

## Vorlage Nr. 307/17

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 339**

Kennwort: "Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost", der Stadt Rheine

- 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. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|                                                        |                     |       |            |                          |       |                                  |         |               |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-------|------------|--------------------------|-------|----------------------------------|---------|---------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz |                     |       | 22.11.2017 | Berichterstattung durch: |       | Frau Karasch<br>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<br>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

|                                                                                                                                                                                          |   |                         |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich |   |                         |   |
| <b>Ergebnisplan</b>                                                                                                                                                                      |   | <b>Investitionsplan</b> |   |
| Erträge                                                                                                                                                                                  | € | Einzahlungen            | € |
| Aufwendungen                                                                                                                                                                             | € | Auszahlungen            | € |
| Verminderung Eigenkapital                                                                                                                                                                | € | Eigenanteil             | € |
| <b>Finanzierung gesichert</b>                                                                                                                                                            |   |                         |   |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein<br>durch                                                                                                                       |   |                         |   |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt<br><input type="checkbox"/> 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 Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung (inklusive Umweltbericht) ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Anlage 1) sowie fachspezifische Gutachten (Anlagen 4 bis 12) liegen ebenfalls aus.

## **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 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 beiden 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.

**1.2 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 Fledermausschützer 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 Fledermausschützern 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; Zwerge 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 Reihnhaus) 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 Artinventar 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 nicht. 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) 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 kon-

krete 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.

### **1.3 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.

#### 1.4 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 Planungs begründung 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 Eigenheimbebauung 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 vorzusehen. 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.

#### **1.5 Anlieger am Tremsenweg, 48429 Rheine;** Niederschrift vom 23.08.2017

##### Inhalt:

*„Ich bin Pächter des betroffenen Sportplatzes bis zum 30.09.2017 und möchte Folgendes anregen: Entlang der Schorlemerstraße sollte der Baumbestand erhalten und der Sportplatz überwiegend unbebaut bleiben.“*

##### Abwägungsempfehlung:

Entlang der Schorlemerstraße wird weitestgehend der Baumbestand erhalten. Insbesondere im südlichen Teilbereich wird durch planungsrechtlich fixierte Erhaltungsgebote sowie durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der opulente Baumbestand geschützt. Zudem werden im Rahmen der späteren Straßenausbauplanung die nicht per Bebauungsplan geschützten, vorhandenen Bäume angemessen berücksichtigt.

Das derzeit brachliegende, ehemalige Sportplatzgelände ist eine größtenteils verdichtete, versiegelte Fläche, die einen geringen ökologischen Wert darstellt. Die Einbeziehung in den Siedlungsraum bzw. die Ausweisung als Bau- bzw. Gartenfläche ist städtebaulich und landschaftsräumlich vertretbar. Die Zäsur zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum wird deutlich durch die, den Sportplatz abgrenzenden, vorhandenen, erhaltenswerten Baumreihen markiert.

Es wird festgestellt, dass dem Baumbestand ausreichend Rechnung getragen wird und die Bebauung des ehemaligen Sportplatzes vertretbar und verträglich ist. Demnach wird dem vorgetragenen Einwand nicht gefolgt.

#### **1.6 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 Wirkungspfad des 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 Lebensraumsansprüchen 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. Auskoffnung 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 Deutsche Telekom Technik GmbH, 48153 Münster; Stellungnahme vom 09.08.2017**

### Inhalt:

*„Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 339 Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost im Stadtteil Stadtberg, Eschendorf, Rodde bestehen grundsätzlich keine Einwände.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. ... Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. ...*

*Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. ... Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. ...*

*Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. ...*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ... „*

### Abwägungsempfehlung:

Die Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin und bittet um Berücksichtigung ihrer Belange. Es werden viele Selbstverständlichkeiten vorgetragen, die nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern im nachfolgenden Erschließungsprozess

geklärt und abgestimmt werden müssen. Über den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination der vielfältigen Tiefbaumaßnahmen müssen natürlich die jeweiligen Erschließungsträger frühzeitig informiert werden; dies ist Alltagsgeschäft.

Konkrete, detaillierte bautechnische Regelungen können hierzu im Bebauungsplan nicht festgesetzt bzw. verbindlich fixiert werden. Dies gilt auch für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die nicht über die Bauleitplanung im Grundbuch gesichert werden können, sondern einer privatrechtlichen Regelung bedürfen, also einer Regelung zwischen Bauherrn und Telekom.

Die Anregungen bzw. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

**2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Postf. 2963, 53019 Bonn; Stellungnahme vom 28.08.2017**

Inhalt:

*„Die Bundeswehr ist berührt und betroffen, weil der Planungsbereich im Bauschutzbereich (BSB) nach dem Luftverkehrsgesetz und Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage liegt. Das geplante Gebiet liegt ab ca. 5860 - 6200 m südöstlich des Startbahnbezugspunktes, innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1b LuftVG des Flugplatzes Rheine-Bentlage.*

*Die Vorlagengrenze liegt bei 134,60 m über NN und wird nicht durchdrungen. Eine Prüfung der Hindernisfreiheit gem. NfL I 3287/01 „Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des BMV/BW vom 02. November 2001 ist gegeben.*

*Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.“*

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten dürfen.

In dem Bebauungsplan Nr. 339 Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost werden die Firsthöhen der Gebäude mit max. 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt und überschreiten somit die vorgegebenen Gebäudehöhen von 30 m bei Weitem nicht.

Es wird festgestellt, dass der oben geschilderte Hinweis (auf Bauhöhenbegrenzung und Prüfungsvorbehalt) zur Kenntnis genommen wird und bereits frühzeitig im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

**2.4 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. 051/17) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 051/17) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

**III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 339, Kennwort: „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt Ost“ der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

**Anlagen:**

|              |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
| Anlage 1:    | Bebauungsplan (Ausschnitt)                        |
| Anlage 2:    | Textliche Festsetzungen                           |
| 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                           |