

Vorlage Nr. 165/19

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 339,**
Kennwort: "Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	26.06.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
---	------------	-----------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6	Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

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

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339, Kennwort: "Eschendorfer Aue – Teilabschnitt West", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung auf die Dauer von 3 Wochen erneut öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden, die im Folgenden aufgelistet sind:

- Optimierung bzw. „Begradigung“ einiger Grundstücksgrenzen (tlw. mit geringfügiger Anpassung der Baugrenzen), insbesondere entlang des Grünzuges und der Streuobstwiese;
- Verschiebung der Nutzungsabgrenzung um 6 m nach Osten (Verkauf ehem. Starenweg);
- Reduzierung der öffentlichen Wendeanlage am Starenweg von 22 auf 20 m Breite;
- Wegfall des Geltungsbereiches westlich der Aloysiusstraße (Alt-B-Plan maßgebend); Inanspruchnahme von etwa 100 qm des Flurstücks 147 für den Straßenum-/ausbau;
- Entfernung der Altlasten-Kennzeichnung (Kieselrot-Sanierung des ehem. Sportplatzes);
- minimale Vergrößerung der drei Trafostationen/-grundstücke von 3 x 4 m auf 4 x 5 m;
- Verlegung einer Trafostation von der Nord- auf die Südseite des Grünzuges;
- Vergrößerung des Kita-Grundstückes um 70 qm (wg. Zufahrt zum Blockheizkraftwerk);
- Verschiebung eines Straßenversatzes um 5 m, zum Schutz bestehender Bäume;
- zeichn. Veränderung des Fuß-/Radweges bzw. Weiterführung innerhalb des Grünzuges;
- bedarfsgerechte „Öffnung“ der Doppelhausbebauung im WA 4 auch für Einzelhäuser; neue, großzügigere Aufteilung der bisher angedachten Parzellen; Teilung möglich;
- Klarstellung der Mindest-Wohneinheiten bezüglich der Mehrfamilienhausbereiche;
- Verbreiterung bzw. Verlängerung der Mittelinseln in der Aloysiusstraße; aufgrund Baumschutz wird die Straße um 2 m nach Osten verschoben und die Baugrenzen angepasst;
- Vergrößerung des Kreisverkehrs von 30 auf 35 m (auch wegen Böschungsbereiche);
- Ergänzung zur Definition des Höhen-Bezugspunktes (Verweis auf Straßenausbauhöhen);
- ergänzende Festsetzung zur Regelung bzw. Gestaltung von Gärten bzw. Vorgärten;
- Ergänzung zum Umweltbericht (Bereinigung der Eingriffsbilanz wg. Fördermaßnahmen).

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 (Scharnhorststr.) sowie die Kno-

tenpunkt-Flurstücke (Elter Str./Scharnhorststr.) 77, 88, 114 tlw., 119 tlw., 120 tlw., 204, 209 tlw., 217, 218, 222, 227, 234, 240 tlw., 257, 260, 263, 300, 301 tlw., 302 tlw., 316 tlw., 320, 327 tlw., 329 tlw., 355 tlw., 358 tlw. und 367 tlw.,
im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 292, 697 und 698 (Aloysiusstraße) sowie das Flurstück 147 tlw.

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.

Begründung:

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

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Neben den eingegangenen Stellungnahmen haben sich einige Aspekte ergeben, die zu marginalen bzw. redaktionellen Änderungen des Entwurfs geführt haben. Im Folgenden sind die Punkte kurz dargelegt, die letztlich die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berühren:

- Optimierung bzw. „Begradigung“ einiger Grundstücksgrenzen (tlw. mit geringfügiger Anpassung der Baugrenzen), insbesondere entlang des Grünzuges und der Streuobstwiese;

- Verschiebung der Nutzungsabgrenzung um 6 m nach Osten (Verkauf ehem. Starenweg);
- Reduzierung der öffentlichen Wendeanlage am Starenweg von 22 auf 20 m Breite;
- Wegfall des Geltungsbereiches westlich der Aloysiusstraße (Alt-B-Plan maßgebend); Inanspruchnahme von etwa 100 qm des Flurstücks 147 für den Straßenum-/ausbau;
- Entfernung der Altlasten-Kennzeichnung (Kieselrot-Sanierung des ehem. Sportplatzes);
- minimale Vergrößerung der drei Trafostationen/-grundstücke von 3 x 4 m auf 4 x 5 m;
- Verlegung einer Trafostation von der Nord- auf die Südseite des Grünzuges;
- Vergrößerung des Kita-Grundstückes um 70 qm (wg. Zufahrt zum Blockheizkraftwerk);
- Verschiebung eines Straßenversatzes um 5 m, zum Schutz bestehender Bäume;
- zeichn. Veränderung des Fuß-/Radweges bzw. Weiterführung innerhalb des Grünzuges;
- bedarfsgerechte „Öffnung“ der Doppelhausbebauung im WA 4 auch für Einzelhäuser; neue, großzügigere Aufteilung der bisher angedachten Parzellen; Teilung möglich;
- Klarstellung der Mindest-Wohneinheiten bezüglich der Mehrfamilienhausbereiche;
- Verbreiterung bzw. Verlängerung der Mittelinseln in der Aloysiusstraße; aufgrund Baumschutz wird die Straße um 2 m nach Osten verschoben und die Baugrenzen angepasst;
- Vergrößerung des Kreisverkehrs von 30 auf 35 m (auch wegen Böschungsbereiche);
- Ergänzung zur Definition des Höhen-Bezugspunktes (Verweis auf Straßenausbauhöhen);
- ergänzende Festsetzung zur Regelung bzw. Gestaltung von Gärten bzw. Vorgärten;
- Ergänzung zum Umweltbericht (Bereinigung der Eingriffsbilanz wg. Fördermaßnahmen);

Die Vielzahl der kleinen Änderungen und Ergänzungen lässt einen weiteren Verfahrensschritt bzw. eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der hiervon berührten Behörden sinnvoll erscheinen. Insofern wird eine erneute, öffentliche Auslegung durchgeführt, wobei Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen, die im Wesentlichen in Rot eingetragen sind, abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 3 Wochen begrenzt.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) sowie fachspezifische Beiträge bzw. Gutachten zu den geänderten oder ergänzten Teilen (Anlagen 4.3 und 5) liegen ebenfalls bei.

Anlagen:

Anlage 1:	Abwägungsvorschläge
Anlage 2:	Bebauungsplan-Entwurf + Legende
Anlage 3:	Textliche Festsetzungen
Anlage 4.1:	Begründung
Anlage 4.2:	Umweltbericht
Anlage 4.3:	Umweltbericht-Ergänzung
Anlage 5:	Altlastengutachten III (Kieselrot-Sanierung)

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 165/19

Bebauungsplan Nr. 339,

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

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Anlieger der Salzbergener Straße, 48431 Rheine und Anliegerin der Kiebitzstraße, 48429 Rheine; Schreiben vom 26.04.2018 und 27.04.2018

Inhalt:

„Als Teilnehmer der Info-Messe "Eschendorfer Aue" am vergangenen Wochenende in der Turnhalle der ehem. GWK kam zusammen mit Besuchern und Kollegen folgende Idee auf. Die Turnhalle ist in einem sehr guten Erhaltungszustand. Der Kubus wäre mit wenig Aufwand auf den jetzigen Wärmedämmstandard zu bringen. Innen könnten die Flächen zwischen den Stützenachsen als "Loft" mit bis zu 3 Emporen/Ebenen ausgebaut werden oder auch als Mehrgenerationenhaus. Die vorgelagerten Räume/Umkleiden etc. als "Carport" und Eingang genutzt werden und die darüber liegende Empore als wunderbare Sonnenterrasse. Die Ost-seite als Garten.

Ferner würde es sich anbieten, die alte "Wache" am Eingang als Relikt vergangener Zeiten zu erhalten und darin einen "Tante Emma Laden" zur "Nahversorgung" mit kleinem Café und einer Bildergalerie der Kaserne einzurichten."

Abwägungsvorschlag:

Die Bausubstanz der gesamten Kasernengebäude ist im Vorfeld einer umfangreichen, hoch- und tiefbautechnischen Prüfung unterzogen worden. Dabei ergaben die intensiven Untersuchungen, dass die überwiegend mehr als 50 Jahre alten Gebäude für eine Folgenutzung bzw. für Um- und Ausbaumaßnahmen nicht geeignet sind. Die 1- bis 2-geschossigen Hochbauten für Unterkunft, Verwaltung, Lager, Technik, Casino, Kleiderkammer und Sport wurden von Fachgutachtern als „abgängig“ bezeichnet. Der Kostenaufwand für Renovierung bzw. Modernisierung, auch hinsichtlich der Einhaltung heutiger Standards bezüglich Wärmedämmung, Brandschutz, Sanitärausstattung usw. wäre unverhältnismäßig hoch.

Dies gilt besonders für den Umbau der Turnhalle zu einem heutigen, auch energetischen Anforderungen genügenden Wohngebäude sowie für den Umbau bzw. die Instandsetzung der alten „Wache“ zu einem „Tante Emma-Laden“.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und begründet abgelehnt. Sie sind aber auch letztlich nicht mehr umsetzbar, da die beiden Gebäude bereits abgebrochen wurden.

1.2 Anlieger der Falkenstraße, 48431 Rheine; Schreiben vom 07.04.2018

Inhalt:

„Ich habe folgende Einwände zum überarbeiteten Bebauungsplan Eschendorfer Aue - West:

Im südlichen Bereich des Wohngebietes WA 9 (Eckgrundstück Zufahrt Baugebiet/Schorlemer Str.) sind zwei Grundstücke ausgewiesen. Für diese beiden Grundstücke von je 350 m² bebaubarer Grundfläche ist zwar eine giebelständige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, es ist jedoch keine Firstrichtung vorgegeben. Ich bitte -wie bei den 5 anderen Grundstücken im WA 9- die Firstrichtung nachträglich anzugeben.

Des Weiteren bin ich nach wie vor der Auffassung, dass eine Begrenzung der Wohneinheiten im Bereich WA 9 angebracht ist. Eine Begrenzung der Wohneinheiten bringt Planungssicherheit für Investoren, Architekten und Anlieger. Es ist sicher davon auszugehen, dass die Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich über einen längeren Zeitraum nach und nach errichtet werden. Um hier Ärger von Anliegern bereits bezogener Wohnungen über eine spätere überdimensionierte Verdichtung auszuschließen (Beispiele gibt es in jüngster Zeit), bitte ich um nochmalige Prüfung und Begrenzung der Wohneinheiten auf eine sinnvolle Größenordnung von ca. 8-10 Wohneinheiten. Ich vertrete nicht Ihre Auffassung, dass durch eine Begrenzung der Wohneinheiten die Flexibilität zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnungsgrößen eingeschränkt wird, sondern die Kreativität diesbezüglich eher noch gefördert wird.“

Abwägungsvorschlag:

Das südliche Baufeld des Bereiches WA 9 ist räumlich abgesetzt von den nördlich angrenzenden Grundstücken. Es bildet als Eckgrundstück eine eigene städtebauliche und architektonische Situation, die je nach Gestaltung bzw. Orientierung auch eine flexiblere Gebäudeausrichtung zulassen sollte. Die Eckbebauung nimmt insofern nicht Teil an der einheitlichen Ausrichtung bzw. Firstrichtung der Gebäude entlang der Schorlemerstraße. Diese liegen hinter der straßenbegleitenden Baumreihe und einem breiten Vorfeld ggf. für Stellplätze. Die Festsetzung der Baugrenzen sorgt hier für eine ähnliche Stellung der baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken und eine Wirkung als Ensemble. Das Eckgrundstück besitzt keine entsprechend verlaufenden Baugrenzen und nimmt somit an der oben beschriebenen, gemeinsamen Wirkung nicht teil.

Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das südliche Baufeld gestaltet sich - im Vergleich zum nördlich benachbarten WA 9 - als Solitär mit eigener Prägung. Die strenge Vorgabe einer städtebaulich begründeten Hauptfirstrichtung lässt sich hier nicht rechtfertigen.

Ein weiterer Einwand bezieht sich auf die im Bereich WA 9 an der Schorlemerstraße - aus Sicht des Einwenders - zu ergänzende Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für den überwiegenden Teil der Bauflächen eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgenommen. Mit dieser Festsetzung sollen 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 vermieden werden.

Ausnahmen hiervon macht der Bebauungsplan lediglich für die mit WA 9 und WA 12 (überwiegend Bestandsbebauung) gekennzeichneten Baufelder. Das hier zur Disposition stehende Baufeld WA 9 ist leistungsfähig über die Schorlemerstraße erschlossen und besitzt aufgrund der vorgelagerten nicht überbaubaren Flächen ausreichend Raum für die Anlage von Stellplätzen. Zudem ist in dem Bereich der Umfang der baulichen Nutzung - durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (350 qm) je Grundstück sowie eng gefasster Baugrenzen - eindeutig definiert und eine übermäßige Verdichtung auf den Grundstücken damit ausgeschlossen. Es ist nicht zu befürchten, dass eine übermäßige, unverträgliche Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück bzw. je Gebäude realisiert wird.

Insofern ist ein städtebauliches Erfordernis zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in dem Teilraum WA 9 nicht gegeben. Vielmehr soll hier eine größere Flexibilität zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnungsgrößen (beispielsweise für 1- und 2-Personen-Haushalte) in den einzelnen Gebäuden eröffnet werden. Eine befürchtete, unangemessene „Kreativität“ bei der baulichen Umsetzung wird durch die sonstigen, beschränkenden Festsetzungen zur Geschossigkeit, Grundfläche sowie zur Traufhöhe nicht ermöglicht.

Es wird festgestellt, dass dem Einwand nicht gefolgt wird. Es entstehen durch die Neubebauung keine unverträglichen Beeinträchtigungen gegenüber den Bestandsgebäuden an der Schorlemerstraße, die zudem durch einen üppigen Baumbestand mit festgesetztem Erhaltungsgebot abgeschildert werden.

1.3 Anlieger der Aloysiusstraße, 48429 Rheine; Schreiben vom 26.03.2018

Inhalt:

„Wir sind Anlieger der Aloysiusstraße. Unser Grundstück mit den Flurstücken xxx grenzt direkt an das seitens der Stadt erworbene Grundstück, welches zur Weiterführung des Gewässers Nr. II 00 erworben wurde. Vorweg möchten wir schicken, dass wir uns nicht gegen die Umlegung des Grabens wenden. Was sich uns aber nicht erschließt ist, dass auf einem so schmalen Grünzug, zwischen 2 Häuserzeilen, ein Fuß-Radweg geplant wird. Gegen eine notwendige Zufahrt für etwaige Wartungsarbeiten ist nichts einzuwenden, dieses könnte aber sicherlich ebenfalls aus dem Quartier selbst heraus erfolgen.

Es besteht in unmittelbarer Nähe, über die Gravenhorster Straße, die Möglichkeit über einen Fahrradweg das neue Quartier zu verlassen. Eine weitere Möglichkeit wird wohl im Norden an der Surenburgstr. zwischen Aloysiusstr. und Schorlemerstr. möglich sein. Daher bitten wir, wenn man sich die Situation vor Ort einmal anschaut, um eine vernünftige Abwägung, zumal in unmittelbarer Nähe 2 "Zufahrten" bestehen.

Im notariellen Kaufvertrag vom 18.11.1998 ist zwischen dem damaligen Eigentümer und uns vereinbart worden, dass Aufschüttungen grundsätzlich zu unterbleiben sind, gerade im hinteren Grundstücksbereich. Daher mussten unsere Zugänge über die KFZ-Abstellfläche, zum Garten, Keller, von der Aloysiusstraße aus in der jetzigen Form angelegt werden. Insofern gehen wir auch weiterhin davon aus, dass diese Vereinbarung Bestand hat, unser Garten nicht zum Feuchtbiotop wird, der Keller durch abfließendes Oberflächenwasser (4 m breiter Fuß-Radweg) vollläuft. Weiterhin ist für uns von Interesse, wie die beträchtlichen Höhenunterschiede von der Aloysiusstraße aus in das Quartier, Breite des geplanten Fuß-Radweges 4 m, zwischen den Häuserzeilen überbrückt werden sollen (Aufschüttungen?).

Wir hoffen auf eine vernünftige Abwägung von öffentlichen Interessen und dem nachbarrechtlichen Eigentumsschutz.“

Abwägungsvorschlag:

Wie vom Einwender aufgeführt, gibt es künftig einige Fuß- und Radwege, die das neue Quartier erschließen bzw. auf denen das Wohngebiet durchquert werden kann. Eine außergewöhnlich attraktive Verbindung stellt allerdings der breite, baumbestandene, wasserlaufbegleitende Grünzug dar. Er besitzt eine besondere Qualität für den Aufenthalt und die Naherholung aller Generationen. Dabei ist eine interne Wegeverbindung wichtig, aber besonders auch eine externe, weiterführende Verknüpfung in die umliegenden Wohngebiete, zentralen Versorgungsbereiche sowie Landschaftsräume. Es wäre insofern fatal, wenn der geplante Fuß- und Radweg entlang des renaturierten Bachlaufs in einer Art „Sackgasse“ enden und keinerlei Anknüpfungspunkt nach Außen aufweisen würde. Demnach ist die Wegeverbindung zwi-

schen quartierinternem Grünzug und der Aloysiusstraße außerordentlich wichtig bzw. unverzichtbar. Mit einer Breite von 4 m (auf etwa 27 m Länge) ist der geplante Fuß- und Radweg nicht nur städtebaulich erforderlich, sondern auch für die beiden angrenzenden Grundstücke bzw. Bewohner vertretbar und zumutbar.

Dem Einwand wird insofern nicht gefolgt, d.h. die bisherige Festsetzung bleibt bestehen.

Eine weitere Anregung bezieht sich auf die bewegte Topografie bzw. die befürchteten massiven Aufschüttungen. Hierzu ist zu konstatieren, dass im Rahmen der Realisierung des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen Aloysiusstraße und Grünzug mit größtmöglicher Sensibilität vorgegangen wird. Dabei werden die nachbarlichen Interessen und Wünsche umfassend einbezogen und möglichst einvernehmlich einer Lösung zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird durch die Längs- und Querneigung des geplanten Fuß- und Radweges in das Gewässer 1100 bzw. den vorhandenen Bachlauf abgeleitet. Der Weg wird auf der nördlichen Seite des Gewässers in das Baugebiet geführt. Zwischen den bestehenden Häusern an der Aloysiusstraße wird er den bereits vorhandenen Höhen angepasst, insofern sind keine Aufschüttungen erforderlich. Die bisherigen Einfriedigungen werden entschädigt bzw. ersetzt.

Die geäußerten Befürchtungen werden nicht geteilt. Konkrete bzw. detaillierte Regelungen erfolgen im Rahmen des begleitenden Bodenordnungsverfahrens.

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

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48565 Steinfurt; Stellungnahme vom 26.04.2018

Inhalt:

„Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich eine Kieselrotfläche, die gem. des Altlastenerlasses vom 14.03.2005 des Landes NRW in der vorgelegten Fassung des B-Planes noch gekennzeichnet ist. Durch neuere Untersuchungen aus dem Jahr 2018 wäre ein weitaus größerer Bereich als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen. Derzeit wird die Sanierung des Areals durch die Stadt Rheine vorbereitet. In Abstimmung mit den Projektverantwortlichen der Stadt soll vor Festsetzung des B-Planes die Sanierung der Flächen durchgeführt werden, sodass auf eine Kennzeichnung verzichtet werden kann. Die Arbeiten sollen gutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Nach Nachweis der nutzungsbezogenen Sanierung und Vorlage des Berichts wird eine abschließende Stellungnahme abgegeben.“

Abwägungsvorschlag:

Mit dem Abtrag bzw. Bodenaustausch wurde das mit Dioxin belastete Material aus dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes, aus den Nebenanlagen des Sportplatzes (Kugelstoß-/Weitsprunganlage, Wege westlich des Sportplatzes) und aus den angrenzenden Flächen (Geländestreifen zwischen dem Bach und dem Sportplatz, Bachlauf) im Zeitraum vom 17.09.2018 bis 03.12.2018 vollständig entfernt.

Die Ausführung der Bodensanierung erfolgte unter örtlicher Bauüberwachung und gutachterlicher Begleitung. Die Dokumentation bzw. der Abschlussbericht vom 12.02.2019 ist den Fachbehörden des Kreises Steinfurt übermittelt worden.

Da nunmehr die komplette Entfernung bzw. Auskoffierung der „Altlast“ ordnungsgemäß erfolgt ist, kann - nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde - die Kennzeichnung bzw. der „Warnhinweis“ im Bebauungsplan entfallen.

2.2 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, 48369 Saerbeck;
Stellungnahme vom 18.04.2018

Inhalt:

„Gegen das o.g. Planvorhaben werden keine landwirtschaftlichen Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang vorgetragen. Da das Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne überbaut wird, verliert die Landwirtschaft keine Flächen durch den Bebauungsplanentwurf. Begrüßt wird aus agrarstruktureller Sicht, dass neben der ökologischen Aufwertung von Flächen im Plangebiet die weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer direkt angrenzenden Intensivgrünlandfläche erfolgen und Ökopunkte hier insbesondere durch eine intensive ökologische Aufwertung generiert werden. Insgesamt wird damit der Landwirtschaft kaum Fläche entzogen.“

Abwägungsvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster;
Stellungnahme vom 28.04.2018

Inhalt:

„Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken, da Wald betroffen ist.

Auf dem Flurstücken 147 (3006 qm) und 146 der Flur 175, Gemarkung Rheine-Stadt handelt sich im Wald im Sinne des Gesetzes, der überplant werden soll. Bei einer Waldinanspruchnahme, wie beim Flurstück 147 geplant, muss der Waldersatz im Verhältnis 1 :2 mit standortgerechten, klimastabilen Forstpflanzen anerkannter Herkunft, innerhalb der auf Eingriff folgenden Pflanzperiode erbracht werden. Es wird eine hinreichende Beschreibung der Kompensationsmaßnahme benötigt (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe | Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %).

Zudem ist ein Abstand von Wald (Flurstück 146) zu Gebäuden einzuhalten. Bezüglich Abständen zu Gebäuden können wir gemäß § 52 Landesforstgesetz nur Empfehlungen aussprechen. Dieser besagt, dass es die Aufgabe ist "Gefahren, die dem Wald und den seinen Funktionen dienenden Einrichtungen drohen, abzuwehren und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung im Wald zu beseitigen." Die Abstände, i.d.R. ca. 15 m bei nicht bewohnten Gebäuden (z.B. Lagerhallen usw.) und 35 m bei bewohnten Gebäuden, sollten eingehalten werden, da sich im Traufbereich der Bäume die Wurzeln der Bäume befinden und Äste herunterfallen können und durch einen zu geringen Abstand die Belange des Waldes berührt werden können. Zudem ist mit einer erhöhten Verkehrssicherung zu rechnen. Hierzu ist der Eigentümer des Waldes in das Verfahren mit einzubeziehen. Sollte Wald (auch Waldränder) in Anspruch genommen werden ist das Regionalforstamt erneut zu beteiligen. Wald ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen.“

Abwägungsvorschlag:

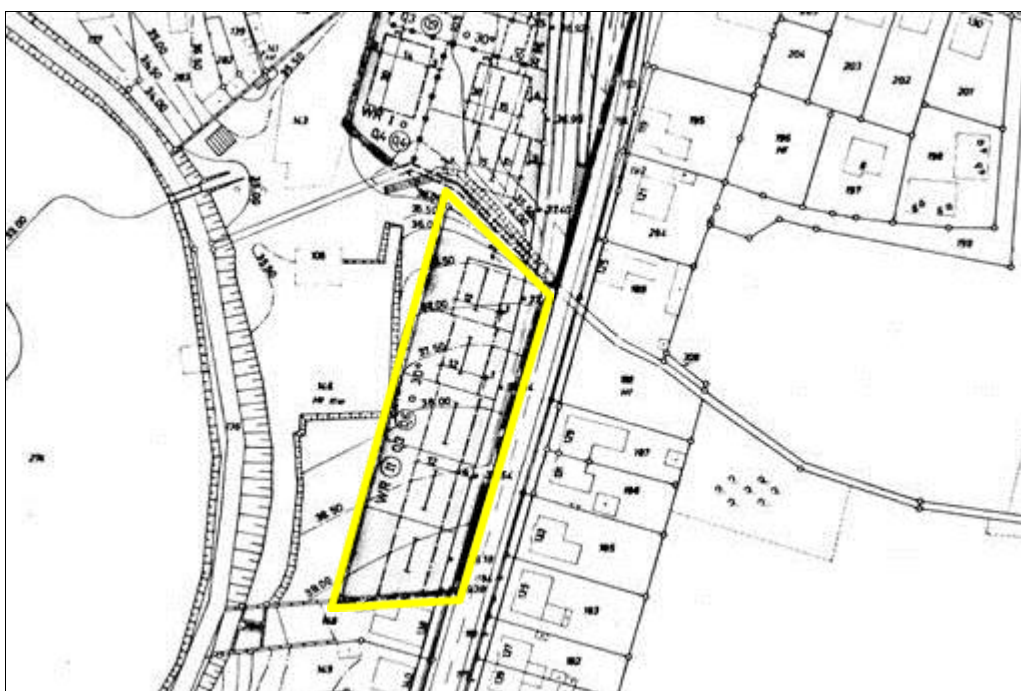
Das Regionalforstamt bezieht sich auf ein kleines, „trapezförmiges“ Teilstück des Bebauungsplanes westlich der Aloysiusstraße (siehe nächste Seite). Die Behörde geht davon aus, dass es sich hier um eine aktuelle Überplanung bzw. neue planerische Inanspruchnahme eines Waldareals handelt. Dies ist nicht der Fall.



Für das Teilgrundstück westlich der Aloysiusstraße (s.u.: gelb umrandet) gibt es bereits einen Bebauungsplan, der seit dem 10.12.1970 rechtskräftig ist (B-Plan Nr. 84 a, Kennwort: „Aloysiusstraße“). Dieser setzt eine 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise fest (WR / II / GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / o / DN 30°), also eine bauliche Inanspruchnahme der privaten, baumbestandenen Gartenanlage.

In dem damaligen Verfahren wurden von den Behörden keinerlei Bedenken vorgetragen, auch die Untere Naturschutzbehörde stimmte zu. Eine Ausgleichs- oder Ersatzverpflichtung wurde nicht thematisiert. Allerdings wurde damals das Regionalförstamt nicht beteiligt, vermutlich aufgrund der Einschätzung, dass es sich hier nicht um „Wald im Sinne des Gesetzes“ handelt.

Auch der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den zur Disposition stehenden Bereich keine „Fläche für Wald“, sondern „Wohnbaufläche“ dar.



Da im aktuellen Bebauungsplan Nr. 339 der Straßenquerschnitt der Aloysiusstraße zugunsten des Fuß- und Radverkehrs geringfügig „aufgeweitet“ werden soll und damit Privatgrundstück tangiert (hier ca. 100 qm), wurde der „trapezförmige“ Bereich zum Offenlegungsbeschluss im März 2018 Bestandteil des Bauleitplans.

Um das aktuelle Planverfahren nicht unnötig zu verkomplizieren bzw. zu verzögern, wird die, vom Regionalforstamt als „Wald“ beurteilte und damit ausgleichspflichtige Fläche aus dem Plangebiet herausgenommen. Der Eigentümer strebt derzeit keine bauliche Inanspruchnahme an und will insofern auch keine Neuauflage des Ausgleichs- und Ersatzthemas. Die bestehenden Baurechte wurden und werden auf absehbare Zeit nicht umgesetzt. Der Baumbestand ist und bleibt seit vielen Jahren Teil eines großräumigen, parkähnlichen Privatgartens. Bei künftiger, zulässiger Bebauung ist eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen, die den Ausgleich bzw. Waldersatz – außerhalb des aktuellen Bebauungsplanverfahrens - regelt.

Es wird festgestellt, dass die Bau- bzw. Waldfläche westlich der Aloysiusstraße aus dem Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanentwurfs herausgenommen wird und damit nicht mehr Bestandteil des Plangebiets ist.

2.4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, 48636 Coesfeld; Stellungnahme vom 02.05.2018

Inhalt:

„Mit Schreiben vom 12.01.2017 hatte ich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes erhoben. Die Entscheidung beruhte im Wesentlichen auf den im Vorfeld gemeinsam abgestimmten Ausbau des Knotenpunktes Elter Straße (L593) / Scharnhorststraße. Der Ausbau sollte dabei zum signalgesteuerten Knotenpunkt erfolgen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den Besprechungstermin vom 20.12.2016 in dem der Ausbau als geeignete Form der Anbindung angesehen wurde.

Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht als mögliche Variante der Anbindung einen Ausbau des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 30 m vor. Hiergegen bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland erhebliche Bedenken.

So kann bei einem Durchmesser von 30 m die erforderliche Ablenkung geradeausfahrender Kraftfahrzeuge (Ablenkung > 2 BZ) nicht eingehalten werden. Dadurch besteht eine erhöhte Unfallgefahr. Weiterhin ist die Befahrbarkeit, besonders für den Schwerlastverkehr, erschwert. Ich halte es für notwendig, sofern die Anbindung weiterhin über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen soll, vorab mit der Straßenbauverwaltung die erforderliche Geometrie abzustimmen.

Ich weise darauf hin, dass für die Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anbindung des Plangebietes der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland - auf der Grundlage eines abgestimmten Ausbauentwurfes - erforderlich ist. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § 34 StrWG NRW von der Stadt Rheine zu tragen sind.“

Abwägungsvorschlag:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Kreuzungsbereich Elter Straße/Scharnhorststraße bisher einen Ausbau zum lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt favorisiert. Der Wunsch der Stadt Rheine nach einer Kreisverkehrslösung wird zwar auch mitgetragen, allerdings

nicht in der bisherigen „Geometrie“. Der Durchmesser von 30 m wird als zu gering angesehen; besser bzw. richtliniengetreu wäre ein 35 m-Ausbau. Insofern wurde die zu beanspruchende Fläche für den Kreisverkehr geringfügig vergrößert, auch aufgrund der Einbeziehung der Böschungsbereiche.

Die weitere, konkrete Straßenausbauplanung wird in enger Abstimmung bzw. nur im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen. Eine Verwaltungsvereinbarung kann erst nach Ausbautwurf und entsprechender Kostenschätzung geschlossen werden. In diesem Bebauungsplanverfahren werden diesbezüglich keine konkreten Straßenausbaumerkmale festgelegt, sondern lediglich eine flächige Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ vorgenommen. Details werden erst nachfolgend geregelt.

Es wird festgestellt, dass den Anregungen zum Um- bzw. Ausbau des Knotenpunktes gefolgt wird bzw. diese berücksichtigt werden.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, 48153 Münster: Stellungnahme vom 08.06.2018

Inhalt:

*„Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 339 Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West im Stadtteil Stadtberg, Eschendorf, Rodde bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. ... Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. ...*

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

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

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

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

2.6 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 24.04.2018

Inhalt:

„Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir folgende Ergänzung/Änderungen zum Punkt 6: Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom 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.

Als Ergebnis eines Wärmeversorgungskonzeptes der Stadt Rheine für das Quartier "Eschen-dorfer Aue" soll innerhalb dieses Quartiers die Wärmeversorgung von Bereichen mit vorran-giger Mehrfamilienhausbebauung über eine zentrale Nahwärmeversorgung erfolgen. In die-sen Bereichen des Quartiers ist der Einsatz eines Nahwärmenetzes als zentrale Wärmever-sorgung vorgesehen. An zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes erfolgt hierzu die Errich-tung eines mit Gas betriebenen Blockheizkraftwerkes. Die Abnahme wird durch einen An-schluss- und Benutzungszwang gesichert.

Die Erschließung von Bereichen, die nicht durch das Nahwärmenetz erschlossen werden, werden mit Erdgas nur bei Bedarf und vorliegender Wirtschaftlichkeit geplant.“

Abwägungsvorschlag:

Die oben geschilderten Hinweise zur Strom-, Gas-, Wasser-, Glasfaser- und Wärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen und - soweit noch nicht erfolgt - in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Satzung der Stadt Rheine über den Anschluss- und Benutzungszwang an eine zentrale Fernwärmeversorgung für das Bebauungsplangebiet ist im Sommer 2018 in Kraft getreten.