



**Stadt Rheine**

**Kreis Steinfurt**

**Bebauungsplan Nr. 17  
„Basilikastraße“**

**Begründung zum Entwurf  
gem. § 3(2) BauGB**

Projektnummer: 206179    Datum: 2006-10-31

**I N G E N I E U R P L A N U N G**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG/PLANERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND –GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Vorhandene Nutzungen.....	5
3.4	Vorhandene Infrastruktur - Erschließung .....	6
3.4.1	Verkehrsanlagen .....	6
3.4.2	Entwässerung .....	6
3.5	Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
3.6	Überschwemmungsgebiet .....	7
3.7	Altablagerungen/Bodenbelastungen.....	7
3.8	Vorhandener Baumbestand.....	8
3.9	Immissionen .....	8
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN – PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Erschließungskonzept - Verkehr.....	9
4.3	Grünordnung .....	10
4.4	Festsetzungen in Textform .....	11
<b>1</b>	<b>GESTALTUNG DER DÄCHER.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG - GEWÄSSER .....</b>	<b>14</b>
5.1	Allgemeine Ver- und Entsorgung .....	14
5.2	Gewässerrandbereich Hemelter Bach .....	15
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>BODENDENKMALE/BODENFUNDE .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG; REALISIERUNG.....</b>	<b>16</b>
8.1	Städtebaulicher Vertrag.....	16
8.2	Bodenordnung.....	17
<b>9</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>17</b>
10.1	Vorbemerkung/Zusammenfassung.....	17
10.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
10.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung .....	22
10.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	22
<b>11</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>23</b>

Anlagen:

- Schallt. Gutachten (Büro Kötter),
- Umweltbericht
- Gutachten Altlast Dr. Wessling
- FNP Stadt Rheine 2004 (Auszug)
- Wasserwirtschaftlicher Entwurf

---

**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, den: 2006-10-31  
Proj.-Nr.: 206179

**I N G E N I E U R P L A N U N G**

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst  
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: [IPW@ingenieurplanung.com](mailto:IPW@ingenieurplanung.com)  
[www.ingenieurplanung.com](http://www.ingenieurplanung.com)

## 1 Anlass der Planung/Planerfordernis

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kämpers steht nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung für eine städtebauliche Umnutzung zur Verfügung.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben der Stadt ist eine weitere gewerbliche Nutzung in dieser innerstädtischen Lage mit umgebender Wohnbebauung nicht mehr vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des ehemaligen Betriebsgeländes Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und schon vorhandenen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen soll das Plangebiet im Rahmen eines Flächenrecyclings wieder genutzt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat demgemäß in seiner Sitzung am 03.07. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Basilikastraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen nördlich der Elter Straße, bestehend aus dem bisherigen Betriebsgelände der Fa. Kämpers.

Betroffen sind Grundstücke in der Gemarkung Stadt Rheine, Flur 181, und zwar die Flurstücke 35-45 und 32 tlw. Sowie das Flurstück 13 (Basilikastraße) mit einer Größe von rd. 5,1 ha.

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordosten:: durch den Hemelter Bach

im Osten: durch die Glienhorststraße

im Süden: durch die Elter Straße

im Westen: durch die Westgrenze der Basilikastraße;

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3 Planungsvorgaben und –grundlagen**

#### **3.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 ist hier in Kenntnis der Aufgabe der ursprünglich gewerblichen Nutzung eine städtebauliche Neubewertung des Standortes mit der Folge einer Nutzungszuweisung als Wohnbaufläche erfolgt.

In der Ecklage Elter Straße/Basilikastraße ist unter Einbeziehung der ehem. Verwaltungsgebäude der Fa. Kümpers, die erhalten werden sollen, gemischte Baufläche dargestellt.

In diesem Bereich sollen Möglichkeiten der Nahversorgung geschaffen werden sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein.

An der Elter Straße wird zudem ein weitergehender Bereich abweichend vom jetzt vorliegenden Nutzungskonzept und Bebauungsplanentwurf als gemischte Baufläche dargestellt. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Auszug FNP siehe Anlage).

#### **3.3 Vorhandene Nutzungen**

Der Planbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Firmengeländes Kümpers. Hierbei handelt es sich größtenteils um bebaute und versiegelte Flächen, vereinzelt sind Gehölze vorhanden.

Eine detaillierte Nutzungsbeschreibung ist dem anliegenden Umweltbericht einschl. des dort erstellten Bestandsplanes zu entnehmen.

Im Bereich der „Elter Strasse“ und der „Basilikastraße“ soll die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Fabrik Kümpers erhalten und umgenutzt werden.

Alle übrigen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Denkmalschutz besteht nicht mehr. Der ursprünglich vorhandene Denkmalschutz ist aufgehoben; eine Abbruchgenehmigung für die Bebauung liegt vor.

Im Nordosten befindet sich der Uferrandstreifen des Hemelter Baches. Weiter nördlich schließt an das Plangebiet der Stadtpark an. Im Süden und Osten befinden sich Wohn- und im Westen Mischgebiete. Der Stadtkern befindet sich rd. 800 südwestlich der Ems.

### **3.4 Vorhandene Infrastruktur - Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet wird verkehrlich durch das angrenzende Straßennetz Elter Straße, Glienhorststraße und Basilikastraße erschlossen.

Diese Straßen sind geeignet, auch die verkehrliche Erschließung des künftigen Wohnsiedlungsbereichs zu übernehmen.

Nach den vorliegenden Abstimmungen bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, von allen genannten Straßen können unmittelbare Grundstückszufahrten angelegt werden.

#### **3.4.2 Entwässerung**

Im angrenzenden Straßennetz ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Die Ableitung des vorhandenen Oberflächenwassers aus dem bisherigen Betriebsgelände erfolgte weitgehend über 2 Direkteinleitungen in den Hemelter Bach.

Nach den abgestimmten Vorgaben werden die Direkteinleitungen und vorhandene Kanalisationsleitungen auf dem Betriebsgelände beseitigt.

Die künftige innere Erschließung muss über ein Trennsystem erfolgen. Das künftig anfallende Oberflächenwasser ist in den Hemelter Bach abzuleiten, eine Rückhaltung ist vorzusehen (Staukanal oder Regenrückhaltebecken). Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern bzw. Fachbehörden wird mit der anstehenden Entwurfsplanung vorgenommen.

Für ein ursprünglich verfolgtes Planungskonzept aus dem Jahre 2003/2004 liegt bereits ein wasserwirtschaftlicher Entwurf sowie ein wasserwirtschaftlicher Regelungsbescheid des Kreises Steinfurt vom 03.08. 2004 vor.

Da das Erschließungskonzept im Zuge des nunmehr verfolgten Planungskonzepts verändert wird, ist das Entwässerungskonzept zu überarbeiten und erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

### **3.5 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Einzugsgebiet des Planbereichs sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Grundschule: Südeschule an der Elter Straße, Entfernung 800m
- Kindergarten/Kindertagesstätte: Herz-Jesu, Esperlohstraße, Entfernung 800 m
- Nahversorgung: Osnabrücker Straße, Entfernung 700 m, Elter Straße, Entfernung 500m

### 3.6 Überschwemmungsgebiet

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Hemelter Baches. Die Festsetzungen erfolgten ca. im Jahr 1912/1914 nach dem Preußischen Wassergesetz. Das seinerzeit festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet kann auf Grund der aktuell vorhandenen Topographie nicht mit dem natürlichen Überschwemmungsgebiet übereinstimmen. Eine in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt durchgeführte Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes ergab eine neu berechnete Linie entlang der Böschungsoberkante westlich des Hemelter Baches. Bei der Planaufstellung hat daher lediglich ein 8,0 m breiter Uferstreifen entlang des Hemelter Baches, der von jeder Bebauung freigehalten wird, Berücksichtigung gefunden (FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GMBH, „Erschließung Bebauungsplan Nr. 17 – Anzeige gemäß § 58 LWG – Regenentwässerung“ 2004).

### 3.7 Altablagerungen/Bodenbelastungen

Das Büro Weßling, Beratende Ingenieure GmbH, hat im Dezember 1998 eine „Stellungnahme zur Entsorgungssituation der Auffüllung im Bereich Hemelter Bach/Kesselhaus“ erstellt. Hieraus geht hervor, dass zwischen Kesselhaus und Hemelter Bach Altablagerungen vorliegen, die für eine sensible Nutzung als Wohnbaufläche als kritisch zu bewerten sind. Schürfungen haben ergeben, dass im Bereich der Auffüllungen verschiedene Bodenarten, Bauschutt, Schlacke, Asche, Unrat, Glasbruch, Kleinmetallteile und Isoliermaterial abgelagert wurden.

Die Stellungnahme geht davon aus, dass insgesamt mit Auffüllungsmassen in einer Größenordnung von ca. 6.000 bis 7.000 m<sup>3</sup> auszugehen ist. Die ungefähre Abgrenzung aus dem Lageplan zur Stellungnahme des Büros Weßling ist in Unterlage 1 des Umweltberichtes übernommen worden.

Diese Fläche ist im Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine unter Nr. 59, im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter Nr. 0837100078 aufgeführt. Beim Staatlichen Umweltamt Münster wird diese Fläche unter der Ziffer 74-2-5.19/070 Basilikastraße 22-33 (Firma F. A. Kümpers) geführt.

Weiterhin ist ein CKW-Schaden in der Planzeichnung eingetragen, der jedoch entsprechend eines Gutachtens vom 25.01.96, das durch das Büro Weßling erstellt wurde (Abschlussgutachten zur Sanierung eines CKW-Schadens mittels Bodenluftabsaugung auf der Firma Kümpers GmbH), als saniert gilt.

Eine Beseitigung der belasteten Böden ist unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen.

Weitere Aussagen zur Boden- und Nutzungssituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.8 Vorhandener Baumbestand**

Im Plangebiet ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der eingemessen worden ist. Wertvollere gehölzbestandene Bereiche im Nordwesten entlang des Hemelter Baches, eine Lindenreihe an der Glienhorststraße und 3 alte Eichen sollen erhalten werden. Zu den Gehölzbeständen im Böschungsbereich des Hemelter Baches ist darüber hinaus ein 8 m breiter Abstandsstreifen zwischen Baugrenze und der hier nunmehr vorgesehenen privaten Grünfläche festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.9 Immissionen**

Die Elter Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Verträglichkeit der vorhandenen Straße bzw. der davon ausgehenden Immissionen sowie weiterer ggf. auf das Plangebiet einwirkender Immissionen auf die vorgesehene Wohnnutzung ist in schallt. Gutachten untersucht worden. Entsprechende Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form sieht der Bebauungsplanentwurf vor.

## **4 Städtebauliche Zielsetzungen – Planungskonzept**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll das überwiegende Plangebiet als mäßig bis leicht verdichteter Wohnsiedlungsbereich entwickelt werden.

Hierbei erfolgt eine Orientierung an der vorhandenen Bebauung im Umfeld und innerhalb des Plangebietes. An der Basilikastraße/Ecklage Elter Straße wird die vorhandene Alt-Bebauung aus den Gebäuden der ehem. Fa. Kumpers erhalten; diese weist eine II-III-geschossige Bauweise auf. Diese Bebauungsform soll hier aufgenommen und entwickelt werden.

In diesem Bereich der Ecklage der beiden Straßen ist die Festsetzung von Mischgebieten vorgesehen, hier ist neben Nahversorgungsangeboten die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen geplant.

Der Innenbereich des Plangebietes ist für unterschiedliche Wohnformen in bis zu II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Auf differenziert zugeschnittenen Grundstücken sollen Möglichkeiten für Wohnnutzungen unterschiedlichen Zuschnitts (Doppelhäuser, Einzelhäuser, Gebäude mit Einliegerwohnungen etc.) geschaffen werden, die der Lage innerhalb des Stadtgebiets gerecht werden.

Dem folgend setzt der Bebauungsplan WA (Allgemeine Wohngebiete) in gegliederter Form fest (Gliederung der WA-Gebiete WA-1, WA-2 usw.

Innerhalb dieser Gliederung werden an der Elter Straße und der Basilikastraße II-III-geschossige Gebäude zugelassen, die Nutzungsdichte variiert im Innenbereich von einer zwingend II-geschossigen Bauweise bis hin zu einer bis zu II-geschossigen Bauweise.

An der Basilikastraße soll zudem die vorhandene Gebäudestellung /Hauptfirstrichtung als straßenraumbildendes Element aufgenommen werden, für die noch unbebauten Grundstücke wird daher die Firstrichtung vorgegeben.

Die Anordnung der überbaubaren Fläche ist mit Einhaltung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen großzügig durchgehend bemessen, durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein geordnetes Straßenbild gefördert. Mit der Ausbildung der Straßenräume und das bewusste Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende private Grünzonen wird eine prägende Gliederung des Baugebietes ermöglicht

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden analog zur Zahl der Vollgeschosse Festsetzungen zur Traufenhöhe und Firshöhe sowie zur Dachausbildung getroffen, die neben einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude dem Konzept eines differenzierten Wohnnutzungskonzepts folgen (siehe textliche Festsetzungen).

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Angesichts der innerstädtischen Lage, der bisher schon vorhandenen intensiven baulichen Nutzung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden. Insoweit werden im Regelfall die zulässigen Höchstwerte des § 17 BauNVO ausgeschöpft bzw. als Angebot der max. zulässigen Nutzung vorgegeben.

## **4.2 Erschließungskonzept - Verkehr**

Das gewählte innere Erschließungskonzept mit den Planstraßen A und B folgt dem Grundsatz einer möglichst sparsamen und kostengünstigen Erschließung unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen mit einem ausreichenden Abstand zum Hemelter Bach sowie der Berücksichtigung der Nutzbarkeit der vorhandenen angrenzenden öffentlichen Straßen als Erschließung einzelner Grundstücke.

Im Bereich der Mischgebietsnutzungen sowie im Verdichtungsbereich an der Basilikastraße und Elter Straße werden den Baugrundstücken zudem Stellplatzflächen zugeordnet.

Die weiteren entsprechend der Nutzung erforderlichen Einstellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

### 4.3 Grünordnung

Das Planungskonzept berücksichtigt zudem eine Durchgrünung des Plangebietes mit einzelnen öffentlichen und privaten Grünflächen, Erhalt vorhandener Bäume sowie Ergänzung durch einen Grünzug. Letztlich wird ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

Die Pflanzbindungen für Einzelbäume im Bereich des Gehweges, bzw. in deren Verlängerung sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden vom Erschließungsträger einheitlich und in einem Zuge nach weitgehender Fertigstellung der Bauten ausgeführt.

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

Entlang des Hemelter Bachs befindet sich eine mit Bäumen durchsetzte Grünzone, die naturschutzfachlich als wertvoll eingestuft wird. In dieser Zone befindet sich zudem ein kleinerer Teich.

Das Planungskonzept sieht vor, diesen Bereich als Grünzone zu erhalten, allerdings als private Grünanlage/Parkanlage, die in das Eigentum der angrenzenden Grundstücke übergehen und von dort auch gepflegt werden soll. Das Planungskonzept unterstellt einen Erhalt der hier vorhandenen Gehölzbepflanzung durch fachgerechte Pflege einschl. einer Nachpflanzungsverpflichtung bei Abgängen von Bäumen.

Die Gestaltung und Funktion einer (auch privaten) parkähnlich gestalteten Grünanlage verträgt selbstverständlich nicht, dass innerhalb dieser Anlage Zäune oder sonstige Unterbrechungen der funktionalen Durchlässigkeit stattfinden. Insoweit wird einerseits der Erhalt der Bepflanzung vorgeschrieben (durch textliche und zeichnerische Festsetzung), ebenso wird durch textliche Festsetzung die Errichtung von Zäunen ausgeschlossen (siehe auch Vorgaben unter Punkt 5.2 dieser Begründung). Entsprechend erfolgt die Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung und im Umweltbericht.

Ein Unterhaltungs- und Pflegekonzept ist in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen, dieses ist zwischen Stadt und den Anliegern/dem Erschließungsträger außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen. Ein Hinweis hierauf ist im Bebauungsplan enthalten.

## 4.4 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind Festsetzungen in Textform vorgesehen, um weitergehende bzw. zusätzlich erforderliche Nutzungsregelungen in die Satzung aufzunehmen.

Hierbei sind neben erforderlichen Nutzungsregelungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Konzeption vor allem auch Regelungen zur baulichen Gestaltung erforderlich.

Folgende Regelungen sind vorgesehen:

### A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.
- 1.3 In den WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden.

Der Schwerpunkt der künftigen Nutzung soll die Wohnnutzung sein. Insoweit werden die für diesen Standort städtebaulich unverträglichen Nutzungen ausgeschlossen.

Bei einer mäßig verdichteten Bebauung auf zum Teil kleineren Grundstücken ist zudem eine begrenzte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Garagen, Zufahrten etc. erforderlich und städtebaulich vertretbar.

#### 2 Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Hemelter Bachs (Schutzstreifen 8,00m von der Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO nicht zulässig)
- 2.2 In dem WA 3.2 sind Stellplätze vor dem Gebäude/straßenseitig nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind seitlich oder als Tiefgarage auszubilden.

Im Bereich des Hemelter Bachs als pot. Überschwemmungsbereich, aber auch naturschutzfachlich wertvollem Bereich soll die Funktion der Grünanlage nicht durch bauliche Nutzungen beeinträchtigt werden. Zudem ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

An der Basilikastraße soll der Straßenraum und der Bereich der Bebauungsvorderkante nicht durch Einstellplätze gestalterisch negativ beeinflusst werden; vorn daher werden hier die genannten Anlagen ausgeschlossen.

#### 3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist die max. Zahl der Wohnungen wie folgt festgelegt: bei Einzelhäusern = 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern = 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

Der Innenbereich des Plangebietes bei möglichst sparsamer Erschließung auf kleineren Grundstücken verträgt nur eine mäßige bauliche Verdichtung. Von daher ist die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten begründet.

#### **4 Begrünung/Bepflanzung**

- 4.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.
- 4.2 Im Bereich des WA 3.1/3.2 ist eine Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 – 1,75 m an der Grenze zur Strasse innerhalb der Vorgärten anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 4.3 Der erhaltenswerte Baumbestand des Plangebietes ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- 4.4 Für je 4 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) als gliederndes Element innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mind. 4,0 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 4.5 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einer Buchenhecke an der Grenze zur Strasse (innerhalb der Gemeinschaftsanlage) mit einer Höhe von 1,50 – 1,75 m zu umzäunen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 4.6 Die Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Versorgungsleitungen sind so auszuführen, dass ein dauerhafter und langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet wird.
- 4.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Geh- und Radweges in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

Das Planungskonzept verfolgt eine maßvolle, aber prägende Durchgrünung des Plangebietes. Hier wird einerseits stadtklimatischen (Kleinklima) Anforderungen Rechnung getragen, aber auch dem Anspruch genügt, Neubaugebiete mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als ein Teil der notwendigen Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt zu gliedern.

#### **5 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Für neu zu errichtende Gebäude sowie für Um- und Ausbauten sind die Außenbauteile nach den im Folgenden aufgeführten Lärmpegelbereichen (LPB) schalltechnisch zu dimensionieren:

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Basilikastraße sowie auf der Baufläche mit dem Gebäude „Elter Strasse 45“

- straßenseitige Fassaden LPB IV
- seitliche Fassaden LPB III

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Elter Straße östlich des Gebäudes „Elter Strasse 45“

- straßenseitige Fassaden LPB IV
- seitliche Fassaden LPB III

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind in Abhängigkeit vom Lärmpegel (LPB) und der Raumnutzung im Folgenden aufgeführt:

Im Bereich der schraffierten Flächen (LPB Freibad) dürfen keine Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errichtet werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schall- dämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen Übernachtungs- räumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Bürräumen oder ähnliches
<b>LPB III</b>	<b>40 dB</b>	<b>35 dB</b>	<b>30 dB</b>
<b>LPB IV</b>	<b>45 dB</b>	<b>40 dB</b>	<b>35 dB</b>

Zum Bebauungsplan (siehe Anlage) ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die einwirkenden Immissionen untersucht und im Ergebnis der einzustellenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse die vorgenannten Immissionsschutzmaßnahmen vorgibt (siehe auch Punkt 9. Immissionsschutz dieser Begründung)

**B: Örtliche Bauvorschriften  
gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**1 Gestaltung der Dächer**

- 1.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.2 Soweit die Dachneigungen festgesetzt sind, müssen die Dächer der Hauptbaukörper entsprechend als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdächer ausgebildet werden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind nur hellgraue, graue, dunkelgraue und schwarze Ziegel sowie Metaldächer zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- 1.3 In dem WA 1 sind ausnahmsweise auch rote Dachziegel in matter Ausführung zulässig.
- 1.4 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 darf die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten nur bis max. 1,00m an die Firsthöhe des Haupthauses reichen.
- 1.5 In dem WA/MI 4 sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.6 *Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. So genannte Fledermausgauben sind nicht zulässig.*
- 1.7 *Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.*

**2 Gestaltung der Fassaden**

- 2.1 *Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. Weiße bzw. cremefarbene Verblender sind nicht zulässig.*
- 2.2 *In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 ist nur rotes bis rot-blaues Verblendmauerwerk zulässig.*
- 2.3 *Für untergeordnete Teilflächen (bis zu 40% der Fassadenfläche) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Für das WA 3.1/3.2 und das MI 5 gilt dies nur für Dachaufbauten, Stützen und Vordächer.*
- 2.4 *Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppel- und Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.*

Mit der Altbebauung ist zunächst eine Vorprägung von Baumaterialien gegeben, die teilweise aufgenommen und entwickelt werden soll.

Im übrigen soll mit den Festsetzungen zur Gestaltung eine gestalterische Vorgabe gegeben werden, die den Zusammenhang des Siedlungsbereichs fördert und eine übermäßige Gestaltungsvielfalt vermeidet.

Mit der Höhenbegrenzung der Gebäude und den Vorgaben zur Dachausbildung soll ein Gestaltungsmaßstab entwickelt werden, der eine zu stark abweichende bauliche Gestaltung und Höhenentwicklung benachbarter Baukörper vermeidet.

An der Elter Straße wird die hier ursprünglich vorhandene Flachdachbebauung als Gestaltungsmaßstab aufgenommen.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen dennoch eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit.

## 5 Technische Ver- und Entsorgung - Gewässer

### 5.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt. Im angrenzenden Straßennetz ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die neue Kanalisation muss im Trennsystem erfolgen.

Dies entspricht auch den Planvorgaben des Zentralenabwasserplanes. Während das Schmutzwasser direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann, wird für das Regenwasser eine Einleitung in den Hemelter Bach erforderlich, bei vorheriger Rückhaltung. Diese kann durch Staukanal oder Regenrückhaltebecken bewerkstelligt werden.

*Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.*

Zum Plangebiet liegt inzwischen zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung ein Bauentwurf und Wasserrechtsantrag vor.

Dort sind die entsprechenden fachlichen Aussagen und Grundlagen abgearbeitet.

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Baubeginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

## **5.2 Gewässerrandbereich Hemelter Bach**

**Im Bereich des Hemelter Bachs gelten im Hinblick auf die Sicherstellung der Gewässerunterhaltung folgende Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Anlieger**

1. Die Anlieger sind verpflichtet, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
2. Aus Sicht des Hochwasserschutzes werden Zäune an den Böschungsf lächen ausgeschlossen.
3. Der vorhandene Baumbestand der privaten Grünfläche ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf der jeweiligen Grünanlage zu ersetzen.
4. Wenn die maschinelle Unterhaltung des Gewässers es erfordert, kann der Verband einen ausreichenden Abstand der Bäume und Zäune von der Böschungsoberkante sowie Einrichtungen an den Querzäunen verlangen, die eine Durchfahrt für die Räumgeräte ermöglichen.
5. An fließenden Gewässern II. Ordnung darf eine bauliche Anlage innerhalb von 3,00 m von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
6. Der Gewässeranlieger ist zum Wegräumen des bei den Unterhaltungsarbeiten auf die Böschungsoberkante der Uferböschung abgelagerten Räumgutes verpflichtet, und zwar innerhalb eines Monats nach Beendigung der Unterhaltungsarbeiten an dem betreffenden Gewässer. Der Verband kann die Frist in Einzelfällen angemessen verlängern.
7. Kommt ein Anlieger seiner Verpflichtung nach Absatz 5 nicht nach, ist der Vorstand berechtigt, die Arbeiten ausführen zu lassen. Die dem Verband hierdurch entstehenden Mehrkosten trägt der Säumige.

## 6 Städtebauliche Werte

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nachfolgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	53.280 m <sup>2</sup>
- WA 1, GRZ 0,4,	8.207 m <sup>2</sup>
- WA 2, GRZ 0,4,	16.649 m <sup>2</sup>
- WA 3.1/3.2, GRZ 0,4,	5.082 m <sup>2</sup>
- WA 4, GRZ 0,4,	2.555 m <sup>2</sup>
- MI 4, GRZ 0,6,	1.551 m <sup>2</sup>
- MI 5, GRZ 0,6,	4.060 m <sup>2</sup>
- geplante Verkehrsflächen	4.138 m <sup>2</sup>
- vorhandene Verkehrsflächen (Basilikastraße, Glienhorststraße)	5.604 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche (Grünzug, Beete im Bereich Planstraße A)	950 m <sup>2</sup>
- Spielplatz	371 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche (Parkanlage am Hemelter Bach)	4.123 m <sup>2</sup>

## 7 Bodendenkmale/Bodenfunde

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. (§ 19 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 8 Umsetzung; Realisierung

### 8.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rheine. Dieser städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des Planvorverfahrens ausgearbeitet und vor Beginn der späteren Planoffenlage abgeschlossen.

## 8.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzregelung) werden durch die Planung nicht ausgelöst.

## 9 Immissionsschutz

Zum Plangebiet liegen schallt. Untersuchungen bezüglich der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Sportanlagen (Freibad), zu den umgebenden Straßen sowie zu einem in der Nachbarschaft befindlichen Einzelhandelsbetrieb vor.

Bezüglich der Immissionen des Freibades und der umgebenden Straßen sind Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgesehen.

Aufgrund der gegebenen Bebauungsverhältnisse kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht (siehe textliche Festsetzungen).

Bezüglich der Lärmemissionen durch den Betrieb „Kilomarkt Wisselmann“ an der „Basilikastraße“ 31 kommt die schalltechnische Untersuchung (KÖTTER CONSULTING ENGINEERS 2006) zu dem Ergebnis, dass zur Lärminderung nur Maßnahmen an den Schallquellen möglich sind, da passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster für die neuen Gebäude) wie beim Verkehrslärm bei Gewerbelärmimmissionen nicht zulässig sind. Zur Emissionsquelle „Cutter“ wird der Einbau von zwei Schalldämmfenstern am Gebäude des Kilomarktes vorgeschlagen. Für das Außenkühlaggregat als Hauptschallquelle wird der Einbau eines neuen Aggregates mit einem niedrigeren Schalleistungspegel oder die Verlagerung des Aggregates z.B. auf die rückwärtige Gebäudeseite vorgeschlagen. Die Umsetzung der den „Kilomarkt“ betreffenden Schallschutzmaßnahmen kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht durch textliche Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden, sondern ist privatrechtlich zwischen dem Eigentümer der neuen Wohnbauflächen bzw. dem Erschließungsträger und dem Eigentümer des „Kilomarktes“ durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens) abzusichern.

## 10 Umweltbericht

### 10.1 Vorbemerkung/Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs.6 Nr.7 werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, bio-

logische Vielfalt, Mensch Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern-

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Jahre 1999 von der Planung unterrichtet.

Der unter diesen Vorgaben zum Planentwurf erstellte Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung ist im derzeitigen Verfahrensstand als gesonderter Textteil, gleichwohl aber als Bestandteil der Begründung erstellt.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

## **10.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht kommt – bezogen auf die einzelnen Schutzgutbereiche – zu folgenden Ergebnissen:

- **Tiere und Pflanzen sowie Biologische Vielfalt**

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen (Grünbrache, gehölzbestandene Brache, Ziergarten). Wertvollere gehölzbestandene Bereiche im Nordosten entlang des Hemelter Baches, eine Lindenreihe an der Glienhorststraße und 3 alte Eichen sind zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrades bringt die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entsiegelung keine zusätzliche Versiegelung sondern sogar eine Verringerung des Versiegelungsanteiles mit sich. In Teilbereichen kommt es aber dennoch zu einem Verlust von Biotopen. Dieser stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung gemäß § 4 LGNW ist somit anzuwenden.

Aufgrund der in erster Linie geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope und der vorhandenen Vorbelastungen (ehemals durch die Nutzung der Gebäude, derzeit durch die Abrissarbeiten) ist unter Berücksichtigung der Erhaltfestsetzungen für die hochwertigen Bereiche entlang des Hemelter Baches und einem Großteil der vorhandenen Einzelbäume – bis auf die zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen - mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgebiete oder –objekte nach Landschaftsgesetz NW sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Bioto-  
pen oder von streng geschützten Arten. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunisti-  
schen Funktionsräume von der Planung unmittelbar betroffen, da der Hemelter Bach mit sei-  
nen gehölzbestandenen Böschungsbereichen zum Erhalt festgesetzt wird. Daher ist nicht mit  
erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

#### Kompensationsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes:

- Freiflächen: Anlage von Ziergärten, Grünflächen, Spielplatz

#### Außerhalb des Plangebietes:

- Wallheckenpflanzung im Stadtteil Gellendorf

#### ● **Boden, Wasser, Klima/Luft**

Als schwerwiegende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Sinne der Naturschutzge-  
setzgebung ist die Versiegelung von Flächen anzusehen, da diese zu einem Totalverlust al-  
ler Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, biotische Lebensraumfunktion, Archiv-  
funktion) führt. Die vorliegende Planung führt auf Grund des bereits vorhandenen hohen  
Versiegelungsanteil nicht zu einer Mehrversiegelung. In Zukunft wird insgesamt betrachtet  
der Versiegelungsanteil sogar unter dem heutigen Maß liegen, so dass dieser Punkt zu ver-  
nachlässigen ist.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des ehemaligen Kesselhauses Altlasten. Ein Konzept  
zur Altlastensanierung wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Nach Durch-  
führung der Sanierungsarbeiten sind gemäß Stellungnahme zur Entsorgungssituation des  
Büros Weßling keine Schadstoffkonzentrationen im Gebiet mehr vorhanden, die für die sen-  
sible Nutzung als Wohnbaufläche als kritisch zu bewerten wären.

Ein früherer CKW-Schaden gilt als saniert (Abschlussgutachten zur Sanierung eines CKW-  
Schadens mittels Bodenluftabsaugung auf der Firma Kümpers GmbH). Hiervon gehen dem-  
nach keine Auswirkungen mehr aus.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommen mit dem Stillgewässer im Bereich des Hemel-  
ter Baches und dem Böschungsbereich des Hemelter Baches als potentiell Überschwem-  
mungsgebiet Funktionsbereiche mit besonderer Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit vor. Die  
Planung führt nicht zu einer Überplanung oder Beeinträchtigung des Gewässers und des  
Böschungsbereiches. Der Hemelter Bach mit seinen gehölzbestandenen Böschungsberei-  
chen und dem in diesem Bereich befindlichen Stillgewässer wird zum Erhalt festgesetzt.  
Bauliche Anlagen sind im diesem Bereich nicht zulässig. Daher ist in Bezug auf das Gewäs-  
ser und das Überschwemmungsgebiet nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aufgrund der Altlastenproblematik kommt das „Gutachten zur Regenentwässerung – Anzei-  
ge gemäß § 58 LWG“ (FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GMBH 2004) zu dem Schluss, dass  
auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten ist. Das Regenwasser wird  
voraussichtlich nach einer Rückhaltung im zu erstellenden Regenwasserkanal (Staukanal)  
oder in einem Regenrückhaltebecken ortsnah in das angrenzende Gewässer, Hemelter Bach  
als Vorflut eingeleitet.

Für ein ursprünglich verfolgtes Planungskonzept aus dem Jahre 2003/2004 liegt bereits ein wasserwirtschaftlicher Entwurf sowie ein wasserwirtschaftlicher Regelungsbescheid des Kreises Steinfurt vom 03.08. 2004 vor. Da das Erschließungskonzept im Zuge des nunmehr verfolgten Planungskonzepts verändert wird, ist das Entwässerungskonzept zu überarbeiten und erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

Die frischluftproduzierenden Gehölzbestände entlang des Hemelter Baches, die eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima/Luft aufweisen, werden größtenteils erhalten. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Anteil an frischluftproduzierenden Grünflächen vor und nach Umsetzung der Planung etwa gleich bleibt bzw. sich leicht erhöht. Es ist demnach nicht mit negativen Auswirkungen auf das Mikro- und Mesoklima zu rechnen.

- **Landschaft**

Funktionselemente mit besonderer Bedeutung sind nicht von einer Überplanung betroffen, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt auch für den aus Sicht des Schutzgutes bedeutsamen angrenzenden Stadtpark.

Das übrige Plangebiet weist keine besondere Bedeutsamkeit für das Schutzgut Landschaft auf. Zudem handelt es sich um einen durch die vorhandene Nutzung mittel bis stark vorbelasteten Bereich. Die Überplanung durch ein Wohngebiet führt somit nicht zu einer erheblich nachteiligen Auswirkung gemäß UVPG/BauGB.

Das Plangebiet umfasst keine landschaftsbildspezifischen Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzgesetz NRW.

- **Menschen**

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des ehemaligen Kesselhauses Altlasten und einen inzwischen sanierten CKW-Schaden. Die Thematik wurde beim Schutzgut Boden abgehandelt (s.o.).

Die Geräuschimmissionen durch das etwa 200 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindliche Freibad Rheine wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (KÖTTER CONSULTING ENGINEERS 2002) berechnet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 in seinen Randbereichen durch Geräuschemissionen des Freibades belastet wird. Der Bebauungsplan setzt für einen schmalen Streifen einiger Grundstücke der nordöstlichen Bauzeile (WA-1) fest, dass dort keine Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errichtet werden dürfen, so dass diese Auswirkungen minimiert werden können.

Zur Einschätzung der durch den Betrieb „Kilomarkt Wisselmann“ an der Basilikastraße 31 entstehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (KÖTTER CONSULTING ENGINEERS 2006). Emissionsquellen sind der „Cutter“, mit dem in den Nachstunden Fleisch zerlegt wird, und als Außenschallquelle ein Kühlaggregat unter einer Rampe zur „Basilikastraße“. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich überschritten werden und Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Zur Einschätzung der Verkehrslärmsituation im Bereich des B-Planes Nr. 17 wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt (KÖTTER CONSULTING ENGINEERS 2006). Die in diesem Rahmen durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte nur im Bereich der ersten Bebauungsreihen an der „Basilikastraße“ und an der „Hemelter Straße“ überschritten werden. Die Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz können die Orientierungswerte unterschritten werden.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die derzeit noch vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Fabrik Kämpers im Bereich der „Elter Strasse“ und der „Basilikastraße“, die ein Sachgut darstellt, ist nicht von einer Überplanung betroffen und bleibt erhalten.

Für die übrigen Fabrikgebäude ist ggf. der Denkmalschutz aufgehoben und es liegt eine Abrissgenehmigung vor. Der Abriss dieser Gebäude ist nicht Bestandteil des hier betrachteten Bauleitplanverfahrens.

- **Wechselwirkungen**

Im Plangebiet kommt mit dem gehölzbestandenen Uferbereich des Hemelter Baches (Biotop Nr. 6.6a, 6.6b, 7.2) ein Biotop- oder Umweltkomplex mit besonderer Empfindlichkeit / Bedeutung in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild vor. Der Uferbereich wird in der Planung zum Erhalt festgesetzt, so dass das Planungsvorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen führt.

- **Europäisches Netz – Natura 2000**

Von der Planung sind keine Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 betroffen.

- **Maßnahmen zum Monitoring**

Grundlage der Feststellung, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben, ist die Umsetzung der konkret benannten Maßnahmen zur Kompensation. Die Stadt Rheine wird die Überprüfung zur Umsetzung und Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Durchgrünung des Gebietes) und zu den im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festzulegenden externen Kompensationsmaßnahmen in folgenden Abständen durch Kontrolle vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach im Abstand von jeweils 10 Jahren für einen Zeitraum von 30 Jahren

Die Stadt Rheine wird die, durch die an der Planung beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB weitergereichten Informationen über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Kenntnis nehmen. Diese Informationen werden, falls erforderlich, Grundlage für Umfang, Untersuchungstiefe, Methode und der festzulegenden Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

Darüber hinaus wird die Stadt Rheine die Umsetzung der Altlastensanierung und die Durchführung der Maßnahmen bzgl. der Bodendenkmalpflege vor Ort überwachen. Hier sind insbesondere möglicherweise auftretende, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

- **Gesamthafte Beurteilung:**

Nach Durchführung der verschiedenen Maßnahmen (Vermeidung, Kompensation, Monitoring) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne von UVPG/BauGB zu bezeichnen wären.

Zu einem späteren Zeitpunkt auftretende unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind dann zu behandeln.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt folgende Gegenüberstellung:

### 10.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Umweltbericht erfolgt anhand der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2001)" (siehe Umweltbericht).

Der Gesamtflächenwert A (Eingriffsflächenwert) des Untersuchungsraumes beträgt 55.299 Wertpunkte. Der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat einen Gesamtwert B (Kompensationswert) von 44.067 Wertpunkten. Die Gesamtbilanz sieht somit wie folgt aus:

Gesamtflächenwert B-		Gesamtflächenwert A=		Gesamtbilanz
44.067	-	55.299	=	- 11.232

Die Gegenüberstellung schließt mit einer negativen Bilanz von 11.232 Wertpunkten, d. h es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft, die sich im wesentlichen auf den Biotopverlust von Bracheflächen und Gehölzbeständen beziehen.

### 10.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 11.232 WE**.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen die durch den Eingriff zer-

störten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Für Ersatzmaßnahmen steht eine Fläche am „Schwarzen Weg“ im Stadtteil Gellendorf (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 28, Flurstück 73; vgl. Unterlage 2) zur Verfügung. Hier ist auf einer Ackerfläche / Grünansaafäche (Grundwert 2) die Pflanzung einer Baum-Strauch-Wallhecke aus heimischen standortgerechten Arten vorgesehen (2.808 m<sup>2</sup>). Die Wallhecken erhalten den Grundwert 6, was auf den Acker- /Ansaatflächen eine Aufwertung um den Faktor 4 bedeutet. Bei einer Fläche von 2.808 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Kompensationswert von 11.232 Wertpunkten.

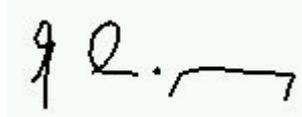
Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen der Naturschutzgesetzgebung können durch den Nachweis der Wertpunkte vollständig kompensiert werden.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, 2006-10-31

**INGENIEURPLANUNG**



Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 Bestandteil des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Rheine, den 2006-10-31

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

**Auszug wirksamer FNP**

