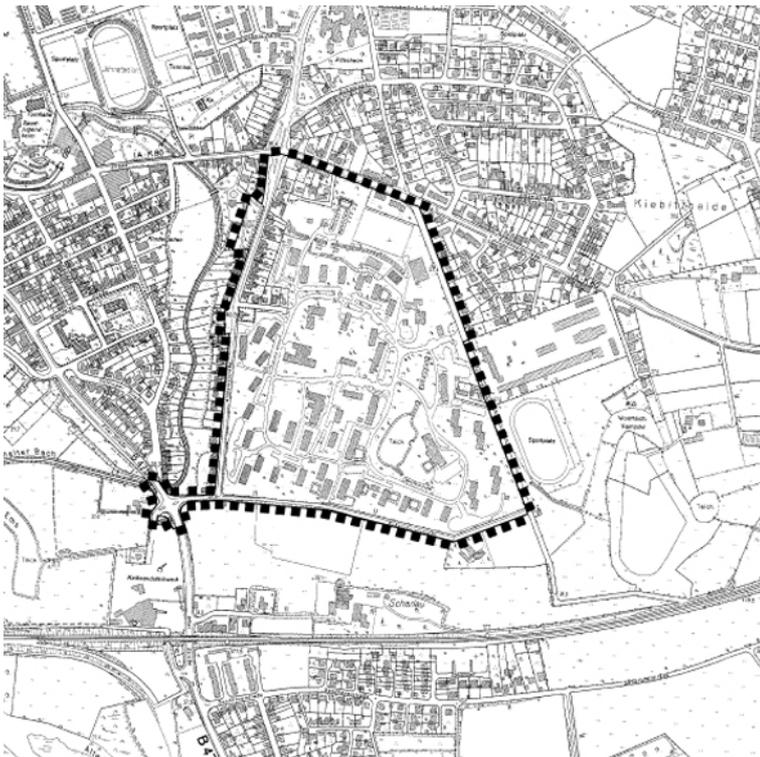


Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer Aue -
Teilabschnitt West“

Begründung
- Entwurf -

Stadt Rheine



1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Derzeitige Situation	4
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4
2 Städtebauliche Konzeption	6
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen	8
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	10
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	12
4 Erschließung	12
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	12
4.2 Quartiersinterne Erschließung	15
4.3 Ruhender Verkehr	16
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.5 Fuß- und Radwege	16
5 Natur und Landschaft	16
5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	16
5.2 Eingriffsregelung	16
5.3 Biotop- und Artenschutz	17
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
6 Ver- und Entsorgung	18
6.1 Strom, Gas und Wasser	18
6.2 Abwasserentsorgung	18
6.3 Löschwasserversorgung	19
7 Überflutungsschutz	19
8 Immissionsschutz	19
8.1 Geruchsimmissionen	19
8.2 Lärmimmissionen	20
9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20
10 Bauschutzbereiche	21
11 Umlegungsverfahren	21
12 Belange des Denkmalschutzes	22
13 Flächenbilanz	22
14 Umweltbericht (siehe Anlage 1)	22
15 Verfahrensdaten	22

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat am 30.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 339 „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West“ für eine ca. 30,77 ha große Teilfläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 591 und 623 (Surenburgstraße),
- im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 318 (Schorlemerstraße), ab Flurstück 634 auf die Westgrenze des Flurstücks 318 wechselnd,
- im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 315 (Scharnhorststraße) sowie die Knotenpunkt-Flurstücke (Elter Straße/Scharnhorststraße) 77, 84, 85, 86, 87, 88, 114 tlw., 119 tlw., 120, 204, 209 tlw., 217, 218, 222, 227, 234, 240 tlw., 246, 247 tlw., 257 tlw., 260, 263, 300, 301 tlw., 302 tlw., 316, 320, 329, 355 und 358 tlw.,
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 292, 697 und 698 (Aloysiusstraße) sowie das Flurstück 147.

Der Geltungsbereich bezieht sich also überwiegend auf Grundstücke, die zwischen der Surenburgstraße, der Schorlemerstraße, der Scharnhorststraße und der Aloysiusstraße liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in den Fluren 174, 175, 177 und 178, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

1.2 Planungsanlass

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 Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dessen Ergänzung vom 30.11.2016 daher beschlossen, 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt - West sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des zweiten Teilabschnitts des Kasernengeländes im Sinne dieses Planungsziels geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der General-Wever-Kaserne zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße. Das Plangebiet ist geprägt durch die frühere militärische Nutzung. Unterkunfts- und Bürogebäude, Gebäude für gemeinschaftliche Nutzungen sowie Werkstätten strukturieren die Flächen. Der überwiegende Gebäudebestand ist als Zeilengebäude parallel zueinander ausgerichtet.

Die Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes erfolgt über die Schorlemerstraße. Innerhalb des Gebietes ermöglicht ein ringförmiges Straßennetz die Erschließung des Geländes. Das Gebiet ist im Süd-Westen durch einen Grünzug mit altem Baumbestand und einem See geprägt. Ein von Süd-Osten nach Nord-Westen verlaufender Bach durchfließt diesen See. Der Bach mündet in den Hemelter Bach der in seinem weiteren Verlauf in die Ems mündet. Sowohl der Grünzug als auch die weiteren Freiraumflächen weisen einen hohen und dichten Baumbestand auf.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet fast ausschließlich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Kleinere Randflächen können aufgrund der lediglich bereichsscharfen Festlegungen des Regionalplans als Siedlungsbereich interpretiert werden.

Die landesplanerische Abstimmung, der mit dieser Planung parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung, ist erfolgt. Mit Verfügung vom 15.08.2017 teilte die Bezirksregierung Münster mit, dass „die geplanten Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anm.: Kennwort: „Eschendorfer Aue“) der Stadt Rheine mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind“. Des Weiteren führt die Regionalplanungsbehörde aus, dass aus den vorgelegten Planungsunterlagen erkennbar ist, „dass eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den textlichen Zielen der Raumordnung zum Wohnbaubedarf, zu den vorhandenen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan und zur Nachnutzung von Brachflächen sowie zur Innenentwicklung stattgefunden hat“.

- **Flächennutzungsplan**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie in einem geringen Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Wohnbebauung an der Schorlemerstraße Flurstücke 114, 115, 248, 297, Flur 178, die Straße Schorlemerstraße Flurstück 318, Flur 178 und die Scharnhorststraße Flurstück 315, Flur 178) dar. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet an. Die am nörd-östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Surenburgstraße ist als Kreisstraße (K 80) als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des beschriebenen Planungsziels.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des für Rheine rechtskräftigen Landschaftsplanes IV Emsaue - Nord. Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf“ (LSG-3710-0001) an.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet von europäischer Bedeutung ist der rund 100 m westlich vom Plangebiet gelegene Bereich „Emsaue“ (DE-3711-301). Da die geplante Wohnbebauung weniger als 300 m von der Gebietsgrenze des Schutzgebietes entfernt ist, wurde gemäß Nr. 6.2 VV-FFH (Fauna-Flora-Habitat) und Nr. 4.2.2 VV-Habitatschutz eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde begutachtet, ob Tatbestände vorliegen, die eine umfassendere FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Letztlich wurde resümierend festgestellt, dass „erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und des Schutzzweckes für das FFH-Gebiet „Emsaue“ aufgrund der zu erwartenden Wirkungen der geplanten Wohnbebauung Eschendorfer Aue – auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Vorhaben – ausgeschlossen werden können. Somit kann auf die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.“

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB vor. Lediglich im Nord-Westen, westlich der Aloysiusstraße wird ein kleiner Teil des Plangebietes von einem Alt-Plan berührt (WR, II, GRZ 0,3). Der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 a, Kennwort: „Aloysiusstraße“ von 1970 wird im Zuge dieses Verfahrens „überlagert“, da der damalige Straßenquerschnitt wesentlich breiter angedacht war, als derzeit geplant bzw. künftig ausgebaut wird („Neues Recht bricht altes Recht“).

Im Nord-Osten grenzt der seit 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 83, Kennwort: „Bussardweg“ an das Plangebiet an (WA, II, GRZ 0,4). Ansonsten sind die angrenzenden Bereiche planungsrechtlich nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

2 Städtebauliche Konzeption

Für die im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befindliche Gesamtfläche von ca. 36 ha des ehemaligen Kasernengeländes inklusive Freiraumflächen wurde eine städtebauliche Rahmenplanung mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung des Geländes erarbeitet.

Vor der politischen Entscheidung, die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln, war die ehemalige General-Wever-Kaserne Bestandteil des studentischen „Schlaun-Wettbewerb“. Auf der Grundlage eines politischen Beschlusses wurde festgelegt, dass die Ergebnisse des Wettbewerbes nicht weiter zu verfolgen sind. Unter Beteiligung von Planungsbüros wurde im Rahmen eines Workshops das Entwicklungskonzept für die ehemaligen Kasernenflächen erarbeitet.

Das Konzept sieht für das Kasernengelände eine Wohnnutzung in unterschiedliche Gebäudetypologien und Wohnformen mit Einfamilienhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Dabei ist für den Geschosswohnungsbau eine Mischung aus freifinanzierem Wohnungsbau und sozialem/ öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt – West wird der ca. 30,77 ha große zweite Abschnitt des Kasernengeländes für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Ziel ist es auch hier, die Flächen im Sinne einer Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Flächen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dabei sind Mehrfamilienhäuser überwiegend auf den Bauflächen im Norden an der Surenburgstraße und im Osten auf den zur Schorlemerstraße ausgerichteten Flächen sowie am südlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an der Aloysiusstraße im Westen und eine Anbindung an der Schorlemerstraße im Osten des Plangebietes. Über den schlaufenartigen Zusammenschluss dieser Anbindungen wird das innere Erschließungssystem gebildet. Untergeordnete Stichstraßen bilden die weitere Erschließung des Quartiers.

Das nördliche Quartier an der Surenburgstraße wird über einen direkten Anschluss an die Surenburgerstraße erschlossen. Das Quartier im südlichen Abschnitt der Schorlemerstraße wird über zwei Anbindungen an die Schorlemerstraße erschlossen.

Fußwegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Quartiers und die Anbindung an den zentral gelegenen Grünzug. Am südlichen

Plangebietsrand wird die fußläufige Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht.

Soziale Infrastrukturen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes. Ergänzend soll innerhalb des Plangebietes eine 5-gruppige Kindertagesstätte, westlich der Schorlemerstraße, errichtet werden. Ebenfalls auf diesem Grundstück soll ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung der Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung wurde in Ergänzung zum „Masterplan Einzelhandel“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) im April 2015 ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ durch das selbige Büro erstellt.

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

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

- Standort 1 General-Wever-Kaserne
- Standort 2 Elter Straße / Sandhövelstraße
- Standort 3 Elter Straße / Spiekerstraße
- Standort 4 Elter Straße / Graf-von-Staufenberg-Straße

Die benannten Standorte wurden umfangreich vor dem Hintergrund der Unterversorgung im Bereich Gellendorf diskutiert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Zuge der Beschlussfassungen zum Nahversorgungskonzept in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, dass für den Bereich Südesch / Eschendorf / Gellendorf die Standorte 1 (General-Wever-Kaserne) und 2 (Sandhövelstraße) alternativ, ohne Priorität aus der gutachterlichen Untersuchung zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes weiter verfolgt werden sollen.

Im Rahmen der Diskussion um die beiden benannten Standorte eines Nahversorgers hat sich herausgestellt, dass die Vorteile für einen Standort an der Elter Straße / Schlehdornweg überwiegen. Die Erreichbarkeit in verkehrlicher Hinsicht an der Elter Straße ist günstiger, da direkt an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden wird. Mit der direkten Lage an der Landesstraße ist eine bessere Wahrnehmbarkeit für Kunden und eine städtebaulich-visuelle Einbindung in das Gebiet gegeben.

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

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

Der beschriebene Diskussionsprozess zur Ansiedlung eines Nahversorgers wurde ausschließlich für den Teilabschnitt West zwischen der Aloysiusstraße und der Schorlemerstraße geführt. Aufgrund der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit wurde die Standortdiskussion für einen Nahversorger von Beginn an nicht für den Teilabschnitt Ost geführt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem Planungsziel als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres Störungspotentiale zu vermeiden und eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen als Ausnahme weiterhin zulässig sein, um die Möglichkeit von kleineren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen (z.B. IT Dienstleistungen) untergeordnet innerhalb der Wohngebäude zu ermöglichen.

Entsprechend der ländlichen Lage und den verschiedenen Ansprüchen an Wohnformen durch junge Familien, Singles, Senioren, etc. sind innerhalb des Gebietes unterschiedlich große Grundstücke vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Anknüpfend an die angrenzende Bebauung wird für das Plangebiet – mit Ausnahme der mit WA 12 gekennzeichneten Flächen – eine maximal zweigeschossige Bebauung überwiegend mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe von maximal 4,50 m bzw. 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt.

Für die Bebauung durch Einzelhäuser in zentraler Lage des Plangebietes (WA 5) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes (WA 6), an der Schorlemerstraße (WA 7, WA 8, WA 9) sowie südlich der Surenburgstraße (WA 10, WA 11) wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um hier die städtebaulich gewünschte Raumkante verbindlich zu sichern.

Für den östlichen Eingangsbereich in das Quartier von der Schorlemerstraße (WA 12) wird zur städtebaulichen Betonung des Eingangsbereiches eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Um gleichwohl das Einfügen in den Bebauungszusammenhang zu sichern, wird ergänzend die Firsthöhe mit maximal 10,50 m festgesetzt.

Die innerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe gegliedert. In den Bereichen die für die Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser (WA1, WA 2, WA 3 und WA 4) vorgesehen sind, wird eine Traufhöhe von maximal 4,50 m (WA 2, WA 4) bzw. 5,50 m bis 6,50 m (WA 1, WA 3) festgesetzt.

Im zentralen Bereich, in dem eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen sind (WA 5), wird eine Traufhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.

Für die Bereiche, in denen eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage im Plangebiet eine Traufhöhe von 5,50 m bis 6,50 m (WA 6, WA 7, WA 10) bzw. eine Traufhöhe von 5,50 m bis 7,00 m (WA 8, WA 9, WA 11) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Grundsätzlich wird innerhalb des Wohngebietes ein Wohnungsmix aus freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Neben Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern können hier z. B. auch Mehrgenerationenhäuser oder Wohnhäuser für Senioren entstehen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % (d.h. bis zu einer GRZ von 0,6), wird für die Baugrundstücke auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Er-

reichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise variiert in den für Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen zwischen der Festsetzung „Einzelhäuser“ (WA 3 und WA 5) sowie „Einzel- und Doppelhäuser“ (WA 1 und WA 2) bzw. „Doppelhäuser“ (WA 4) in den Teilbereichen, in denen eine dichtere Bebauung realisiert werden soll. Für die Flächen, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind (WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12), wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m bis 8,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

In Bereichen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, besitzen die Baufelder eine Tiefe von überwiegend 14 m bis 16 m. In Bereichen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, haben die Baufelder eine Tiefe von überwiegend 20 m bis 25 m, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten. Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ergeben sich innerhalb des Plangebietes Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Bereiche sind für die Bebauung durch Einfamilienhäuser vorgesehen wobei, die Möglichkeit einer Einliegerwohnung eröffnet werden soll. Für die mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Flächen wird demgegenüber die Zahl der zukünftigen Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt, da in diesen Teilbereichen von geringeren Grundstücksgrößen auszugehen ist.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden.

Für die Flächen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten differenzierte Festsetzungen in Abhängigkeit der jeweiligen Entfernung zum übergeordneten Straßennetz, getroffen. Innerhalb der mit WA 6 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude drei bis fünf Wohneinheiten zulässig. Für die mit WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude sechs Wohneinheiten zulässig und für die mit WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Flächen sind je

Wohngebäude acht Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der direkten Anbindung an die Schorlemerstraße wird innerhalb der mit WA 9 und WA 12 gekennzeichneten Bereiche auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet, da in diesem Bereich die oben dargestellten negativen Auswirkungen insbesondere auf den öffentlichen Straßenraum der Schorlemerstraße nicht zu befürchten sind.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Sofern Garagen und Carports (mit ihrer Längsseite) seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Auf ihrer Zufahrtsseite müssen diese einen Mindestabstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten, um ausreichend Aufstellfläche zur Straße freizuhalten.

Darüber hinaus wird zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt, sodass auch genehmigungspflichtige Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen z. B. mit Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 2 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen.

Dabei ist ein Wintergarten ein geschlossener Anbau an ein Gebäude, ein selbstständiges Bauwerk oder eine in das Gebäude integrierte Konstruktion mit einer Wandfläche und einem Großteil der Dachfläche aus lichtdurchlässigen Baustoffen. Das Wintergarten-Tragwerk besteht in der Regel aus Metall- und Kunststoffprofilen bzw. Holzsparrn, -pfetten und -pfosten. Nicht unter die Definition des Wintergartens fällt ein großzügig verglasteter Raum mit komplett massivem Dach, Gewächshäuser, die für professionelle Pflanzenzucht eingesetzt werden und ein Terrassendach mit teilweise seitlichem oder allseitigem Windschutz aus Elementen, die nicht wind- und schlagregendicht ausgeführt wurden. Die Wintergärten müssen regendicht und standsicher sowie wind- und schlagregensicher sein. Sie dürfen maximal 1-geschossig gebaut und müssen transparent gestaltet werden.

Des Weiteren werden für Teilbereiche, für die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 7, WA 8 und WA 9), weitere Ausnahmen von der o.g. Regel ermöglicht, um den dort bestehenden Bedarf an bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen decken zu können.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen daher in den o.g. Bereichen zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße und der überbaubaren Fläche auch Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellanlagen, Garagen und Carports zulässig sein.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Festlegung der Firstausrichtung in einem Teilbereich im Osten des Plangebietes, die Dachneigung sowie die Einfriedung der Grundstücke zum Landschaftsraum im Süden des Plangebietes.

Für die mit WA 9 gekennzeichneten Flächen an der Schorlemerstraße wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt, um für den genannten Bereich ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Im Plangebiet werden die Dächer überwiegend als geneigtes Dach festgesetzt, wodurch ein einheitlicher Rahmen für die künftige Kubatur der Gebäude gesetzt wird.

Zur Gestaltung des südlichen Plangebietsrandes ist für die südlich angrenzenden Baugrundstücke zum Landschaftsraum eine geschlossenen wirkende Einfriedung von mindestens 1,20 m Höhe herzustellen. Im Sinne einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherren wird auf weitere einschränkende Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Für die Entwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne ist ein verkehrstechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Schnüll, Haller und Partner (SHP) * erstellt worden. Wesentliche Ziele waren die Prognose des zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommens und dessen verträgliche Aufnahme im Straßennetz sowie die Erarbeitung von Netzkonzeptionen für Kfz-, ÖPNV-, Rad- und Fußgänger- verkehre mit der Darstellung möglicher Straßenquerschnitte.

Zur Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens ist an drei Knotenpunkten eine Verkehrszählung durchgeführt worden. Mit den Daten aus der Verkehrszählung und den Daten zur Nutzung des neuen Quartiers sind Prognosen für die zukünftige Verkehrsbelastung der äußeren Erschließung hochgerechnet worden. Aufbauend auf die zukünftige verkehrliche Situation wurden Empfehlungen für die Knotenpunkte und die Straßenquerschnitte gegeben. Für die bestehenden Straßen, an die das neue Quartier über vier Anschlusspunkte angebunden wird, ist mit folgenden Verkehren in der Prognose in der Spitzenstunde zu rechnen:

- Surenburgstraße (Hauptsammelstraße): Ist: 441 Kfz/h; Prognose: 542 Kfz/h; verträglich nach RAS: 800 Kfz/h;
- Aloysiusstraße (verkehrswichtige Sammelstraße): Ist: 391 Kfz/h; Prognose: 418 Kfz/h; verträglich nach RAS: 800 Kfz/h;

* SHP Ingenieure „Verkehrstechnisches Gutachten General-Wever-Kaserne“ Hannover, 09.2016

- Schorlemerstraße (Erschließungsstraße): Ist: 33 Kfz/h;
Prognose: 129 Kfz/h; verträglich nach RASt: 400 Kfz/h.

Die nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) zulässigen Verkehrsstärken für die jeweils zugeordneten Straßenkategorien werden auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre in diesen Straßen eingehalten. Die umliegenden Straßen sind somit grundsätzlich in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Bei der Bemessung der Knotenpunkte hat sich herausgestellt, dass am Knotenpunkt Surenburgstraße / Aloysiusstraße (lediglich Schaltzeiten anpassen) und am Knotenpunkt Surenburgstraße / Schorlemerstraße (lediglich Querungshilfe) gute Verkehrsqualitäten vorliegen und somit kaum Umbaubedarf besteht. Lediglich am Knotenpunkt Elter Straße/Scharnhorststraße ergaben die prognostizierten Verkehrsstärken eine künftig schlechte Verkehrsqualität, die einen größeren Umbau erforderlich macht. Nach intensiver Prüfung der verschiedenen denkbaren Varianten für den Knotenpunkt soll unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit ein Kreisverkehr oder ein signalgesteuerter Kreuzungspunkt realisiert werden.

Auch ohne Entwicklung der Konversionsfläche würde aufgrund des Zustandes der umgebenden Straßen in den nächsten Jahren ein Ausbau anstehen. Das geplante Wohnquartier „Eschendorfer Aue“ beschleunigt die Aus- bzw. Umbaunotwendigkeiten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen an dem umgebenden Straßennetz erforderlich:

- Schorlemerstraße: Die Querschnittsgestaltung kann grundsätzlich beibehalten werden. Neben der Erneuerung sind zusätzliche Gehwege anzulegen.
- Scharnhorststraße: Diese Straße wird zu einem überwiegenden Teil zurückgebaut. Der verbleibende westliche Teil gliedert sich in eine Anliegerstraße (T-30- Bereich) und in eine Haupteerschließungsstraße, die in die Aloysiusstraße übergeht.
- Aloysiusstraße: Diese Straße bleibt aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung im gesamten Abschnitt in ihrer Funktion als verkehrswichtige Sammelstraße. Dies entspricht auch der Festlegung im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine.

Zur Zeit ist die Aloysiusstraße auf Grund ihres Ausbauzustandes für den LKW-Verkehr gesperrt. In ihrer Funktion als verkehrswichtige Sammelstraße werden künftig der Querschnitt und die Radien so bemessen, dass auch ein Befahren mit LKW vom Grundsatz her möglich sein wird. Im Zusammenhang mit der Verkehrsbedeutung, der Nutzung und des Umfeldes ergeben sich nach den „Richtlinien für

die Anlage von Stadtstraßen“ verschiedene Ausbaumöglichkeiten/Querschnittsgestaltungen. Diesbezüglich sind Varianten entwickelt worden, die im Folgenden vorgestellt werden:

- **Variante 1:**

Hier ist ein Straßenquerschnitt erarbeitet worden, der in vergleichbarer Form vielfach im Stadtgebiet wiederzufinden ist. Der Regelquerschnitt wird mit einer Breite von 15 m vorgesehen. Während die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg erhalten, wird der Radfahrer auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt. Die Trassierung dieses Querschnittes, die aufgrund des Zwangspunktes der verbleibenden Baumreihe auf der Ostseite geradlinig verläuft, verleitet zum Fahren mit überhöhten Geschwindigkeiten.

Dieser Querschnitt ist allerdings nur in der Umsetzung möglich, wenn eine Baumreihe der vorhandenen Lindenallee vollständig entfernt wird. Nach § 41 des neuen Landesnaturschutzgesetzes NRW sind die vorhandenen Baumreihen als besonders geschützte Allee zu bewerten. Die Straßenplanung hat daher so zu erfolgen, dass der Schutz und die Erhaltung beider Baumreihen nachhaltig gewährleistet ist. Bei Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke wären zwischen der verbleibenden Baumreihe Grundstückszufahrten anzulegen, die weitere Baumstandorte gefährden würden.

Im Ergebnis scheidet die Variante 1 daher in der Umsetzung aus.

- **Variante 2:**

Hier wird zum Erhalt der Bäume die Fahrbahn in zwei Fahrbahnen in Einbahnrichtung mit einer Breite von je 3,75 m aufgeteilt. Während die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg erhalten, wird der Radfahrer auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt. Der 4,0 m breite Mittelstreifen nimmt die vorhandene östliche Baumreihe auf. Die westliche Baumreihe bleibt ebenfalls erhalten.

Da in diesem Entwurf die Planstraße unmittelbar entlang der östlichen Baumreihe verläuft, die sich bisher mit ihrem Wurzelwerk in diesem Bereich ungehindert ausbreiten konnte, würden diese Wurzeln im Zuge der Tiefbaumaßnahme beseitigt oder beschädigt werden. Der landesgesetzlich geforderte Erhalt dieser Bäume kann auch bei dieser Variante nicht gewährleistet werden.

Variante 2 scheidet daher ebenfalls in der Umsetzung aus.

- **Variante 3:**

Die Variante 3 entspricht in ihren wesentlichen Grundzügen den Planungsideen aus der Bürgerwerkstatt. Ähnlich wie in der Variante 2 wird auch hier die Fahrbahn in zwei Fahrbahnen in Einbahnrichtung mit einer Breite von je 3,75 m aufgeteilt. Ebenso erhalten die Fußgänger im Seitenbereich einen Gehweg und die Radfahrer werden auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt.

Allerdings wird der Mittelstreifen auf 8,0 m so verbreitert, dass die

vorhandenen Bäume dauerhaft geschützt werden. Zudem wird im mittleren Abschnitt der Mittelstreifen nochmals verbreitert, um auch weitere Bestandsbäume in einer geschützten „Grüninsel“ zu integrieren.

Ein weiterer Vorzug dieser Variante ist die Möglichkeit, innerhalb der Mittelstreifen Schrägparkstände für den ruhenden Verkehr anzubieten. Die westliche Baumreihe entlang der bestehenden Bebauung bleibt ebenfalls erhalten.

Auf Grund der verschwenkten, geschwindigkeitsdämpfenden Linienführung und der Einbahnstraßensituation ist im Abschnitt zwischen der Gravenhorster Straße und der Scharnhorststraße eine zugelassene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Durch die weit voneinander abgerückten Einrichtungsfahrbahnen ergibt sich zudem eine geringere Lärmbelastung der anliegenden Wohnbebauung.

Die Variante 3 ist daher Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan.

Je nach Fortschritt der Bautätigkeiten innerhalb des Wohnquartiers werden die Erschließungsstraßen sukzessive ausgebaut. Die Anliegerstraßen, die auch eine Sammelfunktion übernehmen, werden als Tempo 30-Straßen, die Straßen, die überwiegend der Aufenthaltsfunktion dienen, als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebaut. Dieses Konzept spiegelt sich im Bebauungsplan in den Festsetzungen und den unterschiedlichen Querschnittsbreiten wider.

4.2 Quartiersinterne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Teilabschnitt West erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungssystems. Die Anbindungen an die Aloysiusstraße und die an die Schorlemerstraße bilden durch einen ringförmigen Zusammenschluss, in einer Breite von 10 m bis 11,50 m, das Erschließungsnetz. Abzweigend davon erschließt ein untergeordnetes Straßensystem in einer Breite von 7 m die weiteren Wohnbereiche. Kleinere Wohnhöfe im Süden des Plangebietes werden durch Stichstraßen in einer Breite von 6 m erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes (WA 5) werden Stichstraßen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

Das Quartier südlich der Surenburgstraße wird über eine direkte Anbindung an die Surenburgstraße erschlossen. Zwei untergeordnete Stichstraßen mit jeweils einer Wendeanlage an den Endpunkten erschließen das Quartier. Das Quartier im südlichen Abschnitt der Schorlemerstraße wird über zwei Anbindungen an die Schorlemerstraße angebunden. Im schlaufenartigen Zusammenschluss dieser Anbindungen wird das Quartier erschlossen.

Die untergeordneten Erschließungsflächen im Plangebiet werden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

4.3 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu den Haltestellen der auf der Surenburgstraße verkehrenden Buslinien. Der Bahnhof Rheine liegt in 3 km Entfernung und wird von den Buslinien angefahren.

4.5 Fuß- und Radwege

Die schlaufenartige Erschließungsstraße im Plangebiet wird mit einem begleitenden Fußweg zur fußläufigen Durchquerung des Quartiers ausgebaut.

Die Fußwegeverbindungen aus den einzelnen Quartieren sind an den zentral gelegenen Grünzug angebunden und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/ Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus ist am südlichen Rand des Plangebietes eine fußläufige Anbindung an die Schorlemerstraße vorgesehen, um die Vernetzung des Plangebietes mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner südlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes. Zur Anbindung an den vorhandenen Landschafts- und Naherholungsraum im Süden des Plangebietes werden die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet aufgenommen und weitergeführt. Der vorhandene Bachlauf, der den zentral gelegenen Teich im Plangebiet durchläuft, wird aufgewertet und in den Grünzug integriert. Auf der Grundlage dieser vorhandenen Strukturen wird eine durchgängige Grünfläche zur Naherholung der zukünftigen Bewohner geschaffen. Hierzu wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt.

Die unter ökologischen Gesichtspunkten erhaltenswerten Bäume und Gehölzstrukturen werden im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ gesichert. Um einen angemessenen Grünanteil im Quartier zu schaffen, sind die privaten Zier- und Nutzgärten innerhalb des Plangebietes strukturreich anzulegen und müssen mit mindestens 50 % heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff

BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt (siehe Anlage 1).

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Aufstellungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für das Kasernengelände insgesamt wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung** durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Umnutzung des Kasernengeländes vermieden werden kann.

Zum einen sind Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes durchzuführen. Hierzu werden auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Gemarkung Rheine r.d.Ems, Flur 29, Flurstück 1148) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die sowohl arten- als auch naturschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung tragen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG notwendig:

- Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchgeführt werden.
- Bäume mit potentiellen Fledermausquartieren sowie die vorhandenen Gebäude müssen vor der Fällung bzw. vor dem Abriss durch eine fledermauskundliche Person auf Besatz geprüft werden. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung / Abriss einzustellen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung auf bisher bereits baulich genutzten Flächen, also eine Wiedernutzbarmachung brachgefallener Siedlungsflächen. Die kompakte Siedlungsstruktur mit geplanter Durchmischung von Wohnungstypen sowie geringe Verkehrsflächen und umfangreiche Grünzüge sind ein positiver Beitrag zum Klimaschutz.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

** WWK, Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung für die General-Wever-Kaserne in Rheine, Warendorf, 15.12.2015, mit Änderungen vom 02.10.2017.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Rheine werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich minimiert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima.

Im Gegenteil, es erfolgt die effektive Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen und erspart die Inanspruchnahme bisher unverbrauchter Landschaftsräume. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Für das Plangebiet wird ein modernes Energiekonzept umgesetzt, um eine klimafreundliche Stadtentwicklung bzw. energieeffizientes Bauen zu forcieren. Die Einhaltung der EnEV 2020-Vorgaben und des KfW 40-Standards werden angestrebt. Bei Grundstücksvergabe bzw. im Kaufvertrag wird festgelegt, dass die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW, bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Energieeinsparverordnung entsprechen muss. Den Grundstückskäufern wird zudem empfohlen, auf jedem Einfamilienhaus/Doppelhaus eine Photovoltaikanlage mit mindestens 19 Wp/qm Wohnfläche zu errichten.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen; ebenfalls ist der Ausbau eines Glasfasernetzes für das Wohngebiet geplant.

Im Plangebiet sind 3 Trafostationen vorgesehen, in denen die elektrische Energie aus dem Mittelspannungsnetz auf die in Niederspannungsnetzen verwendeten 400/230 Volt umgewandelt wird. Ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk sorgt für die Nahwärmeversorgung der Mehrfamilienhäuser. Die Abnahme wird durch einen Anschluss- und Benutzungszwang gesichert.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über einen offenen Ableiter dem Gewässer 1100 zugeleitet werden. In diesem offenen Ableiter lässt sich auch gleichzeitig das Niederschlagswasser bis zur Überlaufhäufigkeit $n = 0,5$ zurückhalten. Die zulässige Einleitungswassermenge bestimmt sich entsprechend dem BWK-Merkblatt 3.

Das Gewässer hat Vorflut nach Osten zum Hemelter Bach.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird einem zentralen Schmutzwasserpumpwerk zugeführt, von dem es dann mittels einer Druckrohrleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Schorlemerstraße gepumpt wird.

Die entwässerungstechnische Erschließung der gesamten Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne inklusive der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wird in einem Antrag nach § 57 (1) LWG angezeigt. Für die naturnahe Gestaltung des Gewässers 1100 wird ein Antrag gem. § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine angemessene Löschwasserversorgung mit 96 m³ / Std. wird über das Trinkwassernetz sichergestellt.

7 Überflutungsschutz

Regenwasser, welches bei Starkregen nicht mehr über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden kann, wird oberflächlich über entsprechende Ausbildung der Straßenkörper über zwei öffentliche Parzellen aus dem Bebauungsplangebiet heraus zu dem noch zu erstellenden Regenwasserableiter im Landschaftsraum schadlos abgeleitet (Flutmulden). Ein entsprechender Hinweis an die Eigentümer der Privatgrundstücke wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Zur Abschätzung der auf das Kasernengelände einwirkenden Geruchsimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung* durchgeführt. Hier wurden die von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb verursachten Geruchsimmissionen im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes maximal 9 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete festgelegte maßgebliche Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Somit ist mit der Planung auch keine einschränkende Wirkung im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Umfeld zu erwarten.

* Zech Ingenieurgesellschaft
mbH Lingen „Immissions-
schutztechnischer Bericht Nr.
LG 12074.1/1, Lingen
21.07.2016
Zech Ingenieurgesellschaft
mbH Lingen „Immissions-
schutztechnischer Bericht Nr.
LG 12074.1/1 - Ergänzende
Stellungnahme, Lingen
15.08.2016

8.2 Lärmimmissionen

Für die Baulandentwicklung auf der General-Wever-Kaserne wurde zur Abschätzung der Lärmimmissionen eine schalltechnische Beurteilung* in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Kasernengeländes Schallemissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen einwirken. Ein ausreichender Schallschutz kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden. Darüber hinaus bestehen Schallemissionen ausgehend von der südlich verlaufenden Bahnstrecke. Nach den ersten Ermittlungen ist davon auszugehen dass die Orientierungswerte für die Tagzeit überwiegend eingehalten werden. Für die Nachtzeit sind allerdings Überschreitungen von ca. 10 dB zu erwarten, da die durch den Bahnverkehr erzeugten Lärmpegel zur Tages- und Nachtzeit nahezu identisch sind. Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft:

Eine Riegelbebauung im Süden des Kasernengeländes führt aufgrund der Abstände der Lärmschutzmaßnahme zu der Emissionsquelle nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Lärmsituation.

Die Anordnung einer Schallschutzwand direkt entlang der Bahntrasse verbessert die Lärmsituation in Teilbereichen des Kasernengeländes - führt jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unverhältnismäßigen Aufwendungen. Daher wird der Schallschutz auch im Bezug auf den durch den Bahnverkehr erzeugten Lärm durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Entsprechend sind Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen (der nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume) in die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche (basierend auf der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“) eingestuft worden.

Um bei Schlafräumen für eine notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben; gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

• Altlasten

Das Altlastengutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass für vier Flächen innerhalb des Plangebietes ein Kontaminationsverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Folgende Flächen wurden benannt: Altablagerung Südost, Bachlauf Südost, Betriebstankstelle und Ölwechselrampe. Nach Aussage des Gutachtens besteht für diese Flächen kein akuter Handlungsbedarf. Eine nachgewiesene

* IPW Ingenieurgesellschaft
„Bebauungsplan Nr. 339
Eschendorfer Aue Teilabschnitt
Ost und Teilabschnitt West –
Schalltechnische Beurteilung“,
Wallenhorst, 08.05.2017 und
08.02.2018

* Tauw GmbH General-Wever-
Kaserne Rhiene WE 139202 /
GESANr. 90808 Kontamina-
tionsuntersuchung Phase IIa,
Moers, 14.03.2017

Kontaminationsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes, auf den südöstlich an das Kasernengelände angrenzenden Freiflächen. Im Plangebiet selbst befindet sich ein seit vielen Jahren brachliegender Sportplatz mit Kugelstoßanlage, auf dem damals dioxinhaltige Schlacke verbaut wurde. Der belastete Bodenbelag wird voraussichtlich erst nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes restlos entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Demnach erfolgt in der Planzeichnung eine Altlasten-Kennzeichnung. Nach nutzungsadäquater Sanierung wird diese Kennzeichnung mit Warnfunktion entbehrlich und gegebenenfalls auch aus dem Plan entfernt.

Im Hinblick auf die Beseitigung der Altbausubstanz wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept* erstellt.

Demnach ist mit schadstoffhaltigen Anteilen in der Bausubstanz zu rechnen, die gesondert auszubauen und zu entsorgen sind. Insbesondere ist mit asbesthaltigen Baustoffen, PCB – haltigen Wand- / Fußbodenfarben sowie asbesthaltigen Fußböden zu rechnen.

Nach dem Abschluss des Ausbaus der schadstoffhaltigen Materialien wird vor der Freigabe zum endgültigen Abbruch eine Kontrolle durch den Gutachter erfolgen. Zudem wird eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen insbesondere auch im Hinblick auf möglicherweise verdeckt eingebaute schadstoffhaltige Baustoffe gewährleistet.

* SACK + TEMME GbR Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie
„Abbruch- und Entsorgungskonzept / Rückbau der Gebäude, Bunker und Fahrflächen auf dem Gelände der General-Wever-Kaserne in Rheine“, Osnabrück, 21.07.2016

• **Kampfmittelvorkommen**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung** durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes werden Blindgängerverdachtspunkte, Bereiche der Bombardierung sowie Schutzlöcher vor Baubeginn abgesucht bzw. sondiert. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

** Bezirksregierung Arnsberg,
Dezernat „Gefahrenabwehr,
Kampfmittelbeseitigung“,
Zweigstelle Hagen,
Hagen, 02.03.2016

10 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Daher dürfen bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Dies wird durch die entsprechenden Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

11 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen das Grundstück der ehemaligen General-Wever-Kaserne für künftige Grundstückszwecke neu zuzuschneiden. Dies erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens, als Instrument der Bodenordnung bzw. Mittel des Planvollzugs.

12 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche	30,77ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	19,34 ha	–	62,80 %
– Gemeinbedarfsfläche	0,40 ha	–	1,30 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	5,57 ha	–	18,20 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,04 ha	–	0,10 %
– Öffentliche Grünfläche	5,42 ha	–	17,60 %

14 Umweltbericht (siehe Anlage 1)

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst mindestens den Bereich des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 1).

15 Verfahrensdaten

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 339 „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt WEST“ wurde am 30.11.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine gefasst.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) erfolgte vom 10.07.2017 bis zum 07.08.2017. Zusätzlich wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 12.07.2017 durchgeführt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheine
Coesfeld, im Februar 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld