehn Jahre lang jedes Jahr 350.000 neue Wohnungen.“ Was auch daran liegt, dass über Jahre zu wenig gebaut wurde, weil Statistiker eine sinkende Bevölkerung vorhersagten. Doch es kam anders. Die Bevölkerung wuchs, nicht nur wegen der aufgenommenen Flüchtlinge sondern aufgrund von Zuzüglern aus Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die mit da-zu beitrugen, dass die deutsche Wirtschaft bei zunehmenden Beschäftigungs- und abnehmenden Arbeitslosenzahlen wächst. „Wir haben eine Million Wohnungen zu wenig“, konstatiert Rolf Buch, Chef des mit rund 350.000 Wohnungen größten Wohnungsvermieters in Deutschland, gegenüber dem Handelsblatt. Von Gegenrechnungen, wonach auf dem Land Tausende Wohnungen leer stehen, hält Manager Buch nichts. Der Trend zur Urbanisierung sei nicht zu stoppen, ist er überzeugt. Dass Wohnungssuchende sich nicht ohne weiteres auf Orte mit Leerstand umleiten lassen, hat sich aus Sicht von Marktforscher Braun in der Praxis bereits bei der Wohnsitzauflage für Flüchtlinge gezeigt. Die wurde im August 2016 beschlossen, wird aber beispielsweise vom bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen erste seit Anfang Dezember umgesetzt. Das Gesetz verpflichtet Geflüchtete für maximal drei Jahre in der Kommune zu wohnen, der sie zugewiesen wurden. Tatsächlich ziehen Menschen dorthin, wo es Arbeit gibt. Daraus erklärt sich auch die Flucht aus vielen Landkreisen in Ostdeutschland. Die Menschen im Osten übersiedeln allerdings heute anders als früher nicht mehr automatisch in den Westen, sondern in Regionalzentren in ihrer Nähe. So etwa nach Dresden oder Leipzig, so dass dort allmählich die Wohnungen knapp oder zumindest aufgrund der hohen Nachfrage deutlich teurer werden. 2a.) Das Ergebnis dieser Entwicklung ist, dass in vielen Städten Mieter händeringend bezahlbare Wohnungen suchen. 2b.) Doch die Planung sieht nur einen marginalen Teil von Geschosswohnungsbau vor. 2c.) Statt dessen soll Bauland im Wesentlichen für Einfamilienhäuser und / oder Zweifamilienhäuser geschaffen werden. 2d.) Insofern beantrage eine Planung, die mindestens einen von 50 % als Geschosswohnungsbau für den Sozialen Wohnungsbau vorsieht. 3.) Rheine ist ein aktiver Wirtschafts- und Wissensstandort nicht nur aufgrund seiner Lagevorteile. Auch die urbane Lebendigkeit mit vielen Angeboten in den Bereichen Freizeit, Sport, Kultur und Bildung prägen einen attraktiven Standort. Die Rheiner Innenstadt fokussiert die Geschichte und Bedeutung der Stadt mit dem charmanten Altstadtbild, den kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten sowie den sehr guten Einkaufsmöglichkeiten; die idyllische Ems prägt den besonderen Reiz der Stadt. 3a.) Aus dieser öffentlichen Qualifizierung der Stadt Rheine sollte auch die Forderung von Politik und Verwaltung erwachsen, bei dieser Planung die Schaffung von Wohnmobilstandorten rechtlich abzusichern und damit den Tourismus zu fördern. 3b.) Ich beantrage, dass ein Quartier / ein Flächenbereich in diesem Planbereich explizit für die Realisierung eines Wohnmobilstandortes planungsrechtlich abgesichert wird. 3c.) Andere Nutzungen wären in diesem Planbereich ausgeschlossen. 3c.) Medien war vor wenigen Tagen ein Beitrag zu entnehmen, wonach Christian Schnorrenberg aus Rheine im Zusammenhang mit der Diskussion über Wohnmobil-Stellplätze bekundete, dass er in Rheine einen Stellplatz mit 70 Stellflächen eröffnen wollte, aber an den Auflagen der Stadt Rheine gescheitert sei. 3d.) Insofern scheint ein riesiger Bedarf an Wohnmobilstellplätzen in Rheine vorhanden zu sein. 3e.) Der Bereich im Stadtpark würde diesen Bedarf nicht decken können. 3f.) Auch nicht unter Berücksichtigung der weiteren in Rheine avisierten Standorte, dürfte die Zahl von 70 Stellplätzen nicht zu reali-

sieren sein. 3g.) Insofern beantrage ich eine Fläche mit einer Größenordnung von mindestens 25 Stellflächen im Plangebiet rechtlich abzusichern. 3h.) Insofern würden Politik und Verwaltung dem öffentlich artikulierten politischen Willen zur Förderung und Schaffung von Wohnmobilstandorten gerecht werden. 4.) Die General-Wever-Kaserne war eine „junge“ Luftwafenkaserne, sie wurde erst in den 60er Jahren neu gebaut. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung des nahegelegenen Flugplatzes Hopsten Ende 2005 wurde die Kaserne am 1. Februar 2007 von der Bundeswehrverwaltung geräumt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Das Kasernengelände selbst setzt sich aus einem Versorgungsbereich und Wohnbereich sowie einem Instandhaltungsbereich (mit Hallengebäuden) und einer Rasen-Sportanlage zusammen. Die Gebäude sind weitgehend in einem guten Erhaltungszustand. Herausragendes Merkmal ist der parkartig angelegte Kasernenbereich mit großzügigen Wiesen und einem großem Bestand an Laubbäumen; im zentralen Bereich ist ein großer, gestalteter Angelteich angelegt, der ein beeindruckendes Ensemble mit dem Kasinogebäude bildet. 4a.) Aus dieser öffentlichen Qualifizierung der Stadt Rheine sollte auch die Forderung von Politik und Verwaltung erwachsen, dass möglichst viele Gebäude und Flächen im Bestand einer neuen Nutzung überführt werden. 4b.) Doch anscheinend sollen alle Flächen geräumt werden. 4c.) Insofern beantrage ich, die Planungen entsprechend der öffentlichen Qualifizierungen der Stadt Rheine zu überplanen. 5.) Die Kaserne entwässert im Mischsystem mit einem Übergabepunkt am städtischen Kanal; dennoch sind Versickerungsmöglichkeiten möglichst auszuschöpfen. 5a.) Aus dieser öffentlichen Qualifizierung der Stadt Rheine ist zu entnehmen, dass die in der Planung aufgenommene Versickerung als Entwässerung nicht in dem Umfang möglich ist, wie es die Stadt Rheine beabsichtigt. 6.) Das Ziel einer Neuentwicklung der Kaserne soll dem außergewöhnlichen Ambiente der Anlage gerecht werden. Hier bietet sich die Chance für ein Dienstleistungsquartier (durchaus verbunden mit verträglichen gewerblichen Strukturen) als Standort für thematisch miteinander verbundene Nutzungen entlang einer Wertschöpfungskette. Als Beispiel seien die Themen private Fachhochschule, Forschung, Gesundheit, Medizin, Ernährung, Umwelttechnologie oder auch Freizeit genannt, die Synergien zu den in Rheine vorhandenen Unternehmen und Institutionen (FH) bieten. Aus Sicht der kommunalen Stadtentwicklung ist jedoch eine Nachnutzung in Form eines Gewerbegebiets sowie eines Einzelhandelsstandortes nicht denkbar. 6a.) Insofern beantrage ich, die Planung entsprechend dem Stand Juni 2016 zu überarbeiten und ins weitere Verfahren zu geben. 6b-1.) Am Freitag, den 15. Juli 2016 veröffentlichte der Leiter der Lokalredaktion der Münsterländischen Volkszeitung Reiner Wellmann einen Pressebericht mit der Überschrift „Großes Interesse an GWK-Grundstücken“ und der weiteren Betitelung „Entwurf für Baugebiet“ im online Medium der Zeitung. 6b-2.) Am gleichen Tag wurde hierzu auch im Print Medium berichtet. 6b-3.) Dieser Bericht enthält die Überschrift „Großes Interesse an GWK-Grundstücken“. 6b-4.) Als weitere Unterschrift war wie folgt zu lesen: „Verwaltung stellt städtebaulichen Entwurf für General-Wever-Kaserne vor / Kauf Ende des Jahres geplant“. 6b-5.) Beide Artikel, online Artikel und Print Artikel, haben ein Schaubild über den vermeintlichen städtebaulichen Entwurf enthalten. 6b-6.) So enthält das Schaubild den folgenden Beitrag: „Dieser städtebauliche Entwurf dürfte die Basis für das Bebauungsplanverfahren werden. 6b-7.) Ein großzügiger Grünzug mit Wasserflächen durchzieht das Gelände. 6b-8.) Ob der Nahversorgungsmarkt unten links gebaut wird, ist fraglich. 6b-9.) Die Gellendorfer Kommunalpolitiker hatten sich erst kürzlich für einen Verbrauchermarkt an der Elter Straße/Schlehdornweg ausgesprochen.“ 6b-10.) Weiterhin ist im Bericht wie folgt zu lesen: „Den Politikern wurde unlängst in nicht öffentlicher Sitzung der städtebauliche Entwurf vorgestellt, der auf Basis der Anregungen aus der Planungswerkstatt mit den Bürgern im November entstanden ist.“ 6b-11.) Insofern scheint der Leiter der Lokalredaktion der Münsterländischen Volkszeitung Reiner Wellmann aus einer nicht öffentlichen Sitzung des Rates berichten zu können. 6b-12.) Aus einer zeitgleichen Presseveröffentlichung der Stadt Rheine ist wie folgt zu entnehmen: „Inzwischen wurde ein erstes städtebauliches Konzept erarbeitet

und im Stadtentwicklungsausschuss am 22. Juni 2016 vorgestellt. 6b-13.) Die bisherigen Rückmeldungen aus der Politik waren durchweg positiv. 6b-14.) Den aktuellen Planungsstand stellten Kristine Karasch, Beigeordnete im Bereich Planen und Bauen zusammen mit Stadtplanungsleiter Martin Dörtelmann, Konversionsmanager Uwe Raffloer und Projektsteuerer Mark Dieckmann nun der Öffentlichkeit vor. 6b-15.) " Ein Blick ins Ratsinformationssystem der Stadt Rheine zeigte, dass tatsächlich am 22. Juni 2016 eine öffentliche und eine nicht öffentliche des Ausschusses durchgeführt worden ist. 6b-16.) Dem öffentlichen Protokoll kann jedoch keine Information zum in Rede stehenden Planungsprozess entnommen werden. 6b-17.) Insofern dürfte es stimmig sein, dass die Verwaltung im Vorfeld der Offenlage eine Abstimmung der Bauleitplanung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Rheine vorgenommen hat. 6b-18.) Der Beschluss über die Offenlage wurde anscheinend am 30.11.2016 im Stadtentwicklungsausschuss einstimmig gefasst. 6b-19.) Anscheinend wurde somit die fehlende Nahversorgung, die zwingend erforderlich ist, aus rein politischen Erwägungen mit Blick auf politische Wunschvorstellung in Bezug auf das Quartier Elter Straße / Schlehdornweg aus dem Konzept für die Konversionsfläche herausgenommen. 6b-20.) Für das Verfahren dürfte zudem rechtlich erschwerend sein, dass anscheinend der Leiter der Lokalredaktion der Münsterländischen Volkszeitung anscheinend über Beratungen aus nicht öffentlicher Sitzung berichten konnte. 6b-21.) Weiterhin kann aus den Medienberichten abgeleitet werden, dass es der Wunsch der BürgerInnen der Planungswerkstätten war, in diesem Quartier auch eine Nahversorgung angesiedelt zu sehen. 6b-22.) Folglich kann die Verwaltung nicht die Begründung zum Verfahren anführen, dass das der städtebauliche Entwurf aus den Anregungen der Planungswerkstätten entstanden ist. 6b-23.) Folglich dürfte anscheinend Politik in der Frage der Ansiedlung der Nahversorgung politisch entschieden haben. 6b-24.) Es dürfte insofern empfehlenswert sein im weiteren Verfahren die Nahversorgung in die Planung zu integrieren. 6b-25.) Entsprechende Schaubilder scheinen der Verwaltung vorzuliegen. 7.) Für die Liegenschaft wurde kürzlich ein offener Ideen- und Förderwettbewerb für Masterstudenten/innen, junge Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten, Bauingenieure, der sogenannte Schlaun-Wettbewerb, durchgeführt. Der Wettbewerb stieß auf eine äußerst erfreuliche Resonanz. Die besten Entwürfe wurden von einer Jury prämiert. 7a.) Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Wettbewerbsergebnisse nicht Bestand der Planung sind. 7b.) Ich beantrage daher die Vorlage einer alternativen Planung unter Einbeziehung der Wettbewerbsergebnisse und die Überarbeitung der vorgelegten Planung mit den Ergebnissen des Wettbewerbes. 8.) Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind die Flächen derzeit größtenteils bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu bewerten, auch wenn sie über Straßenanschluss und Infrastruktur verfügen. Neue Nutzungen erfordern somit die Erarbeitung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind die Flächen derzeit größtenteils bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu bewerten, auch wenn sie über Straßenanschluss und Infrastruktur verfügen. 8a-1.) Die Stadt Rheine beabsichtigt eine (Wieder?) Eingliederung der Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, insbesondere deren zivile Nachnutzung. 8b-2.) Im konkreten Fall dürfte es somit darum gehen, ehemalige Unterkünfte für Soldaten nunmehr für ziviles Wohnen zu nutzen. 8b-3.) Nach der Landesbauordnung bedarf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen grundsätzlich einer Baugenehmigung. 8b-4.) Eine solche Nutzungsänderung liegt in der Regel auch dann vor, wenn man die bisherige Nutzung als Wohnen im Sinne der BauNVO betrachtet, da der zivilen Nachnutzung unter städtebaulichen Aspekten eine veränderte Qualität zukommt. 8b-5.) Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Anforderungen an die Erschließung und die Umweltschutzbelange (z. B. Immissions- und Klimaschutz). 8b-6.) Liegt eine Nutzungsänderung somit in der Regel vor, hängt die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung vor allem von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ab, also vor allem von der der Frage, ob die betreffenden Grundstücke zum Innenbereich (§ 34 BauGB) oder

zum Außenbereich (§ 35 BauGB) gehören. 8b-7.) Existiert für das fragliche Gebiet ein Bebauungsplan, so richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. 8b-8.) Bestimmt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Zwecke der Landesverteidigung, so sind zivile Folgenutzungen ohne Änderung des Bebauungsplan in der Regel ausgeschlossen. 8b-9.) Da auch im Außenbereich eine zivile Nachnutzung in der Regel unzulässig sein wird, kommt es vor allem darauf an, ob ein Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB angenommen werden kann. 8b-10.) Die Frage, wann ein Innenbereich vorliegt, ist jedoch bereits im Allgemeinen nicht immer einfach zu beantworten. 8b-11.) Im Falle von militärischen Liegenschaften potenzieren sich die Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Innen- und Außenbereich und spezielle Rechtsfiguren wie der sog. "Außenbereich im Innenbereich" spielen hier besonders häufig eine Rolle. 8b-12.) Den Unterlagen kann eine erforderliche rechtliche Würdigung nicht entnommen werden. 8b-13.) Um jedoch ein rechtssicheres Verfahren zu haben, hat der Vorhabenträger diese Fragestellungen vor der Offenlage zu klären. 9.) Die Öffentlichkeit ist über die Begründung zur Offenlage auch zu den Ergebnissen der Themenkomplexe Ziffer 1 bis 8 zu unterrichten."

Abwägungsempfehlung:

Die Punkte 2.a bis 2.d der Eingabe beziehen sich darauf, dass im Plangebiet angeblich nur ein marginaler Anteil an Geschosswohnungsbau vorgesehen sei und stattdessen im wesentlichen Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen ist. Es wird beantragt, dass mindestens 50 % Geschosswohnungsbau für sozialen Wohnungsbau vorgesehen wird. Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und von ca. 610 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West geschaffen. Von den insgesamt etwa 730 geplanten Wohneinheiten sind mehr als 40 % im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbau vorgesehen, wobei Großwohnanlagen durch Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude vermieden werden. Es verbleiben also etwa 430 WE für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Insofern ist durchaus von einer angemessenen Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen auszugehen, die auch eine bedarfs- und nachfrageorientierte Bebauung ermöglicht.

Nach den bisherigen Marktbeobachtungen und entsprechenden Nachfragen in der Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine ist die potenzielle Anzahl der geplanten Ein- bzw. Zweifamilienhäuser nicht zu hoch bemessen, sondern orientiert sich ziemlich genau am derzeitigen Bedarf. Auf der aktuellen Interessenliste zum Baugebiet „Eschendorfer Aue“ sind bereits mehr als 200 Bauwillige vermerkt, die sich insbesondere für ein Grundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses bewerben. Diese Wünsche können angesichts der relativ „offenen“ Festsetzungen in den Bebauungsplänen befriedigt werden. Ein Mangel an adäquaten Bau- bzw. Wohnformen ist derzeit nicht feststellbar. Die baulichen Möglichkeiten, die die Bebauungspläne eröffnen, sind vielfältig und werden nicht unnötig bzw. willkürlich eingeengt. Einschränkungen hinsichtlich des preisgebundenen, sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus bestehen nicht, in Richtung frei finanzierten Bauvorhaben ebenso wenig. Es wird festgestellt, dass insbesondere der Forderung von mindestens 50 % Geschosswohnungsbau für den sozialen Wohnungsbau nicht entsprochen wird.

Die Punkte 3.b bis 3.g der Eingabe beziehen sich darauf, dass in dem Plangebiet ein Quartier / ein Flächenbereich explizit für die Realisierung eines Wohnmobilstandortes (in der Größenordnung von mind. 25 Stellflächen) planungsrechtlich gesichert wird. Auf den Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne ist ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen. In mehreren Studien und durch entsprechende, politische Beschlüsse wird dokumentiert, dass für Wohnmobile anderweitige, geeignetere Standorte geplant sind. Derzeit wird ein Bauleitplanverfahren vorbereitet, das einen attraktiveren, touristisch ansprechenderen Stellplatz in den Blick nimmt. Am Standort der ehemaligen General-Wever-Kaserne wird eine „Campingplatz-Atmosphäre“ mit hoher verkehrlicher Fluktuation nicht angestrebt. Es wird festgestellt,

dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 4.a bis 4.c der Eingabe beziehen sich darauf, dass möglichst viele Gebäude und Flächen im Bestand einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Stadt Rheine hat im Vorfeld der Planung ein umfassendes Gutachten über den Zustand der Bestandsgebäude und der Infrastruktur sowie der Flächen auf dem Gelände erarbeiten lassen. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die vorhandenen Gebäude nicht erhaltenswert sind und nur mit einem extrem hohen Aufwand wieder nutzbar gemacht werden könnten. Zudem wäre auch die komplette technische Infrastruktur sowohl außerhalb der Gebäude als auch in den Gebäuden zu erneuern, so dass die Bestandsgebäude nicht in die weitere Planung übernommen wurden. Demgegenüber wurden die vorhandenen Grün- und Wasserflächen, wie z.B. die Teichanlage und die Obstwiese, aus dem Bestand heraus in die neue Planung übernommen. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird und der behauptete „gute Erhaltungszustand“ zurückgewiesen wird.

Die Punkte 5 und 5.a der Eingabe beziehen sich auf die vorgesehene Entwässerung der ehemaligen Kasernenflächen und darauf, dass die in die Planung aufgenommene Versickerung als Entwässerung nicht in dem Umfang möglich ist, wie es die Stadt Rheine beabsichtigt. Die Stadt Rheine hat im Vorfeld der Bauleitplanungen ein Versickerungs- sowie ein Entwässerungsgutachten erstellen lassen. Ergebnis des Gutachtens ist es, dass aufgrund der Beschaffenheit vor Ort eine Versickerung von anfallendem Regenwasser nicht möglich ist. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) soll nach dem Entwässerungskonzept in einem Trennsystem entsorgt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Gebietes gesammelt und gedrosselt in das südlich des Plangebiets verlaufende Gewässer eingeleitet werden. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 6 und 6.a der Eingabe beziehen sich darauf, das ehemalige Kasernengelände zu einem Dienstleistungsquartier auszubauen. Aufgrund der hohen Nachfrage und dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum und auf Grund des erkennbaren Mangels an nicht verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken in Rheine hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine mit seinem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2016 die Entwicklung der Flächen zu einer wohnbaulichen Nutzung beschlossen. In einem langen Diskussionsprozess mit unterschiedlichsten Akteuren ergab sich, dass andere Nutzungen in größerem Umfang nicht angestrebt werden. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 6b-8, 6b-19 und 6b-24 der Eingabe beziehen sich darauf, dass ein möglicher Bau eines Nahversorgungsmarktes „unten links“ im Plangebiet aus rein politischen Erwägungen mit Blick auf die politische Wunschvorstellung in Bezug auf das Quartier Elter Straße / Schlehdornweg aus dem Konzept für die Konversionsfläche herausgenommen wurde. Es wird beantragt, eine Nahversorgung in die weitere Planung zu integrieren. Bei dem Plangebiet „Eschendorfer Aue“ handelt es sich um ein Wohngebiet, das auf dem ehemaligen Gelände der General-Wever-Kaserne entwickelt werden soll. In Ergänzung zum „Masterplan Einzelhandel“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) wurde im April 2015 ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ durch das selbige Büro erstellt.

Aufgrund der durch den Gutachter und der Stadt Rheine erkannten Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung in dem Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf und auf der Grundlage eines seitens der Politik formulierten Auftrages, wurde für diesen Stadtbereich eine gutachterliche Untersuchung im Oktober 2015 zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier mögliche Standortoptionen für die Entwicklung eines Nahversorgers in dem benannten Stadtbereich untersucht:

Standort 1 General-Wever-Kaserne

Standort 2 Elter Straße / Sandhövelstraße

Standort 3 Elter Straße / Spiekerstraße

Standort 4 Elter Straße / Graf-von-Staufenberg-Straße

Die benannten Standorte wurden umfangreich vor dem Hintergrund der Unter-versorgung im Bereich Gellendorf diskutiert. Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat im Zuge der Beschlussfassungen zum Nahversorgungskonzept in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, dass für den Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf die Stand-orte 1 (General-Wever-Kaserne) und 2 (Sandhövelstraße) alternativ, ohne Priorität aus der gutachterlichen Untersuchung zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes weiter verfolgt werden sollen. Im Rahmen der Diskussion um die beiden benannten Standorte eines Nahversorgers hat sich heraus-gestellt, dass die Vorteile für einen Standort an der Elter Straße / Schlehdorn-weg überwiegen. Die Erreichbarkeit in verkehrlicher Hinsicht an der Elter Straße ist besser, da direkt an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden wird. Mit der direkten Lage an der Landesstraße ist eine bessere Wahrnehmbarkeit für Kunden und eine städtebaulich-visuelle Einbindung in das Gebiet gegeben. Im Zuge der weiteren Beratungen zur Standortwahl eines neuen Lebensmittel-marktes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen. Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Opti-on für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

Die Punkte 7 bis 7.b der Eingabe beziehen sich auf den Ideen- und Förderwettbewerb „Schlaun-Wettbewerb“, deren Ergebnisse aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht Bestandteil der Planung seien. Es wird eine alternative Planung unter Einbeziehung der Wettbewerbsergebnisse und die Überarbeitung der vor-gelegten Planung mit den Ergebnissen des Wettbewer-bes gefordert. Im Rahmen des seit 2013 durchgeführten Planungsprozesses unter vielfältiger Beteiligung der Öffentlichkeit wurde schrittweise das städtebauliche Konzept für das ehemalige Kasernengelände erarbeitet. Die Ergebnisse des damaligen Ideenwettbewerbes wurden als nicht geeignet bzw. nicht wirtschaftlich umsetzbar beurteilt. Insofern wurde auf eine konzeptionelle Übernahme aus dem „Schlaun-Wettbewerb“ verzichtet. Aus dem Grundsatz-beschluss sowie dem Aufstellungsbeschluss zu dieser Bauleitplanung sind die Beweggründe für die vorliegende städtebauliche Konzeption zu entnehmen. Mit den oben genannten, politischen Beschlüssen wurde die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die bauleitplanerischen Verfahren einzulei-ten. Letztendlich haben die gewählten, politischen Vertreter beraten und ent-schieden, insofern eine klassische, demokratische Vorgehensweise. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird und die behauptete Nicht-Nachvollziehbarkeit zurückgewiesen wird.

Die Punkte 8b bis 8b-12 der Eingabe beziehen sich darauf, dass den Unter-lagen eine erforderliche rechtliche Würdigung der Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich nicht entnommen werden kann und dass, um ein rechtssicheres Verfahren zu haben, diese Fragestellung vor der Offenlage durch den Vorhabenträger zu klären ist. Hier dokumentiert sich, dass es an einem Mindestmaß an Vertrauen in das verwaltungsseitige Handeln fehlt. Es werden pauschale, bauplanungsrechtliche Belehrungen erteilt, deren thematische Behandlung zum selbstverständlichen Alltagsgeschäft der Stadtplanung bzw. zur umfassenden Erörterung und Klärung wesentlicher Rechtsfragen gehört. Nach umfangreicher Prüfung ist die Rechtslage geklärt und ordnungsgemäß bewertet worden. Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Einwand zurückgewiesen wird.

Der Punkt 9 der Eingabe bezieht sich darauf, dass die Öffentlichkeit über die Begründung zur Offenlage auch zu den Ergebnissen der vom Einwender geschilderten Themenkomplexe Ziffer 1 bis 8 zu unterrichten ist. Je nachdem, wie die jeweiligen Themenkomplexe im oben vorgeschlagenen Sinne entschieden wurden, werden diese in die Begründung zu diesem Bauleitplan aufgenommen. Insofern werden zum Verständnis dieser Planung wichtige Belange ausführlich dargelegt und begründet. Der kompletten Ausführung einiger, hier vorgetragener, unwesentlicher Themen bedarf es nicht. Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Hinweis nur teilweise entsprochen wird.

1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 11.01.2017

Inhalt:

„1.) Am Mittwoch, den 11. Januar 2016 konnte man folgende Aussagen aus dem Rathaus zum Themenfeld "Sozialer Wohnungsbau" lesen: Meilenstein der Wohnbauförderung Der Wohnungsgesellschaft Rheine ist ein großer Wurf gelungen. Für 55 Wohnungen in vier großen Häusern an der Gisele-Freund-Straße / Neuenkirchener Straße haben sie Fördergelder bewilligt bekommen. Die ersten Wohnungen werden im kommenden Jahr für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bezugsfertig sein. Die Pläne des Wohnprojekts erläutern (von links) Siegfried Müller, Raimund Hötker und Christoph Isfort von der Wohnungsbaugesellschaft Rheine. Das Defizit an bezahlbarem Wohnraum ist in den meisten deutschen Städten beträchtlich, auch in Rheine. Dementsprechend ist die Nachfrage nach öffentlichen Fördergeldern enorm. „Man muss schon etwas Besonderes bieten, wenn man für den Bau von Mietwohnungen vom Land NRW Fördergelder bekommen will“, sagen Raimund Hötker, Christoph Isfort und Siegfried Müller von der Wohnungsgesellschaft Rheine. Mit Genugtuung schauen die drei deshalb auf die Pläne für 55 Wohnungen in vier großen Häusern an der Gisele-Freund-Straße/Neuenkirchener Straße. Knapp neun Millionen Euro werden investiert, 5,6 Millionen Euro – also mehr als die Hälfte – kommen vom Land. Im Frühjahr wird mit dem Bau der ersten beiden Häuser begonnen, 2018 können die ersten Wohnungen bezogen werden, spätestens ein Jahr später die restlichen. Neue Wege gehen Der Clou des Projekts nennt sich „experimenteller Wohnungsbau“. Dahinter stehen neue Wege beim Energie-, Mobilitäts-, Grün- und im Belegungskonzept. „Am Anfang hatten wir noch kein fix und fertiges Konzept, haben aber in Düsseldorf unsere Ideen vorgestellt und sofort wurde uns Unterstützung signalisiert.“ Das brachte Hötker, Isfort und Müller so richtig in Schwung. An den Plänen wurde immer wieder gefeilt, gerechnet, getüftelt. Das Architekturbüro Terhechte mit Robert Höfker und die Stadtwerke Rheine wurden mit ins Boot geholt. Im Dezember 2016 kam der offizielle Förderbescheid, was auch beim Kreis Steinfurt mit großer Freude registriert wurde. Denn zur Zeit wird kein Projekt des Kreises dermaßen gefördert. „Spiritus rector“ dieses Wohnungsbauprojekts ist Raimund Hötker, 13 Jahre lang Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft, der in diesen Wochen die Verantwortung an seine Nachfolger Christoph Isfort und Siegfried Müller abgibt. Doch hinter dem Projekt steckt ein ganzes Ideenpaket und dazu braucht es viele mitdenkende Köpfe, sagen die Planer. Was heißt nun „experimenteller Wohnungsbau“? Die Planer heben besonders die Konzepte zur Energieversorgung, Mobilität, Belegung, Betreuung und die Kombination von öffentlichen und privaten Grünflächen hervor. In vier Gebäuden entstehen an der Gisele-Freund-Straße/Neuenkirchener Straße 55 Wohnungen, deren Bau vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW mit 5,6 Millionen Euro gefördert wird. Energie: Kombinierte Strom- und Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk (Gas) sowie einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Die Wärme aus BHKW und Brennwertkessel wird in einem zentralen Pufferspeicher zwischengespeichert. Somit können Lastspitzen problemlos ausgeglichen und die Laufzeit des BHKW verlängert werden. Die insgesamt vier Häuser sind über ein gemeinsames Wärme- und Stromnetz miteinander verbunden. Die Module der Photovoltaikanlage auf den Dächern können nach Südost oder Südwest ausgerichtet werden, so können jedes Jahr

etwa 37 000 Kilowattstunden Strom erzeugt werden. Ein Stromspeicher wird tagsüber aufgeladen, damit er abends, wenn erfahrungsgemäß am meisten Strom gebraucht wird, in ausreichender Menge zur Verfügung steht. Ein Mieter-Strommodell in Kooperation mit den Stadtwerken gewährleistet Dank einer Reduzierung von Netznutzungsentgelten besonders günstige Konditionen. •Mobilität: Die Bewohner der Mietwohnung werden ermutigt, statt eines eigenen Autos andere Möglichkeiten der Fortbewegung zu nutzen. Direkt vor den Häusern ist eine Haltestelle für den Stadtbusverkehr, die über kurze und behindertengerechte Fuß- und Radwege schnell zu erreichen ist. Zwischen den Mietshäusern sind zwei große Fahrradhäuser mit 66 überdachten und weitere 32 Stellplätzen gebaut. Für die Mietergemeinschaft gibt es drei bis vier E-Bikes, deren Ausleihe über die Stadtwerke gemanagt wird. Car-Sharing und eine E-Ladestation für Autos sind ebenfalls vorgesehen. So sollen Anreize geschaffen werden, auf die Anschaffung eines eigenen Autos zu verzichten. Dementsprechend reduziert sich auch der Stellplatzbedarf. •Belegung und Betreuung: Alle 55 geförderten Wohnungen können nur Menschen mit Wohnberechtigungsschein beziehen. In jeweils eine Wohnung pro Gebäude soll eine Flüchtlingsfamilie einziehen entsprechend des städtischen Integrationskonzepts für Migranten. In zwei von vier Gebäuden wird es Gemeinschaftsräume geben, die auch von anderen Bewohnern aus dem Stadtteil Dutum/ Dorenkamp genutzt werden können. Betreuungsangebote erfolgen in Zusammenarbeit mit den sozialen Einrichtungen der Stadt. •Grünkonzept: Die Grundstücke an der Gisele-Freund-Straße/Neuenkirchener Straße haben eine starke Hanglage und müssen in Stufen angelegt werden. Zum Ausgleich bei Starkregen werden zwei große unterirdische Tanks das Regenwasser auffangen. Östlich der Grundstücke wird eine öffentliche Grünanlage in das Ensemble integriert, für jedermann nutzbar. 55 bis 90 Quadratmeter Die Wohnungen sind zwischen 55 und 90 Quadratmeter groß. Es sind Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, und sie werden weggehen wie die berühmten „warmen Semmeln“, sind sich Raimund Hötter, Christoph Isfort und Siegfried Müller einig. Und der Stadt Rheine steht ihrer Meinung nach ein solches wegweisen-des Wohnungsbauprojekt gut zu Gesicht. „Wir hätten diese enorme Förder-summe nie bekommen, wenn wir nicht so ein überzeugendes Konzept in der Tasche gehabt hätten“, feilen die Planer noch weiter. „Wir wollen auch noch Klimaschutzsiedlung werden. Die Unterlagen sind bereits in Düsseldorf. Am 8. Februar wird im Wirtschaftsministerium darüber entschieden. Das würde dann perfekt zum städtischen Konzept passen, denn Rheine ist ja bereits Klima-kommune.“ 2.) Demnach wird auch die Stadt Rheine eingeräumt, dass "Das Defizit an bezahlbarem Wohnraum ist in den meisten deutschen Städten beträchtlich, auch in Rheine. " 3.) Folglich hat die Stadt Rheine, Rat & Verwaltung, im Sinne von Daseinsvorsorge alle Handlungsmöglichkeiten zu realisieren, die den Bedarf ein preisgünstigen Wohnraum in Rheine decken. 4.) Grundlage ist dafür, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch einen Geschosswohnungsbau in den beschriebenen Größen zu lassen. 5.) Die vorliegende in stehende Planung ermöglicht diese Bebauung nicht einem sehr begrenzten Rahmen. 6.) Insofern beantrage ich, dass die Planungen angepasst werden, so dass im gesamten Plangebiet der General-Wever-Kaserne beispielsweise die städtische Wohnungsgesellschaft mindestens 5 Projekte dieser Größenordnung realisieren könnte. 7.) Mit einer solchen Planung könnte die Stadt Rheine anscheinend beim Land NRW weitere 28 Mio. Euro an Förder-mittel einwerben.“

Abwägungsempfehlung:

Die Eingabe bezieht sich darauf, dass die Planung dahingehend angepasst werden soll, dass der Anteil an Geschosswohnungsbau im Plangebiet erhöht wird und beispielsweise die städtische Wohnungsgesellschaft mindestens 5 Projekte in der Größenordnung der derzeit an der Gisele-Freund-Straße geplanten Objekte realisieren könnte. Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und von ca. 610 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West geschaffen. Von den insgesamt etwa 730 geplanten Wohneinheiten sind mehr als 40 % im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamili-

lienhausbau vorgese-hen. Insofern werden ausreichend Flächen für den Geschosswoh-nungsbau ausgewiesen, die vergleichbare Projekte, wie jenes an der Gisele-Freund-Straße, ermöglichen. Die baulichen Möglichkeiten, die die Bebauungspläne eröffnen, sind vielfältig und werden nicht unnötig bzw. willkürlich eingeengt. Einschränkungen hinsichtlich des preis-gebundenen, sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus beste-hen nicht, in Rich-tung frei finanzierter Bauvorhaben ebenso wenig. Es wird festgestellt, dass dem oben ge-schilderten Einwand nicht entsprochen wird und es der Anpassung der Bauleitplanung nicht Bedarf.“

(Anmerkung der Stadt Rheine: hier ENDE der „alten“ bereits in der Ausschusssitzung am 21.06.2017 abgewogenen Stellungnahmen und BEGINN des „neuen“ Einwandes des Einwenders)

„Es wird festgestellt, dass obige Eingaben und Abwägungen laut Vorlage 072/17 anschei-nend Gegenstand der Sitzung des Fachausschusses der Stadt Rheine am 21.06.2017 waren und damit zur Grundlage des Offenlegungs-beschlusses wurden. Weiterhin wird festgestellt, dass diese Unterlagen aber nicht im Rahmen des formellen Verfahrens zur Offenlage veröf-fentlicht wurden. Dieser Mangel wird gerügt und es wird ein gravierender Form- und Verfah-rens-fehler geltend gemacht. Insofern ist aus formeller Sicht eine Neuauflage der Offenlage erforderlich. In diesem Kontext ergeht der Hinweis, dass die getroffenen Abwägungen nicht ermessensfehlerfrei sind. Eine nach dem Gesetz erforderliche Abwägung ist zu den Eingaben nicht erfolgt und kann daher im Rahmen der erneuten Offenlage nachgeholt werden. Auch aus diesem Grund wird angeregt, dass vor einer erneuten Offenlage eine ermessensfehler-freie Abwägung erfolgt. Sollte wiedererwartend keine erneute Offenlage beschlossen und durchgeführt werden, so dürfte eine erneute Abwägung der ausgeführten Eingaben unerläs-slich sein.“

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender wiederholt alle 10 Eingaben des Anliegers der Sacharowstraße inklusive der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 21.06.2017 beschlosse-nen jeweiligen Abwägung. Die hier nochmals aufgeführten Eingaben und Abwägungsempfeh-lungen waren tatsächlich Gegenstand der o.g. Ausschusssitzung und nicht nur „anschei-nend“.

Ohne inhaltliche Auseinandersetzung wird vom Einwender zunächst lediglich bemängelt, dass die Eingaben und Abwägungen nicht veröffentlicht wurden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind – neben dem Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung - die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Diesem Erfordernis ist die Stadt Rheine nachgekommen, in dem sie – neben der Auslegung im Rathaus - auf der, in der öffent-lichen Bekanntmachung angegebenen Internetseite die o.g. Stellungnahmen hinterlegt bzw. eingestellt hat und damit eingesehen werden konnten. Damit ist der im Baugesetzbuch for-mulierten Verpflichtung - gesetzeskonform - Rechnung getragen worden.

Es wird festgestellt, dass die Unterlagen (alle Eingaben inklusive Abwägungen) nicht im, vom Einwender geforderten Rahmen des formellen Verfahrens zur Offenlage veröffentlicht wer-den müssen. Insofern liegt hier kein gravierender Form- und Verfahrensfehler vor, der eine Neuauflage der Offenlage erforderlich machen würde.

Der „Hinweis“, dass die „getroffenen Abwägungen nicht ermessensfehlerfrei sind“ und „eine nach dem Gesetz erforderliche Abwägung zu den Eingaben nicht erfolgt ist“ wird zurückge-

wiesen. Die vorgetragene Behauptung wird vom Einwender nicht weiter begründet und ist damit nicht behandlungsfähig.

Es wird festgestellt, dass eine sach- und fachgerechte Abwägung der Eingaben stattgefunden hat und gesetzeskonforme Beschlüsse durch das zuständige politische Gremium am 21.06.2017 gefasst wurden. Einer erneuten Abwägung mit erneuter Offenlage bedarf es nicht.

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine; Schreiben vom 03.08.2017

Inhalt:

„1.) Seitens der Stadt Rheine wurde zum Verfahren folgende Öffentliche Bekanntmachung veröffentlicht:

Öffentliche Bekanntmachung

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Eschendorfer Aue“
hier: Beschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2017 folgenden Beschluss gefasst:

Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Eschendorfer Aue" nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der räumliche Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: beginnend mit der Ostgrenze des Flurstücks 663, Süd- und Ostgrenze des Starrenwegs (Flurstück 492), Nordgrenze der Flurstücke 317 und 310 und südlich versetzt die Nordgrenze des Flurstücks 1148,

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 317,

im Süden: durch die Südgrenze der Scharnhorststraße (Flurstück 315) und nördlich versetzt durch die Baumreihen auf dem Flurstück 1148,

im Osten: durch die nord-südlich verlaufende Baumgruppe auf dem Flurstück 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148, und durch die Ostgrenze des Flurstücks 317.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 178 (Gemarkung Rheine-Stadt) und in der Flur 29 (Gemarkung Rheine rechts der Ems). Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

- *Übersichtsplan einfügen* -

Gegenstand dieser Änderung ist die Entwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne zu einem Wohngebiet durch die Umwandlung von einer Fläche für Gemeinbedarf und einer kleinteiligen Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche mit der Darstellung eines Grünzuges.

Der Entwurf des o.g. Bauleitplans nebst Begründung, die verwendeten DIN-Normen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom 24. Juli 2017 bis einschließlich 28. August 2017 montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 411 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Zudem kann der Entwurf des Bauleitplans im Internet unter [www.rheine.de/Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr/Stadtplanung/](http://www.rheine.de/Bauen,Wohnen,UmweltundVerkehr/Stadtplanung/) Aktuelle Bürgerbeteiligungen eingesehen werden.

Darüber hinaus sind für diesen Bauleitplan folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

1. Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit (insb. Immissionen wie Schall und Gerüche), Pflanzen (Biototypen u.a.; Reduzierung Vegetationsfläche), Tiere (insb. Vögel, Fledermäuse; Reduzierung Lebensraum) und biologische Vielfalt, Fläche, Boden (Schutzwürdigkeit; Flächen-/Funktionsverluste), Wasser (Schutzgebiete; Versickerung; Empfindlichkeit u.a.), Klima und Luft (Zone; Niederschläge; Windrichtung, Kalt-/Frischluf tareale u.a.), Landschaft/-sbild und naturbezogene Erholung (Naturraum, Kultur-/Parklandschaft; Wegebeziehungen usw.), Kultur- und sonstige Sachgüter (insb. Boden-, Baudenk-mäler), zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie zu den Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Büro für Landschafts- und Umweltplanung Ingolf Hahn, Essen; 6/2017 + 11/2015)
2. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung mit Aussagen insbesondere zu Avifauna und Fledermäusen, zu möglichen Eingriffsfolgen und zu Ausgleichsmaßnahmen (Büro WWK, Warendorf; 12/2015)
3. Verkehrstechnisches Gutachten mit Aussagen zum aktuellen und künftigen Verkehrsaufkommen, Bewertung der Verkehrsqualitäten und der Netzkonzeptionen sowie Maßnahmenempfehlungen (SHP Ingenieure, Hannover; 9/2016)
4. Ersteinschätzung „Schall“ zur Baulandentwicklung mit Aussagen zu den Emissionen durch Straßen- und Bahnverkehrslärm sowie mögliche Optionen zur Lärm-minderung (Lärmschutzwand/-wall, Riegelbebauung u.a.) (Büro IPW, Wallenhorst; 5/2016)
5. Schalltechnische Beurteilung mit Aussagen zum Verkehrslärm und den Emissionen/Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zur Festlegung von Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen (Büro IPW, Wallenhorst; 5/2017)
6. Immissionsschutztechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen; insbesondere mit Aussagen zur Geruchsbelastung durch den nächstgelegenen, benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Büro Zech Ing.ges. mbH, Lingen; 7/2016)
7. Ergänzende Stellungnahme zum immissionsschutztechnischen Bericht mit Aussagen zu möglichen Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes (Bür Zech Ing.ges. mbH, Lingen; 8/2016)
8. Bodenuntersuchungen zur Erkundung des Bodenaufbaus und des Grundwasserstandes sowie zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 12/2007)
9. Geotechnischer Bericht mit Aussagen zum Baugrund und der Tragfähigkeit für den Kanal- und Straßenbau sowie zur Regenwasserversickerung (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 5/2016)
10. Kontaminationsuntersuchungen Phase I mit Aussagen zur Belastungssituation der Altlastenverdachtsflächen in einer beprobungslosen Kampagne, mit Sichtung und Auswer-

tung der Unterlagen zum Standort sowie Durchführung von Standortbegehungen; im Anschluss mit weiterer Erkundung in Phase II (Büro Tauw GmbH, Moers; 12/2016)

11. Kontaminationsuntersuchungen Phase II a mit Aussagen zur Bewertung von Schadstoffkonzentrationen auf den altlastenverdächtigen Flächen unter Anwendung der nutzungsbezogenen Bodenprüfwerte; bei Überschreitung erfolgte genauere Erkundung und Gefährdungsabschätzung (Büro Tauw GmbH, Moers; 3/2017)

12. Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Erkundung der Bausubstanz der Gebäude auf entsorgungsrelevante Schadstoffe sowie des Fahrbahnaufbaus; als Grundlage für die weitere Planung des Rückbaus der Gebäude, Bunker und Fahrflächen und zur Vorbereitung der Änderung der Flächen-nutzung (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 7/2016)

13. Wärmeversorgungskonzept mit Aussagen zur Auswahl und Eingrenzung möglicher Wärmeversorgungslösungen, System- und Variantenvergleiche sowie Empfehlungen zum Energiekonzept (Gertec GmbH Ing.gesellschaft, Essen; 6/2017)

14. 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den umweltbezogenen Themen:

Klimaschutz und Klimaanpassung, Flächenschonung insbesondere landwirtschaftlicher Areale, Entwässerung, Starkregen und Hochwasser-sicherung bzw. Überflutungsschutz, Lärmschutz, Geologie, Boden und Wasser sowie Altlastensanierung.

Bekanntmachungsanordnung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine wird die vorstehende Bekanntmachung hiermit angeordnet und öffentlich bekannt gemacht.

Rheine,
sfO.T.-

Dr. Peter Lüttmann
Bürgermeister

2.) Diese Bekanntmachung ist fehlerhaft, weil der in der Bekanntmachung gekennzeichnete Bereich "Übersichtsplan" nicht eingefügt worden ist. 3.) Insofern wird ein gravierender Form- und Verfahrensfehler festgestellt und geltend gemacht. 4.) Die in Rede stehende öffentliche Bekanntmachung vom 10. Juli 2017 ist insofern neu durchzuführen, da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristen (14 Tage bis zum 24. Juli 2017 als Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit) nicht mehr eingehalten werden kann. 5.) Dieser Fehler sollte anscheinend seitens der Stadt Rheine durch eine weitere öffentliche Bekanntmachung (ebenso vom 10. Juli 2017) geheilt werden. 6.) Hierzu muss festgestellt werden, dass der in Rede stehende Geltungsbereich mit einem "Übersichtsplan" versehen wurde, die Bereitstellung dieser Bekanntmachung jedoch erst am 13. Juli 2017 im Internet - auf der Homepage der Stadt Rheine - erfolgte. 7.) Weiterhin wurde diese Bekanntmachung nicht vom Bürgermeister der Stadt Rheine - Dr. Peter Lüttmann - durch Unterschrift legitimiert und kann insofern überhaupt keine Rechtskraft entfalten. 8.) Folglich steht rein rechtlich die vom Bürgermeister unterzeichnete Bekanntmachung vom 10.07.2017 im Raum, die allerdings mit einem gravierenden Form- und Verfahrensfehler - wie eingangs aufgezeigt - versehen ist. 9.) Zum Nachweise wird abschließend die zweite Bekanntmachung - Bereitstellung vom 13. Juli 2017 angeführt, die vom Bürgermeister nicht unterzeichnet wurde:

Öffentliche Bekanntmachung

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Eschendorfer Aue“

hier: Beschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2017 folgenden Beschluss gefasst:

Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Eschendorfer Aue" nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der räumliche Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: beginnend mit der Ostgrenze des Flurstücks 663, Süd- und Ostgrenze des Starrenwegs (Flurstück 492), Nordgrenze der Flurstücke 317 und 310 und südlich versetzt die Nordgrenze des Flurstücks 1148,

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 317,

im Süden: durch die Südgrenze der Scharnhorststraße (Flurstück 315) und nördlich versetzt durch die Baumreihen auf dem Flurstück 1148,

im Osten: durch die nord-südlich verlaufende Baumgruppe auf dem Flurstück 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148, und durch die Ostgrenze des Flurstücks 317.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 178 (Gemarkung Rheine-Stadt) und in der Flur 29 (Gemarkung Rheine rechts der Ems). Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

(Anmerkung der Stadt Rheine: hier wurde der Übersichtsplan eingefügt)

Gegenstand dieser Änderung ist die Entwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne zu einem Wohngebiet durch die Umwandlung von einer Fläche für Gemeinbedarf und einer kleinteiligen Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche mit der Darstellung eines Grünzuges.

Der Entwurf des o.g. Bauleitplans nebst Begründung, die verwendeten DIN-Normen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom 24. Juli 2017 bis einschließlich 28. August 2017 montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 411 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Zudem kann der Entwurf des Bauleitplans im Internet unter [www.rheine.de/Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr/Stadtplanung/](http://www.rheine.de/Bauen,Wohnen,UmweltundVerkehr/Stadtplanung/) Aktuelle Bürgerbeteiligungen eingesehen werden.

Darüber hinaus sind für diesen Bauleitplan folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

1. Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit (insb. Immissionen wie Schall und Gerüche), Pflanzen (Biotoptypen u.a.; Reduzierung Vegetationsfläche), Tiere (insb. Vögel, Fledermäuse; Reduzierung Lebensraum) und biologische Vielfalt, Fläche, Boden (Schutzwürdigkeit; Flächen-/Funktionsverluste), Wasser (Schutzgebiete; Versickerung; Empfindlichkeit u.a.), Klima und Luft (Zone; Niederschläge; Windrichtung, Kalt-/Frischluf tareale u.a.), Landschaft/-sbild und naturbezogene Erholung (Naturraum, Kultur-/Parklandschaft; Wegebeziehungen usw.), Kultur- und sonstige Sachgüter (insb. Boden-, Baudenk-mäler), zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

sowie zu den Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Büro für Landschafts- und Umweltplanung Ingolf Hahn, Essen; 6/2017 + 11/2015)

2. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung mit Aussagen insbesondere zu Avifauna und Fledermäusen, zu möglichen Eingriffsfolgen und zu Ausgleichsmaßnahmen (Büro WWK, Warendorf; 12/2015)

3. Verkehrstechnisches Gutachten mit Aussagen zum aktuellen und künftigen Verkehrsaufkommen, Bewertung der Verkehrsqualitäten und der Netzkonzeptionen sowie Maßnahmenempfehlungen (SHP Ingenieure, Hannover; 9/2016)

4. Ersteinschätzung „Schall“ zur Baulandentwicklung mit Aussagen zu den Emissionen durch Straßen- und Bahnverkehrslärm sowie mögliche Optionen zur Lärminderung (Lärmschutzwand/-wall, Riegelbebauung u.a.) (Büro IPW, Wallenhorst; 5/2016)

5. Schalltechnische Beurteilung mit Aussagen zum Verkehrslärm und den Emissionen/Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zur Festlegung von Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen (Büro IPW, Wallenhorst; 5/2017)

6. Immissionsschutztechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen; insbesondere mit Aussagen zur Geruchsbelastung durch den nächstgelegenen, benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Büro Zech Ing.ges. mbH, Lingen; 7/2016)

7. Ergänzende Stellungnahme zum immissionsschutztechnischen Bericht mit Aussagen zu möglichen Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes (Bür Zech Ing.ges. mbH, Lingen; 8/2016)

8. Bodenuntersuchungen zur Erkundung des Bodenaufbaus und des Grundwasserstandes sowie zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 12/2007)

9. Geotechnischer Bericht mit Aussagen zum Baugrund und der Tragfähigkeit für den Kanal- und Straßenbau sowie zur Regenwasserversickerung (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 5/2016)

10. Kontaminationsuntersuchungen Phase I mit Aussagen zur Belastungssituation der Altlastenverdachtsflächen in einer beprobungslosen Kampagne, mit Sichtung und Auswertung der Unterlagen zum Standort sowie Durchführung von Standortbegehungen; im Anschluss mit weiterer Erkundung in Phase II (Büro Tauw GmbH, Moers; 12/2016)

11. Kontaminationsuntersuchungen Phase II a mit Aussagen zur Bewertung von Schadstoffkonzentrationen auf den altlastenverdächtigen Flächen unter Anwendung der nutzungsbezogenen Bodenprüfwerte; bei Überschreitung erfolgte genauere Erkundung und Gefährdungsabschätzung (Büro Tauw GmbH, Moers; 3/2017)

12. Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Erkundung der Bausubstanz der Gebäude auf entsorgungsrelevante Schadstoffe sowie des Fahrbahnaufbaus; als Grundlage für die weitere Planung des Rückbaus der Gebäude, Bunker und Fahrflächen und zur Vorbereitung der Änderung der Flächen-nutzung (Büro Sack + Temme GbR, Osnabrück; 7/2016)

13. Wärmeversorgungskonzept mit Aussagen zur Auswahl und Eingrenzung möglicher Wärmeversorgungslösungen, System- und Variantenvergleiche sowie Empfehlungen zum Energiekonzept (Gertec GmbH Ing.gesellschaft, Essen; 6/2017)

14. 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den umweltbezogenen Themen:

Klimaschutz und Klimaanpassung, Flächenschonung insbesondere landwirtschaftlicher Areale, Entwässerung, Starkregen und Hochwasser-sicherung bzw. Überflutungsschutz, Lärmschutz, Geologie, Boden und Wasser sowie Altlastensanierung.

Bekanntmachungsanordnung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine wird die vorstehende Bekanntmachung hiermit angeordnet und öffentlich bekannt gemacht. Rheine, 10.07.2017

Dr. Peter Lüttmann
Bürgermeister“

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender behauptet, dass die Bekanntmachung fehlerhaft ist, weil der Übersichtsplan nicht eingefügt wurde und der Bürgermeister nicht unterschrieben hat. Beide Kritikpunkte werden hiermit zurückgewiesen.

Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „ortsübliche“ Bekanntmachung wird konkret in § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine definiert. Sie wird – da die Internetbereitstellung nur „zusätzlich“, d.h. allein „nicht ausreichend“ ist - durch einmaligen Abdruck in der „Münsterländischen Volkszeitung“ vollzogen. Im Rahmen der Veröffentlichung in der Tageszeitung wird ergänzend bzw. „zusätzlich“ auf die Internetadresse „[www.rheine.de/Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr/Stadtplanung/Aktuelle Bürgerbeteiligungen](http://www.rheine.de/Bauen_Wohnen_Umwelt_und_Verkehr/Stadtplanung/Aktuelle_Bürgerbeteiligungen)“ verwiesen. Diese beiden Veröffentlichungsformen sind für die Bauleitplanung einschlägig und wurden fehlerfrei bekannt gemacht, also mit Übersichtsplan und Unterschrift des Bürgermeisters.

Die darüber hinausgehende, weitere Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Rheine unter [www.rheine.de/Rat und Verwaltung/Öffentliche Bekanntmachungen](http://www.rheine.de/Rat_und_Verwaltung/Öffentliche_Bekanntmachungen) ist demnach nicht gemäß Baugesetzbuch verpflichtend. Die oben geschilderten Unzulänglichkeiten in der „Neben“-Bekanntmachung (Übersichtsplan und Unterschrift) führen nicht zu einer Fehlerhaftigkeit der „Haupt“-Bekanntmachungen und demnach nicht zu einem – vom Einwender behaupteten – „Form- und Verfahrensfehler“.

Es wird festgestellt, dass dem Einwand nicht gefolgt wird und die gesetzlich geforderte „ortsübliche“ Bekanntmachung fehlerfrei erfolgte.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;
Schreiben vom 17.08.2017

Inhalt:

„1.) Nach Rücksprache mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ergeht folgende Stellungnahme im Verfahren: 2.) Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat mit der Stadt Rheine am 7. Mai 2014 eine Konversionspartnerschaft geschlossen, die auch den Konversionsstandort der ehemaligen General-Wever-Kaserne umfasst. 3.) Die Stadt möchte die Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne im Rahmen der Erstzugriffsoption gemäß Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012 für Zwecke der Erfüllung von kommunalen Aufgabe erwerben. 4.) Sie will auch ausreichend Wohnbauflächen – auch für den sozialen Wohnungsbau - zur Verfügung zu stellen. 5.) Das Planungsrecht obliegt dabei ausschließlich der Kommune. 6.) Die aktuelle „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ ist der Stadt Rheine bekannt und wurde ihr seitens der BImA erläutert. 7.) Sollte die Stadt eine entsprechende Zweckerklärung abgeben, käme beim Verkauf die VerbR zur Anwendung. 8.) In Anbetracht der bekannten Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ist die Förderung gerade des Neubaus von Sozialwohnungen von großer Bedeutung. 9.) Wie angesprochen, trägt auch der Bund maßgeblich zur Umsetzung dieses Zieles bei. 10.) Bis zur Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 stellte der Bund den Ländern Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. 11.) Seit dem vollständigen Übergang der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder Anfang 2007 leistet der Bund Kompensationsmittel an die Länder, um diese auch weiterhin finanziell zu unterstützen. 12.) In den letzten bei-

den Jahren hat der Bund diese Mittel – vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen – zwei Mal deutlich erhöht. 13.) So werden sich die Zahlungen, die der Bund den Ländern zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung bereitstellt, in den Jahren 2017 und 2018 auf mehr als 1,5 Mrd. Euro belaufen. Damit werden sich die jährlichen Mittel des Bundes seit dem Jahr 2007 nahezu verdreifacht haben. 14.) Zuständig für die ausreichende Verfügbarkeit sozialen Wohnraums sind jedoch die Länder. 15.) Dem entspricht es, dass es die Länder sind, die umfangreiche Förderprogramme aufgesetzt haben, um einen Anreiz u. a. zur Schaffung sozialen Wohnraums zu setzen.“

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen enthalten Hinweise zur sozialen Wohnraumförderung, den diesbezüglichen Finanzhilfen, Kompensationsmitteln und Förderprogrammen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung der künftigen Bauvorhaben sollten die Förderprogramme zur Schaffung sozialen Wohnraums von den Bauherren, Bauträgern bzw. Investoren genutzt werden.

1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine; Schreiben vom 17.08.2017

Inhalt:

„1.) Nach Rücksprache mit dem Landesfachausschuß Fledermausschutz Nordrhein-Westfalen ergeht folgende Stellungnahme. 2.) Im Landesfachausschuß Fledermausschutz (LFA) sind die in Nordrhein-Westfalen tätigen Fledermaus-schützer organisiert. 3.) Der LFA ist ein verbandsübergreifendes Gremium, das es sich zur Aufgabe gemacht hat, den Fledermausschutz in NRW zu koordinieren und den Informationsaustausch unter den Fledermaus-schützern zu gewährleisten. 4.) Zum konkreten Planverfahren wird aufgezeigt, dass beim Abbruch eines Militärgeländes der Briten in MG mit über 1.000 Gebäuden, zumeist Wohngebäuden:

Untersuchung und Öffnung der Giebel teilweise abzubrechender 4 Gebäude unterschiedlicher Bautypen (ÖBB). An den Außengiebeln vereinzelt innen Kot einer kleinen Art; Zwerg an anderen Gebäuden bekannt. Benachbart eines Gebäudes eine WS Zwerg. Nach Abbruch des Nachbargebäudes noch da.

5.) Unter 7 der 8 geöffneten Giebel (4 Gebäude*2 Giebel, 1 Einzel-, 2 Doppel-, ein Reihenhaus) Kot einer kleinen Art (in Spalt zwischen Randziegeln und Spieß, daneben zwischen vielen Blechen etwa am Schornstein – diese Quartiere gibt's überall!) – aber: Kot lange nicht überall von innen zu sehen. Nur wo schlecht verputzt und Dach nicht ausgebaut (= einsehbar); unter 3 Dächern flog je ein Zwerg ab; Ja wenn es da mehrere WS gibt, müssen die Männer ja irgendwo sitzen. 6.) Dieses Fallbeispiel bestätigt zu sagen, dass ALLE Wohngebäude potentiell Fledermausquartiere sind, Technik- und Bürogebäude aber auch. Klar, alles nicht für die Ewigkeit gebaut, schlecht verputzt, teilweise Fertigbauweise mit Spalten. 7.) Der Offenlage ist nicht zu entnehmen, dass neben den Bunkern auch Untersuchungen der Gebäude, Quartiere, Bürogebäude etc. auf dem Kasernengelände durchgeführt wurden. 8.) Folglich ist eine Prüfung vorzunehmen. 9.) Hierbei können dann die Mängel in der vorliegenden gutachterlichen Prüfung ausgeräumt werden: 9a.) Zum Gutachten: In Tab. 2 (Termine und Witterung) fehlen Angaben zu Uhrzeit und Dauer. 9b) Morgendliche Fledermauserfassungen? 9c) Und so eine Tabelle wie am Ende nur mit Handaufnahmen? Da fehlen Daueraufzeichnung für das Inventar und eine Aufzeichnung im Rucksack – sonst nimmt man nur auf statt zu beobachten.

9d) Mit Aufzeichnung garantiert auch Langohren. 9e) Und Rauhäute ziehen nur vereinzelt durch – glaub ich nich. 9 f) Mücken auch ??? Aufnahmen sehen und alle Zwerge vom gleichen Abend. 9 g) Kein Balzquartier GAS schließt WQ nicht aus. 9 h) Kot/Flügel -> Fraßplatz, eher kein Mangel. 9 i) Kann natürlich ein WQ sein, muss aber nicht. Solche Fraßplätze gibt er auch in MG auch, aber dort kein WQ (soweit bislang bekannt). 9 j) è Untersuchung im Winter notwendig für WQ; gerne ergänzt um Daueraufzeichnung. (Aber bitte nicht im Winter kurz Detektor reinhalten) 9 k) Der Ersatz mehrere Gebäude mit Quartiere ist interessant. V.a. wenn dort Privatleute bauen. Denen kann man keine Quartiere aufzwingen, dass muss im Rahmen des Abbruchs festgesetzt werden. Oder doch im BP.“

Abwägungsempfehlung:

Entgegen der o.g. Behauptung, wurde die Artenschutzprüfung und insbesondere die Fledermauserfassung sach- und fachgerecht durchgeführt. Das beauftragte Gutachten ist durch ein renommiertes Büro nach den heute üblichen Standards und spezifischen Anforderungen erstellt worden. Selbstverständlich wurden Detektor-Begehungen sowie Ausflugs- und Funktionskontrollen durchgeführt sowie umfassende Ausführungen zur Methodik der Fledermauserfassung getätigt.

Auch die unterirdischen Bunker wurden exemplarisch begangen und auf Fledermausspuren untersucht. Sie wiesen dabei keinerlei Spuren von Fledermäusen auf. Es wurde festgestellt, dass alle Bunker aufgrund von Lüftungsfiltren für Fledermäuse unzugänglich sind. Die vom Einwender als notwendig erachteten Untersuchungen (einschließlich Daueraufzeichnungen im Winter) sind demnach nicht sinnhaft.

In Tabelle 2 des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind Termine und Witterung dokumentiert. Üblicherweise beginnen die Untersuchungen mit Einsetzen der Dämmerung. Eine konkrete Angabe der Uhrzeit ist deshalb nicht erforderlich. Auch gehört die Angabe der Untersuchungsdauer nicht zu den allgemein verbindlich anzugebenden Parametern.

Fledermausrufe können mit einem mobilen Detektor als auch mit stationären Aufnahmegeräten erfasst werden. Beide Erfassungsmöglichkeiten weisen Vor- und Nachteile auf, weshalb oftmals ein Einsatz beider Möglichkeiten zur Anwendung kommt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Einsatz mobiler Erfassungsgeräte als ausreichend zur Beantwortung der anstehenden Fragestellungen erachtet.

Da geplant ist, die vorhandenen Gebäude abzureißen und ggf. Bäume mit Baumhöhlen zu fällen, kann es für die vorkommenden Fledermausarten zu einer Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu einer Tötung von Tieren kommen. Insgesamt müssen sowohl die Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren sowie die vorhandenen Gebäude vor der Fällung bzw. vor dem Abriss auf Besatz von Tieren geprüft werden. Da nach dem derzeitigen Stand auch nach Realisierung der Planung im Umfeld weiterhin geeignete Lebensräume wie Jagdräume existieren, kommt es nicht zu einer nachhaltigen Störung von Fledermäusen.

Die Behauptung, dass Mängel in der vorliegenden gutachterlichen Prüfung vorliegen, wird zurückgewiesen. Die Artenschutzprüfung wurde fachgerecht und nach den aktuell geforderten Standards erstellt.

Es wird festgestellt, dass den Einwänden überwiegend nicht gefolgt wird. Hinsichtlich einiger Aspekte wurden marginale Änderungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgenommen.

1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;

Schreiben vom 19.08.2017

Inhalt:

„Ich bin überrascht, dass ich den Unterlagen der Offenlage keinerlei Informationen zum Umgang mit den Zauneidechsen im Plangebiet habe nachlesen können.“

Abwägungsempfehlung:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung die Gruppe der Vögel und der Fledermäuse kartiert und artenschutzrechtlich geprüft. Zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten gab es keinerlei Hinweise, weder seitens des ehrenamtlichen noch des amtlichen Naturschutzes. Da die im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen auch nicht den Lebensanforderungen einer Zauneidechse entsprechen, ergeben sich hier keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen dieser Art.

Gleichwohl wurden im Zusammenhang mit den Vogel- und Fledermauserfassungen auf Zufallsbeobachtungen von Amphibien und Reptilien geachtet. Bei der Datenrecherche sowie bei den Kartierungen vor Ort ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien, Libellen). Aufgrund der Charakteristik des Plangebietes und des Planvorhabens kann hier nach gutachterlicher Einschätzung keine wesentliche Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten gesehen werden.

Es wird festgestellt, dass es hinsichtlich der Zauneidechsen kein weiteres, intensives Prüferfordernis gab und insofern der Eingabe nicht gefolgt wird.

1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;
Schreiben vom 22.08.2017

Inhalt:

„1.) In der Begründung zum Änderungsverfahren führt die Stadt Rheine als Vorhabenträger wie folgt aus: (...) Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dessen Ergänzung vom 30.11.2016 daher beschlossen, dass Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen in dem Gebiet verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden. (...) 2.) Diese Planungsbegründung ist sachfremd und bildet nicht den Bedarf an Wohnraumflächen, dessen Mangel tatsächlich vorliegt, ab. 3.) Erstens wird preisgünstiger Sozialer Wohnraum für Familien in Rheine und auch anderen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen dringend benötigt. 4.) Weiterhin ist ein zusätzlicher weiterer Bedarf an Flächen für Familien für eine Eigenheim-bebauung in erheblich geringeren Umfang vorhanden, als tatsächlich in der Bauleitplanung ausgewiesen. 5.) Hierzu wird auf die aktuelle Studie des IW Köln vom 21. August 2017 verwiesen. 6.) Diese Studie enthält konkrete wissenschaftlich begründete Aussagen zum Kreis Steinfurt. 7.) Demnach ist der Kreis Steinfurt und die Stadt Rheine bereits mit Einfamilienhausbebauung überversorgt, so dass die Haus- und Grundstückspreise hier perspektivisch wieder fallen werden. 8.) Einen Bedarf an weiteren zusätzlichen Bauflächen für Einfamilienhäuser ist der IW Studie vom 21.08.2017 nicht zu entnehmen. 9.) Folglich wird um Anpassung der Planung gebeten. 10.) Da ist die Zahl der Wohnbauflächen im Plangebiet auf mindestens 70 % für den Sozialen Wohnungsbau vorzu-

sehen. 11.) Über die verbleibenden Flächen sollte zu einem späteren Zeitpunkt abschließend planungsrechtlich entschieden werden, so dass die Planung für diesen Teilbereich eine möglichst variable Lösung aufzeigen sollte. 12.) Ein Entscheidungsfaktor sollte sein, ob die Maßnahmen zur Verdichtung in der Stadt Rheine tatsächlich den steigenden Bedarf an Sozialem Wohnungsbau Rechnung tragen oder ob eine Steuerung in neue auszuweisende Wohnbauflächen erfolgen muss.“

Abwägungsempfehlung:

Die Eingabe bezieht sich darauf, dass im Plangebiet der Bedarf an Flächen für Familien für eine Eigenheimbebauung erheblich geringer ist, als geplant. Es wird beantragt, dass mindestens 70 % für sozialen Wohnungsbau vorgesehen wird.

Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und von ca. 610 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West geschaffen. Von den insgesamt etwa 730 geplanten Wohneinheiten sind mehr als 40 % im Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Es verbleiben also etwa 430 WE für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Insofern ist durchaus von einer angemessenen Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen auszugehen, die eine bedarfs- und nachfrageorientierte Bebauung und selbstverständlich auch sozialen Wohnungsbau ermöglicht.

Nach den bisherigen Marktbeobachtungen und entsprechenden Nachfragen in der Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine ist die potenzielle Anzahl der geplanten Ein- bzw. Zweifamilienhäuser nicht zu hoch bemessen, sondern orientiert sich ziemlich genau am derzeitigen Bedarf. Auf der aktuellen Interessenliste zum Baugebiet „Eschendorfer Aue“ sind bereits mehr als 400 Bauwillige vermerkt, die sich insbesondere für ein Grundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses bewerben. Diese Wünsche können angesichts der relativ „offenen“ Festsetzungen in den Bebauungsplänen befriedigt werden.

Eine Überversorgung mit Einfamilienhausbebauung - einhergehend mit großen Leerständen in Alt-Quartieren - ist derzeit in der Stadt Rheine nicht feststellbar, ein Mangel an adäquaten Bau- bzw. Wohnformen im Plangebiet ebenfalls nicht.

Die baulichen Möglichkeiten, die die Bebauungspläne eröffnen, sind vielfältig und werden nicht unnötig bzw. willkürlich eingeengt. Einschränkungen hinsichtlich des preisgebundenen, sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus bestehen nicht, in Richtung frei finanzierter Bauvorhaben ebenso wenig.

Es wird festgestellt, dass der Forderung von mindestens 70 % des Plangebiets für den sozialen Wohnungsbau nicht entsprochen wird. Die Behauptung, dass der Wunsch Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere für junge Familien bereitzustellen, sachfremd ist, wird zurückgewiesen.

1.7 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat; Stellungnahme vom 15.09.2017

Inhalt:

„Zum o. g. Planungsvorhaben werden vom Kreis Steinfurt folgende Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es erforderlich, die Artenschutzprüfung um folgende Aspekte zu ergänzen: Bezüglich der Amphibien war im Vorfeld vereinbart, dass keine umfassenden Kartierungen als erforderlich angesehen werden, da das bestehende Gewässer starken Fischbesatz aufweist und erhalten bleibt. Jedoch sollten Beobachtungen im Rahmen der sonstigen Kartierungsarbeiten in Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien in den Gewässern vorgenommen und auf dieser Grundlage eine Potenzialanalyse erstellt werden. Hier ist insbesondere zu klären, ob für den Zeitraum der Bauarbeiten Maßnahmen für wandernde Tiere während der Laichzeiten erforderlich sind.

Die Eignung der unterirdischen Bunker als Fledermausquartier sollte geprüft werden. Bezüglich der gefundenen Fledermaus-Quartiere in den Gebäuden sind Aussagen zum Status, Größe sowie zu gegebenenfalls erforderlichen CEF-Maßnahmen notwendig. Der Status der Flugstraße sowie gegebenenfalls dazu notwendige Erhaltungs-Maßnahmen sind zu benennen. Bezüglich des Gartenrotschwanzes ist die genannte Größe der CEF-Maßnahme näher zu begründen. Zudem ist die gewählte Ausgleichsfläche eindeutig zu benennen und Aussagen zur erforderlichen Vorlaufzeit bis zur Funktionsfähigkeit der Maßnahme notwendig. Es sind Anforderungen an die Herstellungs- und Unterhaltungspflege für die CEF-Fläche und die Nisthilfen zu formulieren. Eine mögliche Zunahme von Störungen auf der CEF-Fläche (z. B. Spaziergänger, Hunde) ist zu thematisieren.

Bezüglich der Kiebitze südlich des Plangebiets ist eine mögliche Betroffenheit durch Zunahme von Störungen zu erläutern.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist im hiesigen Altlastenkataster zusammen mit dem restlichen Kasernengelände (B-Plan 339 „Ost“) unter der lfd. Nr.: 19-158 registriert. Im Zuge der Kaufverhandlungen zwischen der BIMA und der Stadt Rheine wurden entsprechende Untersuchungen des Bodens in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt (UBB) vorgenommen. Die Untersuchungen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes zeigten Belastungen durch dioxinhaltiges Kieselrot auf dem nördlich gelegenen ehem. Sportplatz sowie auf einer angrenzenden Kugelbahn. Die Untersuchungen anderer Verdachtspunkte ergaben keine weiteren Nachweise schädlicher Bodenveränderungen.

Die zuvor genannten „Kieselrotflächen“ sind nach dem RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. vom 14.3.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Entsprechende Änderung in der planerischen Darstellung, in der Begründung sowie im Umweltbericht wären daher vorzunehmen, sofern nicht vor Festsetzung eine Sanierung durchgeführt wird.

Im Umweltbericht unter Ziffer 2.3 werden Untersuchungen an der bestehenden Bausubstanz mit denen des Bodens gemeinsam ausgewertet. Dies führt zu Irritationen, zumal die ehem. Verdachtsbereiche als „Kontaminationsflächen“ bezeichnet werden. Zur Überprüfung der

ordnungsgemäßen Entsorgung gefährlicher Abfälle bitte ich sicherzustellen, dass die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt an den Abbruchverfahren zur bestehenden Bausubstanz beteiligt wird.

Südöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Altablagerung, die ebenfalls zu den Grundstücken der ehem. Kaserne gehörte und somit in die aktuellen Untersuchungen mit einbezogen wurde. Die ehem. Teichanlage wurde vermutlich im Wesentlichen in der Vorkriegszeit mit Haus- und Gewerbemüll verfüllt. Dies zeigten die Auswertungen von Luftbildern sowie weitere Detailerkundungen in Form von Baggerschürfen. Innerhalb des Ablagerungsbereiches wurden Belastungen nachgewiesen, bei denen aufgrund des hohen Wasserstandes in diesem Gebiet zunächst zu vermuten war, dass sie auch außerhalb des Deponiekörpers über dieses Medium ausgetragen werden. Untersuchungen des Grundwassers an Messstellen außerhalb des Ablagerungsbereiches zeigten jedoch keine Schadstoffgehalte. Hierzu liegt der UBB ein Bericht des Büros Sack & Temme aus Osnabrück vom 02.08.2017 vor.

In Abstimmung mit der Stadt Rheine soll das Grundwasser an den vorhandenen Messstellen in den folgenden 3 Jahren im Frühjahr und Herbst noch einmal beprobt werden.

Auch Auswirkungen von einer weiter südlich gelegenen Altablagerung (ehem. Deponie „Schwarzer Weg“) sind nicht zu erwarten. Grundwasserüberprüfungen der letzten 20 Jahre zeigten nur einen geringen Schadstoffaustrag und eine nach West- Nordwest gerichtete Fließrichtung.

Bzgl. der Ausführungen unter Ziffer 3.3 des Umweltberichts zu Untersuchungen des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze im Bereich der südöstlich gelegenen Ablagerungsfläche weise ich darauf hin, dass diese zur Beurteilung der derzeitigen Nutzung als Fläche für den Futtermittelanbau dienen, nicht für zukünftige Nutzungen als eine Streuobstwiese. Aufgrund des geringen Nachweises ist aber davon auszugehen, dass eine Pflanzenverfügbarkeit der Schadstoffe für Obstgehölze als niedrig eingeschätzt werden kann.“

Abwägungsempfehlung:

Aufgrund der o.g. Anregungen wurde die Artenschutzprüfung bzw. der Fachbeitrag des Büros WWK, Warendorf ergänzt. Aussagen zu den Amphibien, Reptilien, Fledermaus-Quartieren und Flugstraßen sowie zu den Vogelarten Gartenrotschwanz und Kiebitz wurden vervollständigt.

Die Datenrecherche zum Amphibienvorkommen im Untersuchungsraum ergab Hinweise auf potenzielle Vorkommen von Moorfrosch und Kammmolch. Für Amphibien waren aufgrund der Charakteristik des vorhandenen Gewässers (starker Fischbesatz) keine gesonderten Kartierungen erforderlich. Im Rahmen der Kartierungen zu den Fledermäusen und Vögeln wurde jedoch auch dieses Gewässer bzw. das Umfeld auf seine Eignung als (Teil-)Lebensraum für Amphibien begutachtet und auf Zufallsbeobachtungen geachtet. Insgesamt wurde an dem stark beschatteten Gewässer kein planungsrelevantes Amphibienvorkommen festgestellt. Aufgrund des Fischbesatzes stimmen die vorgefundenen Verhältnisse nicht mit den Lebensraumsprüchen von Moorfrosch (bevorzugt fischfreie Gewässer) und Kammmolch (bevorzugt fischfreie, gering beschattete Gewässer) überein. Eine wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Amphibien durch das Planvorhaben wird gutachterlich nicht festgestellt, Maßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Auch die unterirdischen Bunker wurden exemplarisch begangen und auf Fledermausspuren untersucht. Sie wiesen dabei keinerlei Spuren von Fledermäusen auf. Es wurde festgestellt, dass alle Bunker aufgrund von Lüftungsfiltren bzw. Drahtgittern für Fledermäuse unzugänglich sind. Von einem Besatz der Bunker durch Fledermäuse ist unter diesen Voraussetzungen nicht auszugehen.

Da geplant ist, die vorhandenen Gebäude abzureißen und ggf. Bäume mit Baumhöhlen zu fällen, kann es für die vorkommenden Fledermausarten zu einer Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu einer Tötung von Tieren kommen. Insgesamt müssen sowohl die Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren sowie die vorhandenen Gebäude vor der Fällung bzw. vor dem Abriss auf Besatz von Tieren geprüft werden.

Von dem Quartierverdacht der Zwergfledermaus führt eine Flugroute von untergeordneter Bedeutung nach Osten. Die Flugroute wird nur von ca. 10 bis 15 Tieren genutzt, die entlang des lang gestreckten Gebäudes nach Osten ausschwärmen. Die Verteilung des Fledermausvorkommens im Plangebiet zeigt, dass der Raum als Ganzes von Fledermäusen als Jagdraum genutzt wird. Auch im Umfeld der genannten Flugstraße wurden Fledermausaktivitäten, insbesondere im Nahbereich der bestehenden Gehölze, nachgewiesen. Diese Flugstraße ist somit kein essenzieller Habitatbestandteil, d.h. sie ist beispielsweise für die Tiere nicht zwingend erforderlich, um vom Quartier zum Jagdraum zu gelangen. Erhaltungsmaßnahmen sind somit nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich. Gegebenenfalls werden sich auch nach der Umsetzung des Planvorhabens (abhängig von der Lage neuer Quartiere) wieder kleine Flugstraßen entwickeln.

Da nach dem derzeitigen Stand auch nach Realisierung der Planung im Umfeld weiterhin geeignete Lebensräume wie Jagdräume existieren (z.B. weitest gehende Erhaltung des Baumbestandes, lockere Wohnbebauung mit Gartenflächen), kommt es nicht zu einer nachhaltigen Störung von Fledermäusen.

Die geplante Entwicklung zu einem Wohngebiet bewirkt eine nachhaltige Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen und führt somit zu einer ausgleichspflichtigen Betroffenheit des im westlichen Teilabschnitt brütenden Gartenrotschwanzes durch die Planung. Aus gutachterlicher Sicht ist als Ausgleich für den Eingriff eine extensive, möglichst nährstoffarme Streuobstwiese von mindestens 0,2 ha Größe zu entwickeln. Diese Größe ist ggf. nach weiterer, konkreter Ausgleichsflächenplanung anzupassen. Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist u.a. zu entnehmen, wo und wie die Ausgleichsfläche bzw. Streuobstwiese anzulegen ist (Kapitel 5.1, Seite 16f). Die Detailplanung und Herrichtung des Ersatzbiotops für den Gartenrotschwanz wird vor dem Eingriff bzw. spätestens im Zuge der Umsetzung des Teilabschnitts West erfolgen.

Im Gutachten wird ebenfalls die mögliche Betroffenheit der Kiebitze thematisiert und näher erläutert. Letztlich kann eine erhebliche Störung für potenziell vorkommende Kiebitze nicht festgestellt werden.

Die o.g. Anregungen und Hinweise zum Thema „Naturschutz und Landschaftspflege“ bzw. zum „Artenschutz“ werden zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzprüfung bzw. der Fachbeitrag wurde entsprechend redaktionell geändert bzw. punktuell ergänzt. Einer Änderung des Planes, der Begründung oder des Umweltberichts bedarf es nicht.

Zum Thema „Bodenschutz“ wird eine Kennzeichnung des mit „Kieselrot“ belasteten, ehemaligen Sportplatzes inkl. Kugelbahn an der Surenburgstraße gefordert, sofern nicht vor Rechtskraft des Planes eine Sanierung durchgeführt wird. Da die komplette Entfernung bzw. Auskoffierung der „Altlast“ frühestens im nächsten Jahr, also mit Beginn der Abbrucharbeiten auf dem Hauptgelände, geplant ist, wird eine Kennzeichnung bzw. ein „Warnhinweis“ in den Bebauungsplan für den Teilabschnitt West übernommen. Einer Kennzeichnung auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes bzw. des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht. Die vorgetragenen, marginalen Änderungswünsche im Umweltbericht unter den Ziffern 2.3 und 3.3 dienen vorwiegend der Klarstellung und werden entsprechend eingearbeitet. Aussagen zu der außerhalb des Plangebietes gelegenen, ehemaligen Teichanlage („Moorteich

Keimpohl“) und der ehemaligen Deponie „Schwarzer Weg“ sind bereits in den begleitenden Gutachten enthalten. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wird die Untere Abfallwirtschaftsbehörde selbstverständlich beteiligt.

Die o.g. Ausführungen zum „Bodenschutz“ und zur „Abfallwirtschaft“ werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird im Wesentlichen gefolgt. Die lokal begrenzte „Altlasten“-Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan Nr. 339, Kennwort: „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt West“ aufgenommen. Redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen im Text des Umweltberichtes wurden vorgenommen. Beteiligungen der zuständigen Fachbehörden werden sichergestellt.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 072/17) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 072/17) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 6 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Eschendorfer Aue“ und die Begründung hierzu beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: F-Plan-Änderung - ALT (Ausschnitt)
- Anlage 2: F-Plan-Änderung - NEU (Ausschnitt)

Anlage 3.1:	Begründung
Anlage 3.2:	Umweltbericht
Anlage 4:	Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 5:	Verkehrstechnisches Gutachten
Anlage 6.1:	Schalltechnische Beurteilung I
Anlage 6.2:	Schalltechnische Beurteilung II
Anlage 7.1:	Geruchstechnischer Bericht I
Anlage 7.2:	Geruchstechnischer Bericht II
Anlage 8:	Boden- und Versickerungsgutachten
Anlage 9:	Geotechnischer Bericht (Baugrund + Tragfähigkeit)
Anlage 10.1:	Altlastengutachten I
Anlage 10.2:	Altlastengutachten II
Anlage 11:	Abbruch- und Entsorgungskonzept
Anlage 12:	Wärmeversorgungskonzept