

Begründung

Bebauungsplan Nr. 228, Kennwort: "Stadtpark" 2. Änderung

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 08.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Hintergrund und Anlass der Planung	1
2	Planungsvorgaben	2
2.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.3	Benachbarte Bebauung und Bebauungspläne	3
3	Bestandsaufnahme - Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
3.2	Umfeldbetrachtung	5
3.3	Derzeitige Nutzungen im Änderungsbereich	5
3.4	Eigentümerstruktur	6
3.5	Topografie	6
3.6	Grünstrukturen	6
3.7	Wirtschaftshof der Technischen Betriebe	7
3.8	Altlasten- und Bodendenkmalprüfung	7
3.9	Kampfmittelprüfung	8
3.10	Lärmsituation	8
3.11	Hochwasserschutz	8
4	Plankonzept	9
4.1	Grundzüge der Planung	9
4.1	Erschließung	9
4.2	Entwässerung	10
4.3	Lärmschutz	10
4.4	Vertragliche Regelungen	12
4.5	Begründung der Festsetzungen und Hinweise	12
	<ul style="list-style-type: none">• Fläche für den Gemeinbedarf, für sportliche Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen• Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad• Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportheim, Jugendherberge und Turnhalle“• Flächen für Stellplätze• Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern• Bodendenkmäler / Denkmalschutz• Kampfmittelvorsorge• Überflutungsschutz• Baumschutz / Baumschutzsatzung• Artenschutz	
4.6	Flächenbilanz	15
5	Hinweise zum Planverfahren	16
5.1	Beschleunigtes Verfahren mit Anpassung des FNP	16
5.2	Ergebnisse der Offenlage	16
5.3	Verfahrensübersicht zur Bebauungsplanänderung	17
	Anlagen	17

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Die Rheiner Bäder GmbH beabsichtigt, ein neues Hallenbad am Standort des derzeitigen Rheiner Freibades (Kopernikusstraße 58) zu bauen. Das geplante neue Hallenbad soll als moderner und effizienter Ersatzbau für das wirtschaftlich nicht mehr sanierbare und künftig daher nicht weiter für eine Badnutzung vorgesehene Hallenbad Rheine (Hemelter Str. 38) errichtet werden. Das bisherige Hallenbad Rheine kann nach der Errichtung des neuen Bades aufgegeben werden. Die Badangebote in der Kernstadt würden somit gebündelt und der Freibadstandort zum Kombibadstandort (Freibad + Hallenbad) entwickelt.

Grundlage dieser Neukonzeption der Bäderlandschaft in Rheine ist ein gemeinsames Entwicklungskonzept, das von der Rheiner Bäder GmbH sowie der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine (EWG) erarbeitet worden ist. Darin wurden der Bau eines Kombibades am Freibadstandort und der Bau eines Wellness- und Freizeitbades in Bentlage, welches von einem privaten Investor entwickelt und betrieben werden sollte, diskutiert. Im Zuge einer Bedarfsermittlung wurde deutlich, dass der Neubau eines Hallenbades in Kombination mit dem bestehenden Freibad der Verwirklichung eines Freizeit- und Wellnessbades vorzuziehen ist. Ausschlaggebend ist das Ziel, die Nutzbarkeit des Bäderangebots für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport optimal sicherzustellen. Bei der Entwicklung des geplanten Kombibades möchte man von den möglichen Synergieeffekten am Standort und der Eingebundenheit in das bestehende Sport- und Erholungszentrum profitieren. Das Hallenbad Mesum kann und soll aufgrund des Gebäudezustands ca. 10 bis 12 Jahre weiterbetrieben werden, um den Bedarf im südlichen Stadtgebiet zu decken. Über einen weiteren möglichen Ausbau des Standortes Kopernikusstraße in einem möglichen 2. Bauabschnitt kann im Falle eines Wegfalls des Bades in Mesum entschieden werden.

Des Weiteren existieren Bestrebungen der im Süden des Freibades gelegenen Jugendherberge für eine moderate Erweiterung der Jugendherberge im südlichen Teil des Änderungsbereichs. Eine konkrete Planung liegt hierzu noch nicht vor. Ein zuvor als Überschwemmungsgebiet ausgewiesener Bereich, der durch eine erfolgte Anpassung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang des Hemelter Bachs zurückgenommen werden konnte, wird nicht mehr von der Hochwassergrenze geschnitten. Hier ist eine Ausweitung des Baufeldes im Sinne einer flexibleren Ausnutzbarkeit des Grundstücks möglich. Gleichzeitig soll die Grundflächenzahl moderat angepasst werden, um der geplanten Erweiterung der Jugendherberge die nötige Flächengrundlage zu geben.

Im Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Bauleitplan der Stadt Rheine, ist der für den Bau des neuen Hallenbades vorgesehene Freibad-Standort noch als Grünfläche mit der weiterführenden Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Dies bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen für die bauliche Ausgestaltung der Umkleide- und Sanitärgebäude, von Jugendherberge und Sporthalle sowie zu den Ausstattungsmerkmalen der Grünflächen von Stadtspark und Freibad-Außenbereich getroffen. Für die Ergänzung und perspektivische Planung des Freibadstandortes um das geplante Hallenbadgebäude sowie für die Anpassung der Festsetzungen im Bereich der Jugendherberge, zur Ermöglichung der mittelfristig geplanten Erweiterung der Jugendherberge ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

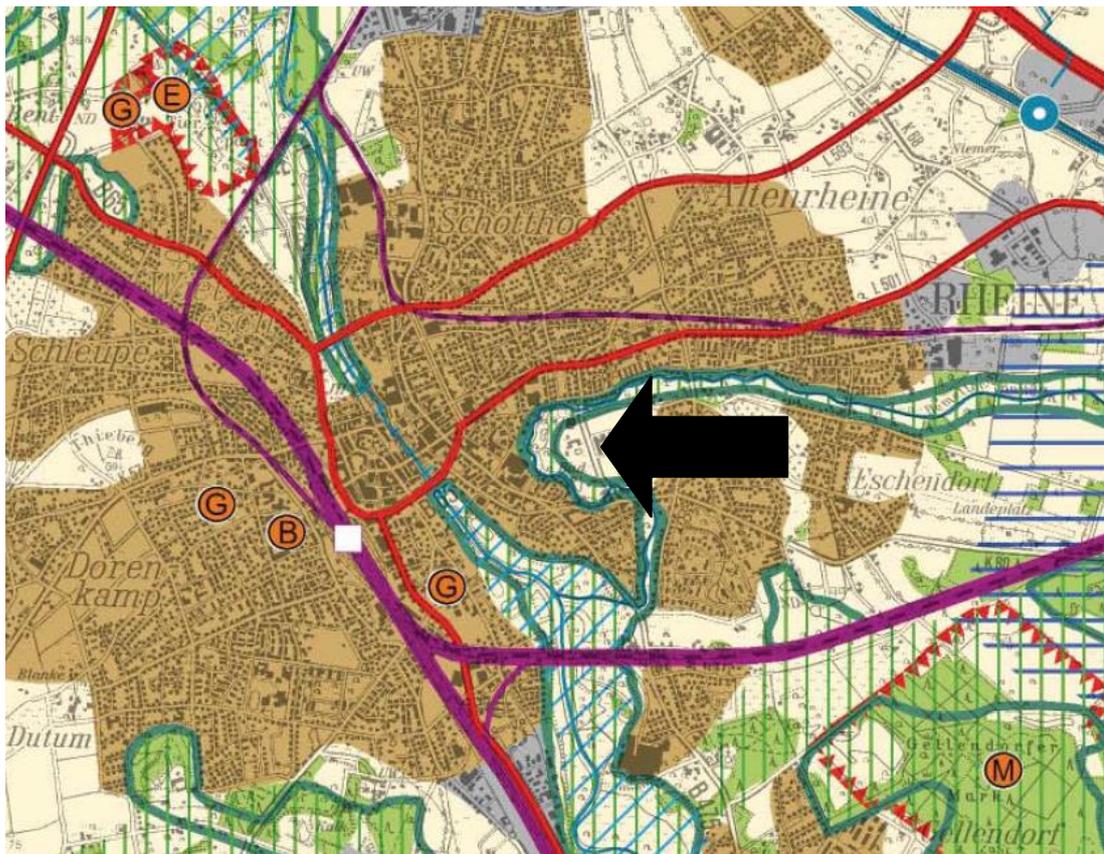
2 Planungsvorgaben

2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das Änderungsgebiet befindet sich am Rande eines im Regionalplan Münsterland entlang des Hemelter Bachs verlaufenden Grünzuges und ist dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet. Der im Westen angrenzende Stadtspark ist als Schutzgebiet für eine landschaftsorientierte Erholung gekennzeichnet, wird von der Planung aber nicht tangiert.

Die Beanspruchung von Freiraum kann gemäß dem Regionalplan durch solche Nutzungen erfolgen, deren Eigenart einen Standort im Freiraum erfordern. Dazu gehören auch Erholungs- und Freizeitnutzungen, wie das bereits bestehende Freibad. Die Entwicklung freiraumbezogener Nutzungsstandorte gilt es flächensparend und umweltschonend umzusetzen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderungsplanung betrifft eine bereits baulich durch das städtische Freibad genutzte Fläche sowie die südlich angrenzende, ebenfalls bereits baulich genutzte Fläche der Jugendherberge. Die Änderung des Bebauungsplans dient daher einer Innenentwicklung und Nachverdichtung zur flächensparenden Inanspruchnahme von baulich bereits genutzten Flächen. Es kommt hierdurch zu keiner Zerschneidung der im Regionalplan schützenswerten Freiraumzüge. Ebenso sind keine agrargenutzten Flächen betroffen.



	a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)		a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
	b) ASB für zweckgebundene Nutzungen, u. a.:		b) Waldbereiche
	ba) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen		c) Oberflächengewässer
	bb) Einrichtungen des Gesundheitswesens		d) Freiraumfunktionen
			da) Schutz der Natur
			db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Innerhalb des Bebauungsplan-Änderungsbereichs sind unterschiedliche Nutzungen durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Das Grundstück des Freibades ist als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad dargestellt. Es beinhaltet auch die nachrichtliche Darstellung des Freibadgebäudekomplexes und der Bestandsgebäude der Jugendherberge.

Im Bereich der Sporthalle und Jugendherberge erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für bauliche Sporteinrichtungen.

Weite Teile des Stadtspark sind als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Sie betreffen den Änderungsbereich und die Planung jedoch nicht.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Durch die vorliegende Innenentwicklungsplanung erfolgt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Die bislang im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine aufgrund der überwiegenden Grünflächenausprägung vorgenommene Darstellung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung Freibad wird aufgrund der baulichen Verdichtung und Ergänzung in dem für den Kombibad-Gebäudekomplex vorgesehenen Bereich zum Zwecke der Klarheit und gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst. Anstelle der Grünflächendarstellung erfolgt eine Anpassung des für bauliche Anlagen vorgesehenen Bereichs zur Gemeinbedarfsfläche mit der vorgesehenen Signatur als Fläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung für das hier geplante Kombi-Bad.

2.3 Benachbarte Bebauung und Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 228 Kennwort „Stadtspark“. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst neben dem Änderungsbereich auch den Stadtspark, die Eissporthalle, Wohnbebauung an der Bevergerner Straße, die Kopernikusstraße sowie die Zufahrtsstraße zur Eissporthalle.

In dem vom Änderungsbereich betroffenen rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan wurden Festsetzungen zu der baulichen Ausgestaltung der im Plangebiet bestehenden Gebäude getroffen. Das Umkleide- und Sanitärgebäude des Freibades wurde als eingeschossiges Gebäude mit einem Satteldach, welches eine Neigung von 20° aufweist, bestimmt. Der Außenbereich des Freibads ist mit der Zweckbestimmung Freibad/Badeplatz versehen. Der Bereich der Jugendherberge/Sporthalle ist planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt, welcher die vorhandenen Nutzungen erlaubt. Gebäude sind hier maximal zweigeschossig zulässig. Bezüglich der Gestaltung setzt der Bebauungsplan bisher für den Standort der Jugendherberge die Dachform Satteldach fest und bestimmt als zulässige Dachneigung 35° als Richtwert mit +/- 5° Über-/Unterschreitungsmöglichkeit.

Die Flächen des westlich angrenzenden Stadtsparks sind entsprechend ihrer spezifischen Nutzung differenziert dargestellt. Der Großteil ist als öffentliche Parkanlage festgesetzt und beinhaltet die Zweckbestimmungen Spielplatz, Minigolfanlage, Rollschuhbahn und Bolzplatz. Entlang des Hemelter Bachs befindet sich eine Überschwemmungsgebietsgrenze, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die damalige Überschwemmungsgebietsgrenze schneidet das Grundstück der Jugendherberge, wodurch die Bebaubarkeit der Fläche in diesem Teil zurückgenommen werden musste (kein Baufeld). Diese Darstellung ist aufgrund neuer Berechnungen jedoch veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Überschwemmungsgebietsgrenzen. Die neuen Überschwemmungsgebietsgrenzen tangieren das Jugendherbergsgrundstück nicht mehr. Durch die Änderung des Ursprungsbebauungsplans werden die Festsetzungen des Ursprungsplans überlagert und treten im überdeckten Teilbereich außer Kraft.

3 Bestandsaufnahme - Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans Nr. 228, Kennwort „Stadtspark“ befindet sich etwa 1 km östlich des Stadtzentrums im Stadtteil Eschendorf und umfasst ein ca. 17 ha großes Areal. Der Ursprungsplan beinhaltet das städtische Freibad, den Stadtspark und die in privatem Eigentum befindliche Eissporthalle sowie die Fläche einer im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Jugendherberge inklusive Sporthalle.

Der in diesem Änderungsverfahren zu betrachtende Bereich (Änderungsbereich für die 2. Änderung) beinhaltet lediglich eine Fläche von ca. 5 ha und grenzt westlich an die Kopernikusstraße an. Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans (Änderungsbereich) lässt sich wie folgt umschreiben:

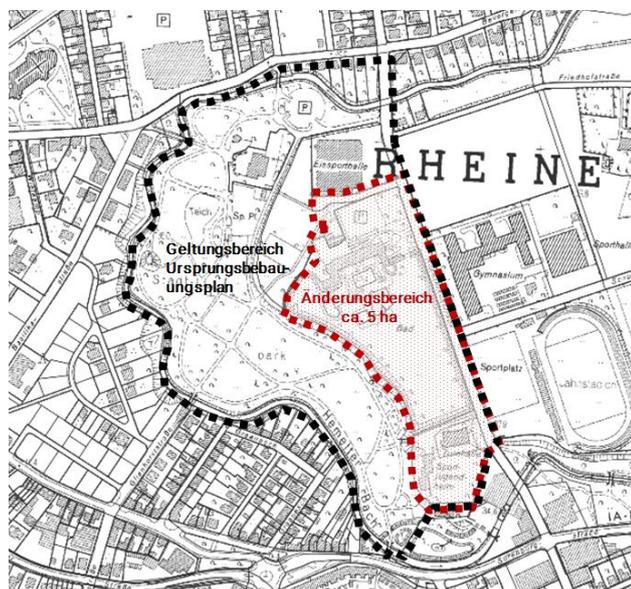
Im Norden endet der Änderungsbereich an der nördlichen Grenze der Zufahrtstraße zur Stellplatzanlage, Flurstück 242 der Flur 172, Gemarkung Rheine-Stadt.

Im Osten endet der Änderungsbereich an der Ostgrenze der Kopernikusstraße (Flurstück 337).

Im Süden markiert die südliche Grenze des Jugendherbergsgrundstückes (Flurstück 331) das Ende des Änderungsbereiches.

Im Westen begrenzt der Stadtspark mit dem Flurstück 334, Flur 172, Gemarkung Rheine Stadt den Änderungsbereich dort, wo die Rollschuhbahn und das benachbart am Stadtspark gelegene Regenrückhaltebecken beginnen.

Der Änderungsbereich wird somit aus den Flurstücken 313 (tlw.), 314, 330 und 331 gebildet. Der Änderungsbereich ist im Änderungsbebauungsplan eindeutig festgelegt.



3.2 Umfeldbetrachtung

Im Westen direkt angrenzend an den Änderungsbereich liegt der Stadtspark als Erholungs- und Freizeitort. Neben einem Restaurant, Spiel- und Sportmöglichkeiten (Kinderspielplatz, Minigolfanlage, Boule Feld) sind mit Kunstobjekten und Skulpturen sowie einer Konzertschale verschiedene kulturelle Einrichtungen im Stadtspark zu finden.

Im Umkreis von etwa 800 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Schulen unterschiedlicher Schulformen. Direkt benachbart liegt östlich das Kopernikus Gymnasium. Weitere weiterführende Schulen im Umfeld sind die Euregio Gesamtschule sowie die Christophorus Schule (Sonderschule). Mit der Johannesschule und der Südeschule befinden sich zudem zwei Grundschulen im nahe gelegenen Umfeld des Bades. Auch für die darüber hinaus im Stadtgebiet vorhandenen Schulen ist der Standort gut erreichbar.

Der Badstandort ist in der direkten Umgebung zudem von unterschiedlichen Sportstätten umgeben. Während sich nördlich des Plangebiets die Eissporthalle befindet, gibt es im südlichen Teil des Änderungsbereichs eine städtische Sporthalle mit Vereinsheim auf dem Gelände der Jugendherberge. Dieses nutzt der ortsansässige Schwimmverein. Des Weiteren ist östlich angrenzend das Jahnstadion an der Kopernikusstraße gelegen und bietet unterschiedlichen Sportarten Platz. Das alte, zukünftig nicht mehr für eine Badnutzung vorgesehene Hallenbad an der Hemelter Straße befindet sich in ca. 650 m Entfernung.

3.3 Derzeitige Nutzungen im Änderungsbereich

Die derzeitigen Nutzungen für den Änderungsbereich und für angrenzende Bereiche veranschaulicht der nachfolgende Luftbildauszug.



Das Freibad ist mit seinen großzügigen Freiflächen östlich an die Grünstrukturen des Stadtspark angegliedert. Neben den vier Schwimmbecken des Freibades befinden sich ein Umkleide- und Sanitärgebäude, ein Kiosk sowie verschiedene Kinderspiel- und Sportgeräte auf dem Gelände. Nördlich des Freibades gelegen sind für die Besucher des Bades Stellplätze für PKW und Fahrräder vorhanden. Neben der PKW-Stellplatzanlage gibt es nicht der Freibadnutzung zugehörige Wirtschaftsgebäude der Technischen Betriebe Rheine. Der saisonale Badebetrieb des Freibades dauert von Mai bis September eines Jahres. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich die bereits oben erwähnte Jugendherberge mit der angegliederten Sporthalle. Nicht mehr Teil des Änderungsbereichs ist der Stadtspark mit dem Restaurant, einer Minigolf-Anlage, einer Rollschuhbahn sowie einem Regenrückhaltebecken. Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich nördlich eine Eissporthalle, östlich das Kopernikus-Gymnasium sowie das Jahnstadion mit mehreren Sportplätzen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich abgerückt im Norden und im Südwesten.

3.4 Eigentümerstruktur

Im Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld befindet sich ein Großteil der Flächen im städtischen Eigentum oder im Eigentum der die Rheiner Bäder betreibenden städtischen Tochtergesellschaft (Rheiner Bäder GmbH). Dazu gehören das Freibad, die Sporthalle, der Stadtspark sowie die öffentlichen Verkehrsflächen. Das Grundstück der Jugendherberge sowie das der Eissporthalle sind Eigentum von Dritten.

3.5 Topografie

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Böschungsbereiche stellt sich der Änderungsbereich als ebenes Gelände ohne besondere Höhenversprünge dar. Die Geländehöhe liegt nach den vorliegenden Höhenvermessungen bei ca. 40 m NHN.

3.6 Grünstrukturen

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplans ist durch einen hohen Anteil von Grünstrukturen geprägt. Der Freibadaußenbereich umfasst neben den Schwimmbecken große, überwiegend als Liegewiese genutzte Rasenflächen, die über eine geringe ökologische Qualität verfügen. An den Grenzen des Grundstücks sind zur Eingrünung Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich zur Kopernikusstraße um eine straßenbegleitende Gehölz- und Baumreihe, während die Abgrenzung zum Stadtspark eine mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsene Böschung ist. Im Bereich der Fahrradabstellanlage ist ein erhaltenswerter Altbaumbestand mit Sommerlinden vorhanden. Dieser umgibt diese Anlage und bildet einen grünen Rahmen. Entlang der westlich gelegenen Grenze und Böschung zum Stadtspark erstreckt sich ein überwiegend durch Eichen geprägter, erhaltenswerter Grünzug.

Beim Grundstück der Jugendherberge gibt es, wie beim Freibadgelände, einen hohen Anteil an Rasenflächen. Auch hier sind entlang der Grundstücksgrenze verschiedene Laubbäume vorhanden.

Ansonsten stellt der im Westen des Änderungsbereiches benachbart gelegene Stadtspark einen bedeutenden öffentlichen Grünraum außerhalb des Änderungsbereichs dar. Dieser ist von großen Rasenflächen und dem Bewuchs mit überwiegend Laubbäumen, besonders entlang des Hemelter Bachs und im westlichen Teil des Parks, geprägt. Weitere Grün- oder Freiflächen im Umfeld sind die Sportplätze des Jahnstadions sowie sich im Nordosten anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen oder der Grünzug entlang des Hemelter Baches.

3.7 Wirtschaftshof der Technischen Betriebe

Vom Änderungsbebauungsplan betroffen ist ein knapp 1.000 m² großer, an den derzeitigen Freibadstellplatz im Westen angrenzender Wirtschaftshof der Technischen Betriebe auf dem städtischen Flurstück Nr. 313. Der Wirtschaftshof umfasst kleine Lagerflächen sowie Containergaragen, die von den Technischen Betrieben der Stadt Rheine genutzt werden.

Luftbildaufnahme aus 2017 – Wirtschaftshofbereich gelb markiert



Nach Rücksprache und Abstimmung mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine kann diese Nutzung künftig auf einen anderen Standort verlagert werden. Favorisiert wird hierfür die nahegelegene und geeignete städtische Fläche hinter der Eissporthalle im Norden. Für die bisherige Wirtschaftshoffläche sieht die vorliegende Planung zukünftig Stellplatzerweiterungsmöglichkeiten entsprechend des Konzeptentwurfs für das geplante Kombi-Bad vor.

3.8 Altlasten- und Bodendenkmalprüfung

Für den Änderungsbereich sind im Altlastenkataster der Stadt Rheine keine Hinweise auf Altlasten verzeichnet oder Beeinträchtigungen zu vermuten. Der Stadt Rheine liegen ebenso keine Verdachtsmomente über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Aus Vorsorgegründen wird der folgende Hinweise zu boden- und denkmalrechtlichen Meldepflichten in das Planwerk aufgenommen:

„DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).“

3.9 Kampfmittelprüfung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist das Grundstück des Freibades auf der Grundlage einer Luftbildauswertung, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgenommen worden ist, als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Als Ergebnis der Luftbildauswertung ist festgehalten, dass die Flächen des heutigen Freibades mit Ausnahme des südlichen Liegewiesenbereichs von der Bombardierung betroffen waren und somit bei geplanten Bodeneingriffen eine vorherige Sondierung geboten ist.

Für das Grundstück der Jugendherberge sind keine Einträge im Kataster bezüglich eines Kampfmittelverdachts verzeichnet.

Da nie vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass auch nach Einschätzung und Überprüfung durch Detektion noch Kampfmittel im Plangebiet vorkommen können, nimmt der Bebauungsplan unabhängig von bisher erfolgten Überprüfungen oder geplanten Sondierungen einen vorsorglichen Hinweis auf, mit welchem auf das nicht ausschließbare Restrisiko und auf zu beachtende Verhaltensregeln bei Auffälligkeiten und Verdachtsmomenten bei der Entwicklung der Fläche hingewiesen wird.

3.10 Lärmsituation

Die Freibadnutzung sowie das Verkehrsaufkommen auf der Kopernikusstraße sind die bei der Planung zu berücksichtigenden Lärmquellen. Deren Lärmbelastungen sind jedoch bislang nicht als störend für die umgebenden Nutzungen bekannt oder zu erwarten (s. Kap. 4.3).

3.11 Hochwasserschutz

Teile des benachbarten Stadtspark sind als Überschwemmungsgebiet für 100-jährliches Hochwasser festgesetzt. Der Änderungsbereich ist dagegen nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffen. Die zwischenzeitlich in der Vergangenheit erfolgte Neuberechnung der Hochwasserlinien hat dazu geführt, dass das ursprünglich berechnete und festgesetzte Hochwassergebiet angepasst und in Teilbereichen zurückgenommen wurde. Davon „profitiert“ das im Änderungsbereich gelegene Gelände der Jugendherberge, dessen Grundstück zuvor baulichen Limitierungen unterlag.

4 Plankonzept

4.1 Grundzüge der Planung

Wesentliches Ziel und Grundzug der vorliegenden Planung ist die Ermöglichung der Realisierung einer kombinierten Hallen- und Freibadnutzung am derzeitigen Freibadstandort in Rheine. Daneben soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans für das geplante Kombibad auch für das Grundstück der Jugendherberge das bisherige Baufeld angepasst werden. Ein aufgrund neuer Berechnungen nicht mehr als festgesetztes Überschwemmungsgebiet geltender Bereich wird für eine flexible Grundstücksausnutzung nicht mehr von der Baufeldfestsetzung ausgenommen. Ebenso wird für die Möglichkeit zur Nachverdichtung in diesem Areal die GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Konzeptentwurf zur Ausbauplanung



Plankonzept Stand 08.05.2018, Quelle: Geising und Böker Generalplaner

4.1 Erschließung

Der Planstandort für das geplante Kombibad kann von der Innenstadt, aus den westlich gelegenen Stadtteilen sowie aus Gellendorf über die Hemelter Straße bzw. die Elter Straße und die Kopernikusstraße erreicht werden. Aus östlichen Siedlungsbereichen erfolgt die Anbindung über die Osnabrücker Straße und die Kopernikusstraße. Im Bereich des Plangebietes ist die Kopernikusstraße auf Tempo 30 limitiert.

Derzeit sind etwa 90 Stellplätze für KFZ am Freibad an der nördlich gelegenen Stellplatzanlage vorhanden. Weitere Stellplätze im direkten Umfeld befinden sich vereinzelt im Straßenraum und neben der Eissporthalle. Derzeit ist eine Nutzung dieser für die Badbesucher jedoch nicht möglich bzw. nur bedingt vorgesehen. Für den Betrieb des geplanten Kombibades muss die bestehende Stellplatzanlage daher erweitert werden. Auf Basis der Anwendung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Frei- und Hallenbädern aus der VV BauO NRW werden für das geplante Kombi-Bad ca. 110 Stellplätze als notwendig eingestuft. Die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage ist auf der Fläche der Rheiner Bäder GmbH in westlicher Richtung (zum Stadtspark hin) vorgesehen, erforderlichenfalls

auch unter Hinzunahme von Flächen der Stadt Rheine. Diese werden derzeit von den Technischen Betrieben der Stadt Rheine als Wirtschaftshof genutzt, welcher aber verlagert werden könnte (s. Kapitel 3.7). Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nach wie vor auf Flächen im Eingangsbereich des Freibads, auch unter Beibehaltung der von Linden eingefassten „Fahrradwiese“ vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Eingrünung des Fahrradstellplatzes mit den erhaltenswerten Linden wird der Fahrradstellplatz im Bebauungsplan festgesetzt und für die Zukunft gesichert.

Das Plangebiet ist bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle „Jahnstadion“ erreichbar. Diese wird im 30-Minuten-Takt von der Buslinie C 5 bedient. Mit einer Fahrzeit von fünf bzw. sieben Minuten vom/zum zentralen Bustreff in der Stadtmitte ist ein schnelles Erreichen von Anschlussbussen in die umliegenden Stadtteile gegeben. Mit der Linie C 5 sind ebenfalls der Stadtteil Eschendorf und ein Anschluss an die Linie C 4 (Marienkirche – Bustreff) erreichbar. Über den regionalen Busverkehr ist der Badstandort auch überörtlich angeschlossen. Die Linie R93 verbindet in einem 60-minütigen Takt Ibbenbüren, Riesenbeck, Bevergern und Rodde mit dem Stadtgebiet von Rheine. Die Bushaltestelle „Emstorplatz“, die an der Osnabrücker Straße in etwa 500 m Entfernung vom Badstandort gelegen ist, sowie der zentrale Bustreff werden von der Linie R93 angefahren.

4.2 Entwässerung

Das Projektgebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der im Mischverfahren entwässert wird. Als natürlicher Vorfluter grenzt der Hemelter Bach direkt an das Projektgebiet heran. Angrenzende Mischwasserkanäle (DN 300) sind für die Straßenentwässerung und die Schmutzwasserableitung ausgelegt. Die angrenzenden Mischwasserkanäle weisen nach letzter TV-Befahrung keine Schadensbilder auf. Im Zuge des Bauantrages zum Hallenbadneubau ist bei den Technischen Betrieben eine entwässerungstechnische Erschließungsbestätigung zu beantragen.

Behandlung der Abwässer und Anschlussmöglichkeiten

Schmutzwasser

Das Schwimmbeckenwasser und andere Ableitungswässer müssen den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechen. Das bezieht sich vor allem auf belastete Ableitungschargen im Zuge von Reinigungsarbeiten. Ggf. muss das Schmutzwasser vor Einleitung in einen öffentlichen Kanal neutralisiert oder vorbehandelt werden. Das einleitungsfähige Schmutzwasser kann den angrenzenden Mischwasserkanälen zugeführt werden. Erforderliche Entleerungen der Schwimmbecken sind zeitlich mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine, Bereich Entwässerung abzustimmen (Prüfung der hydraulischen Auslastung angrenzender Kanäle). Zudem ist der Zulauf zur öffentlichen Kanalisation hinsichtlich der max. Abflussmenge je Zeiteinheit [l/s] zu begrenzen. Dieser Wert wird von den Technischen Betrieben, Bereich Entwässerung im Zuge der o. a. Erschließungsbestätigung festgesetzt.

Niederschlagswasser

Nach bestehendem Wasserrecht darf Niederschlagswasser von neu entwickelten Gebieten nicht an ein Mischwassersystem angeschlossen werden (Trennerlass). Das Niederschlagswasser ist daher vor Ort zu versickern oder in den angrenzenden Vorfluter, Hemelter Bach, einzuleiten.

Die Empfehlung der Technischen Betriebe geht dahin, eine Ableitung in den Hemelter Bach zu prüfen. Vor Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund und/oder in den Hemelter Bach kann u.U. von der Unteren Wasserbehörde eine Vorreinigung gefordert werden (z.B. Regenwasser der Parkflächen). Entscheider ist die Untere Wasserbehörde, bei welcher ggf. die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Vorhabenträger zu beantragen ist.

Niederschlagswasserversickerung oder Einleitung in den Vorfluter, beides ist durch die Untere Wasserbehörde Kreis Steinfurt zu genehmigen. Obwohl es sich bei dem Hemelter Bach um ein sehr leistungsfähiges Gewässer handelt, kann es sein, dass nur gedrosselt eingeleitet werden darf. Sodann ist eine Regenwasserrückhaltung zu bauen und zu betreiben.

Überflutungsschutz

Bei der Planung sind die Belange des Überflutungsschutzes zu beachten.

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garagenzufahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt.

Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

Im Zuge des Hallenbadbaus sollte das Grundstück so modelliert werden, dass überschüssiges Regenwasser bei Überlastung der Grundstücksentwässerung über die Oberfläche schadlos in den Hemelter Bach abgeführt wird.

Als weitere Komponente des Entwässerungssystems ist das Regenrückhaltebecken zu nennen, welches sich zwischen dem Stadtspark und dem Freibades befindet. Es dient als Regenrückhaltebecken für den Stadtspark und als Zuleitungssammler. Der geplante Hallenbadneubau hat darauf keinen Einfluss.

4.3 Lärmschutz

Bezüglich der Lärmsituation sind im vorliegenden Fall drei verschiedene Lärmquellen zu berücksichtigen. Verkehrsbezogen möglicher Lärm, stellplatzbezogen möglicher Lärm und von dem Freibad ausgehender möglicher Freizeitlärm. Bei keiner dieser drei Lärmquellen sind aufgrund des bestehenden Nutzungsgefüges, der Beschränkung des ausgelösten Lärms auf den Tageszeitraum und aufgrund der vorliegenden Strukturen im Bestand Lärmbelastungen, die erheblich störend für die umgebenden Nutzungen wirken, bekannt oder zu erwarten. Im Zuge der Ausweitung der Nutzung des Areals als Standort für das Kombibad kann sich möglicherweise eine geringfügig höhere Lärmbelastung für das Umfeld ergeben. Das Hinzukommen des in Ergänzung zur Freibadnutzung geplanten Hallenbades begründet jedoch keine merklich zu erwartende Lärmzunahme bei der Freibadnutzung und beim dadurch bedingten Freizeitlärm. Durch die jahreszeitlich unterschiedlichen Nutzungsauslastungen kommt es nur bedingt (Mai – September) zu Überschneidungen der Besucherströme (Hallenbad, Freibad). Die höchsten Besucherzahlen für ein Kombibad werden im Sommer erwartet. Ein Übereinanderlegen der bisherigen Besucherzahlen (Freibad+Hallenbad) ergibt hierbei lediglich eine etwa 25%-ige Zunahme der Spitzenbesucherzahlen im Sommer und sonst moderate Auslastung.

Aufgrund des erfahrungsgemäß hohen Anteils der Besucher, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln, gesammelt mit dem PKW (z.B. Familien) oder dem Rad kommen (hoher Schüleranteil), ist die zu erwartende Kfz-Mehrbelastung jedoch geringer zu erwarten. Die an der Kopernikusstraße im Bereich des Plangebietes auf Tempo 30 limitierten Verkehre verteilen sich zeitlich im Tagesverlauf sowie auf die Zufahrtmöglichkeiten von Norden bzw. Süden, so dass auch diesbezüglich (Verkehrslärm) keine bedeutende Lärmzunahme anzunehmen ist. Außerhalb des Sommers beschränkt sich der Kombibad-bedingte Verkehr auf den Besucherverkehr des Hallenbades. Auch die Erweiterungsabsichten der Jugendherberge bedingen keine erwartbare erhebliche Mehrbelastung, da selbst bei einer baulichen Erweiterung überwiegend Gruppen gesammelt anfahren und somit kein vielfacher Individualmehrverkehr erfolgt.

Lärmbezogen ist bei diesem eingrenzbaren Mehrverkehr keine merkliche Lärmpegelerhöhung ableitbar. Selbst eine Verdopplung der Schallenergie würde den Pegelwert nur um 3 dB (A) steigern. Hier ist jedoch in Spitzenzeiten maximal eine Zunahme von etwa 25 % ableitbar, was weniger als 1 dB (A) Lärmpegelzunahme bedeuten würde, was schalltechnisch unterhalb der Merkbarekeitsschwelle liegt¹.

Um die Lärmbelastung der für die Kombibad-Nutzung vorgesehenen Stellplatzflächenerweiterung für die nördlich, etwas abgerückt gelegene Wohnbebauung im Außenbereich verträglich zu gestalten, ist die Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen für das Kombibad in Richtung Stadtspark und südlich der abschirmend zur Wohnbebauung wirkenden Eissporthalle vorgesehen und entsprechend festgesetzt (s. auch Kap. 4.5). Für die noch weiter entfernt gelegene Wohnbebauung westlich bzw. südwestlich des Stadtsparkes ist dadurch aufgrund der vorhandenen und zwischenliegenden Gebäude- und Grünstrukturen als Puffer zur Stellplatzanlage ebenfalls keine Beeinträchtigung durch die anzunehmende geringfügige Lärmzunahme zu erwarten.

4.4 Vertragliche Regelungen

Für die Ausweitung der für das Kombibad vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen ist es ggf. erforderlich, ca. 1.000 m² der städtischen und von den Technischen Betrieben für einen Wirtschaftshof genutzten Parzelle aus dem Flurstück 311 zu beanspruchen (s. Kapitel 3.7). Es ist geplant, diese erforderlichenfalls an die Bäder GmbH zu verpachten oder zu veräußern. Eine Regelung hierzu wird vorbereitet.

4.5 Begründung der Festsetzungen und Hinweise

Fläche für den Gemeinbedarf, für sportliche Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen

Der Bebauungsplan setzt den für das Kombibadgebäude vorgesehenen Bereich auf Basis des vom Vorhabenträger vorgelegten baulichen Konzeptentwurfs für das Kombibad als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Mit der Zweckbestimmung und Zulässigkeit für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, konkret für das vorgesehene Kombibad, wird die zukünftig vorgesehene Nutzung eingegrenzt und konkretisiert. Der Bebauungsplan ermöglicht mit dem vorgegebenen Baufeld den für die kombinierte Freibad- und Hallenbadnutzung (Kombibad) vorgesehenen und als Planentwurf mit zwei Bauabschnitten geplanten Baukörper. Der geplante neue Hallenbad- bzw. Kombibadstandort ist in Innenstadtnähe in einem Erholungs-, Schul- und Sportzentrum gelegen. Durch die vorliegende Innenentwicklungsplanung auf dem Areal des Freibades erfolgt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Die Auslastung bestimmter, am Standort bereit gestellter Infrastrukturen könnte durch die jahreszeitlich unterschiedlichen Nutzungsauslastungen (Freibad - Sommer, Hallenbad - Winter) optimiert werden. Eine unverträgliche Mehrbelastung oder ggf. einhergehende erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet (s. insb. Kap. 4.3). Der höhere Stellplatzbedarf kann durch eine Erweiterung der bisherigen Kfz-Stellplatzanlage aufgefangen werden. Für die Möglichkeit zur Stellplatzanlagenerweiterung kennzeichnet der Bebauungsplan einen Bereich, der innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung vorgesehen ist. Die Festsetzung erlaubt in dem für Kfz-Stellplätze gekennzeichneten Areal auch die Herrichtung von bis zu 10 Wohnmobilstellplätzen. Ebenso sind auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche untergeordnet die benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen als Nebenanlagen zulässig.

¹ Vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage, S. 222 ff, Rn. 437

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad

Bei der im Änderungsbereich festgesetzten privaten Grünfläche handelt es sich vornehmlich um die Freibad-Freifläche mit Liegewiese der Rheiner Bäder GmbH. Die Fläche beinhaltet neben der Liegewiese auch die baulich integrierten Schwimmbecken-Anlagen der Freibadnutzung sowie zweckbezogene Sportgeräte und -anlagen im Freien. Weitere, bauliche Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Kombibadnutzung in Zukunft ggf. noch zweckdienlich erforderlich werden (z.B. eine Wasserrutsche oder Wartungsgebäude), können im Bedarfsfall ergänzend zugelassen werden, solange sie der Kombibad-Nutzung dienen und gegenüber der Gesamtgrünfläche untergeordnet bleiben.

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportheim, Jugendherberge und Turnhalle“

Entsprechend der vorliegenden Nutzung und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, setzt der Bebauungsplan das Areal der Jugendherberge als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportheim, Jugendherberge und Turnhalle“ fest und ermöglicht planungsrechtlich diesbezügliche Nutzungen und Nebenanlagen. Ein aufgrund neuer Berechnungen nicht mehr als festgesetztes Überschwemmungsgebiet geltender Bereich wird anders als noch im Ursprungsbebauungsplan zum Zwecke einer möglichst flexiblen Grundstücksausnutzung zukünftig nicht mehr von der Baufeldfestsetzung ausgenommen. Ebenso wird für die Möglichkeit zur Nachverdichtung in diesem Areal die GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baufelder oder auf den zur Kfz-Stellplatznutzung besonders gekennzeichneten Flächen vorgesehen und zulässig. Die besonders gekennzeichneten Kfz-Stellplatzflächen nördlich des geplanten Kombibades wurden auf Basis der für die Planung voraussichtlich benötigten Stellplätze festgesetzt. Sie entsprechen zu großen Teilen den bereits in der Örtlichkeit bestehenden Stellplatzflächen und wurden um weitergehende Stellplatzflächen in Richtung Stadtspark erweitert, ohne diesen in seinen angrenzenden Nutzungen (Rollschuh-/Skaterbahn, Bolzplatz/Regenrückhaltebecken) zu beeinträchtigen. In der für die Kombibad-Planung zuletzt vorgelegten Stellplatzentwurfplanung sind in Ergänzung zur vorgesehenen Freibad-Nutzung auch begrenzt Wohnmobilstellplatzangebote auf der geplanten Stellplatzanlage enthalten. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass bis zu 10 Wohnmobilstellplätze innerhalb des als Kfz-Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereiches untergebracht werden können.

Das im Änderungsplan vorgesehene Areal mit Ausweisung als Fahrradstellplatzanlage und der Erhaltungs-Festsetzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung soll die hier die bestehende Radabstellgrünfläche mit den umgebenden Linden als gewachsene und erhaltenswerte Grünstruktur sichern.

Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern

Der Änderungsbereich ist insbesondere entlang seiner Grenzen durch Grünböschungen geprägt, welche in dem Umfang, wie sie der neuen Planung des Kombibad-Standortes nicht entgegen stehen, gesichert werden sollen. Die in der Bebauungsplanzeichnung für den Änderungsbereich festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind daher dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Gehölz bzw. ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art zu pflanzen. Baumersatz hat mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu erfolgen.

Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen Verdachtsmomente aufkommen oder Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Bodenfunde und deren Lage im Gelände dürfen nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Kampfmittelvorsorge

Der von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen angegebene Bombardierungsbereich ist vorab von Bodeneingriffen zu sondieren.

Grundsätzlich gilt:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Überflutungsschutz

Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Gebäudeeingänge oder -öffnungen in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Die Überflutungsvorsorge obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Baumschutz / Baumschutzsatzung

Neben den in der Planzeichnung aus städtebaulichen Gründen festgesetzten schützenswerten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Rheine zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine, bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

Artenschutz

Vorab der Planung für das Kombi-Bad erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durch ein beauftragtes Fachbüro. Als Ergebnis dieser Untersuchung sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anforderungen für den Untersuchungsraum keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- Mit dem Abräumen der Gehölze und dem Abriss der Bestandsgebäude ist vor Beginn der Brut- und Jungvogelzeit zu beginnen (also vor Anfang März) bzw. sind solche Arbeiten in den Zeitraum nach der Brut- und Jungvogelzeit (1. September bis 28./29. Februar) zu legen.
- Da die zukünftige Nutzung einiger im Änderungsbereich vorhandener Baumhöhlen durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, auch wenn bei den Unter-

suchungen keine Befunde vorlagen, sind Baumhöhlen vor der Fällung von einem Fachkundigen nochmals zu untersuchen und bei Befund Artenschutzverbotstatbestände zu vermeiden.

Diese Anforderungen werden als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen. Die Dokumentation der Prüfung sowie die daraus resultierenden Ergebnisse können der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

Die Vorprüfungsergebnisse sind auf den Bereich der südlich im Änderungsbereich gelegenen Fläche der Jugendherberge (Flurstücke 330 und 331) übertragbar. Die nur ca. 0,8 ha große, bereits baulich in Anspruch genommene und benachbart zum Freibad-Areal gelegene Fläche befindet sich im gleichen Messtischblatt. Sie beinhaltet zudem vergleichbare Strukturen wie beim Freibad-Areal (überbaute Bereiche, Zierrasenfläche, Gehölzrandstreifen mit teilweise Baumbestand). Somit kann vom gleichen Artenspektrum ausgegangen werden. Eine kürzlich die geplanten Gebäudeeingriffe absichernde zusätzliche artenschutzrechtliche Überprüfung des Fachgutachters vor Ort bestätigt dies.

Die vom Artenschutzgutachter benannten und in die Planzeichnung aufgenommenen Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind auch hier zu beachten. Die Hinweise in der Planzeichnung nehmen die Anforderungen allgemeingültig auf. Die planungsrechtliche Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich bei der Fläche der Jugendherberge zudem auf eine geringfügig höher vorgesehene Ausnutzbarkeit der Fläche (GRZ-Erhöhung von 0,2 auf 0,3) und die geringfügige Anpassung und Erweiterung des Baufeldes mit dem Ziel einer flexibleren Bebaubarkeit des Grundstückes.

Auch das erforderlichenfalls zugunsten von Stellplätzen nötige Verlagern des kleinen Wirtschaftshofes ist artenschutzrechtlich nach fachgutachterlicher Einschätzung unbedenklich und lösbar. Mit seiner vollversiegelten Fläche und den Containergaragen grenzt die knapp 1.000 m² große Wirtschaftshoffläche an die derzeitige Stellplatzanlage des Freibades, den Wendehammer (Flurstück 242), an versiegelte Außenanlagen im Norden des Freibades, sowie an das erst kürzlich ausgekofferte unterirdische Regenrückhaltebecken an. Aufgrund dieser Strukturen bietet sich in diesem Teilbereich der Änderungsplanung keine geeignete Lebensgrundlage für planungsrelevante Arten. Der Fachgutachter sieht mit den als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommenen Artenschutzvorkehrungen eine Umsetzung ohne Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen als möglich an. Auf die dieser Begründung beigefügten Anlagen zum Artenschutz wird verwiesen.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	5 ha	– 100 %
<i>davon:</i>		
– Fläche für den Gemeinbedarf	1,41 ha	– 28 %
– Private Grünflächen	2,20 ha	– 44 %
– Sondergebiet „Sportheim, Jugendherberge, Turnhalle	0,82 ha	– 16 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,57 ha	– 12 %

Die flächenbezogenen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Es werden mit dem Änderungsplan wie nachfolgend dargelegt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt.

Festgesetzte Grundflächen:

Baufeld innerhalb der Gemeinbedarfsfläche			9.030 m ²
Grundflächenfestsetzung im Sondergebiet	8.197 m ² x GRZ 0,3	=	2.459 m ²
SUMME der Grundflächen			11.489 m²

5 Hinweise zum Planverfahren

5.1 **Beschleunigtes Verfahren mit Anpassung des FNP**

Für die Realisierung des geplanten Hallenbadneubaus am Standort des Freibades der Stadt Rheine ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Stadtspark" und berichtige Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der geplanten Zusammenlegung des Hallenbades und des Freibades zu einem gebündelten Kombibad-Standort am bisherigen Freibad-Standort. Diese Planung stellt in der Gesamtbetrachtung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Sinne einer effektiven Flächennutzung des bebauten Innenbereichs dar. Der Änderungsplan setzt mit den ausgewiesenen Baufeldern und der Beschränkung der Grundflächenzahl auf dem Grundstück der Jugendherberge insgesamt weniger als 20.000 m² überbaubare Grundfläche fest und beschränkt die zu erwartende Versiegelung auf ein darunter liegendes Maß.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB kann diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, wird hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit einer einstufigen Beteiligung (Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erfolgen. Im Rahmen der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und anhand der einstufigen Beteiligung (Offenlage) wird über die Planung informiert und es wird Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten ebenfalls als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Punkt 2 möglich.

Einen groben Überblick über den Verfahrensablauf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Darstellung der wesentlichen Schritte liefert die nachfolgende Übersicht.

5.2 **Ergebnisse der Offenlage**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung (Offenlage der Planunterlagen) gemäß § 3 Abs. 2 ergab vier kritische Stellungnahmen eines Bürgers und eine Einwendung eines benachbarten Anliegers.

Nur wenige Aspekte der abgegebenen Kritik des erstgenannten Bürgers sind relevant für die Abwägung als Belange zur Bebauungsplanänderung. Auf die Abwägungsempfehlungen bzw. -beschlüsse wird verwiesen (s. Beschlussvorlage 416/18).

Lediglich eine klarstellende Änderung eines Hinweises aus dem Änderungsplanentwurf erfolgte aus dieser Kritik. Der im Änderungsentwurf erfolgte Hinweis bezogen auf den Artenschutz und die diesbezüglich bei Vorhaben zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen wurde klarstellend ergänzt um den Punkt, dass bei Maßnahmen an Bestandsgebäuden diese durch den Vorhabenträger artenschutzrechtlich abzu prüfen sind. Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Grundzüge der Änderungsplanung werden dadurch nicht berührt.

Der einwendende Anlieger bemängelt das Fehlen eines Umweltberichtes, eine fehlende vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung, fehlende verkehrstechnische und schallbezogene Gutachten und fordert einen Immissionsbericht zur Gesamtbelastung. Da keine Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren vorgesehen ist und die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorliegen, liegen keine Versäumnisse vor. Verkehrstechnische, lärmbezogene oder andere Gutachten werden im Rahmen der Änderungsplanung nicht als erforderlich angesehen. Die erwartbaren Mehrbelastungen sind aus den jeweils genannten Gründen eingrenzbar und werden daher und vor dem Hintergrund der mit der Änderungsplanung verfolgten Ziele als zumutbar angesehen.

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen von der für Kampfmittel zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde bezüglich des in Teilbereichen vorliegenden Kampfmittelverdachts Empfehlungen und Hinweise auf das Sondierungserfordernis. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen; gleichsam ist der Eigentümer und Vorhabenträger informiert. Dieser beantragt vorab von Eingriffen die nötige Sondierung.

5.3 Verfahrensübersicht zur Bebauungsplanänderung

Änderungsbeschluss mit Beschluss zur Offenlage	19. Sept. 2018
Amtliche Bekanntmachung Änderungs- u. Offenlagebeschluss	21. Sept. 2018
Öffentliche Auslegung (Offenlage) der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	02.10. – einschl. 02.11.2018
Beratung über Stellungnahmen/Satzungsbeschluss im STUK	21. Nov. 2018
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 4. Dez. 2018
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschluss	Vorauss. Dezember 2018

Rheine, November 2018
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) aus April 2018, Volpers und Mütterlein, Osnabrück
- Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzrechtliche Begleitung, November 2018), Volpers und Mütterlein, Osnabrück
- Entwurfsplanung Kombi-Bad v. 21.08.2018, Geising und Böker GmbH Architekten BDA, Hamburg