

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 309, Kennwort: „Salzbergener Stra- ße/Emslandstadion“, der Stadt Rheine - Vorentwurf -

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Vorbemerkungen .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>1 Anlass der Planung / Planerfordernis .....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>2 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>3 Übergeordnete Vorgaben .....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>II. Bestandsaufnahme .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse .....</b>                  | <b>6</b>  |
| 4.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung .....                               | 6         |
| 4.2 Emissionen; Immissionen .....                                    | 7         |
| 4.3 Verkehr/Ver- und Entsorgung .....                                | 7         |
| 4.4 Bodenkontamination; Altlasten .....                              | 8         |
| 4.5 Natur und Freiraum .....                                         | 9         |
| <b>III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>                   | <b>10</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung .....                                  | 10        |
| 5.2 Emissionen, Immissionen .....                                    | 11        |
| 5.3 Verkehr .....                                                    | 11        |
| 5.4 Ver- und Entsorgung .....                                        | 12        |
| <b>6 Umweltbericht .....</b>                                         | <b>13</b> |
| <b>IV. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte .....</b> | <b>13</b> |
| <b>7 Verfahren .....</b>                                             | <b>13</b> |
| <b>8 Umsetzung, Realisierung .....</b>                               | <b>14</b> |

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass der Planung / Planerfordernis

Zur Bereitstellung einer ausreichenden Versorgung mit schulischen Angeboten ist die Erweiterung der Elsa-Brändström-Realschule erforderlich geworden. Am vorhandenen Standort an der Schüttemeyerstraße ist das hierzu notwendige Raumprogramm nur unter erheblichen Einschränkungen zu realisieren. Es wurde deshalb ein neuer Standort für einen vollständigen Neubau der Realschule gesucht, der nach Möglichkeit in der Nähe des vorhandenen Standortes innerhalb des Siedlungsraumes liegen sollte. Die Wahl ist dabei auf das Emslandstadion an der Salzbergener Straße/B 65 gefallen, da hier noch ausreichend freie Flächen vorhanden sind, die sich im städtischen Eigentum befinden. Mit einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie liegt der neu zu entwickelnde Standort auch in räumlicher Nähe des bestehenden Schulkomplexes an der Schüttemeyerstraße. Der Schulneubau soll durch eine Sporthalle ergänzt werden, die auch dem Vereinssport zur Verfügung gestellt werden soll.

Auf dem Sportgelände sind insbesondere im nordwestlichen Grundstücksbereich Freiflächen vorhanden, die nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt werden. Diese Flächen sollen durch Bauleitplanverfahren als neuer Schulstandort entwickelt werden.



Luftbild Stadt Rheine, Stand 2019

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 der Stadt Rheine bezieht sich auf das Gelände des Emslandstadions südlich der Salzbergener Straße und hier insbesondere auf den nördlichen Teilbereich des Sportareals. Der Änderungsbe-  
reich umfasst insgesamt ca. 20.750 m<sup>2</sup>.

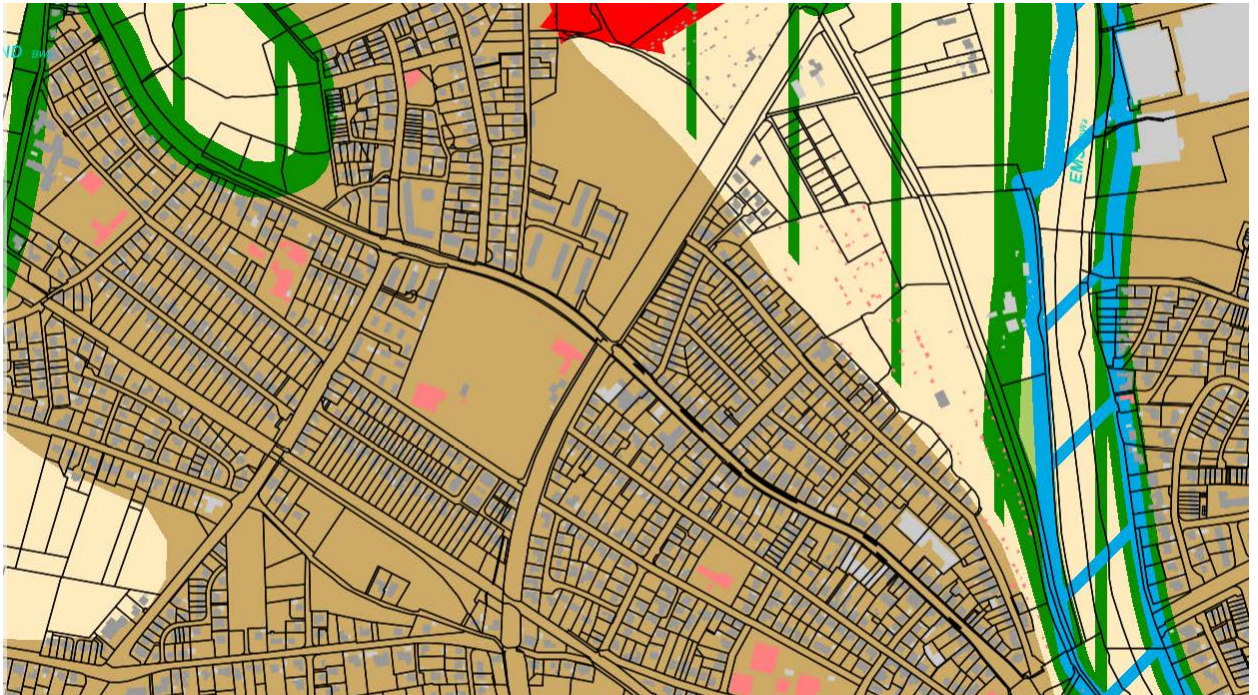
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309, Kennwort: „Salzbergener  
Straße/Emslandstadion“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Salzbergener Straße zwischen der Westseite  
und der Ostseite des Flurstücks 496,
- im Osten: durch die Ostseite des Flurstücks 496 in einer Länge von ca. 70 m  
beginnend an der Salzbergener Straße in südlicher Richtung verlau-  
fend,
- im Süden: durch eine südlich im Abstand von ca. 70 m verlaufende Parallele  
zur Salzbergener Straße bis zum in der Örtlichkeit vorhandenen, mit  
Bäumen abgegrenzten Stadionoval beginnend an der Ostgrenze des  
Flurstücks 496 in westlicher Richtung, von dem in der Örtlichkeit  
vorhandenen, mit Bäumen abgegrenzten Stadionrund in westlicher  
Richtung, von einer südlich im Abstand von ca. 120 m verlaufenden  
Parallele zur Salzbergener Straße zwischen dem in der Örtlichkeit  
vorhandenen, mit Bäumen abgegrenzten Stadionoval und der West-  
seite des Flurstücks 496, das Flurstück 496 durchschneidend,
- im Westen: durch die Westseite des Flurstücks 496, beginnend ca. 120 südlich  
der Salzbergener Straße bis zur Salzbergener Straße in nördlicher  
Richtung.

Das genannte Flurstück 496 liegt in der Flur 123, Gemarkung Rheine Stadt. Der  
räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig  
festgelegt.

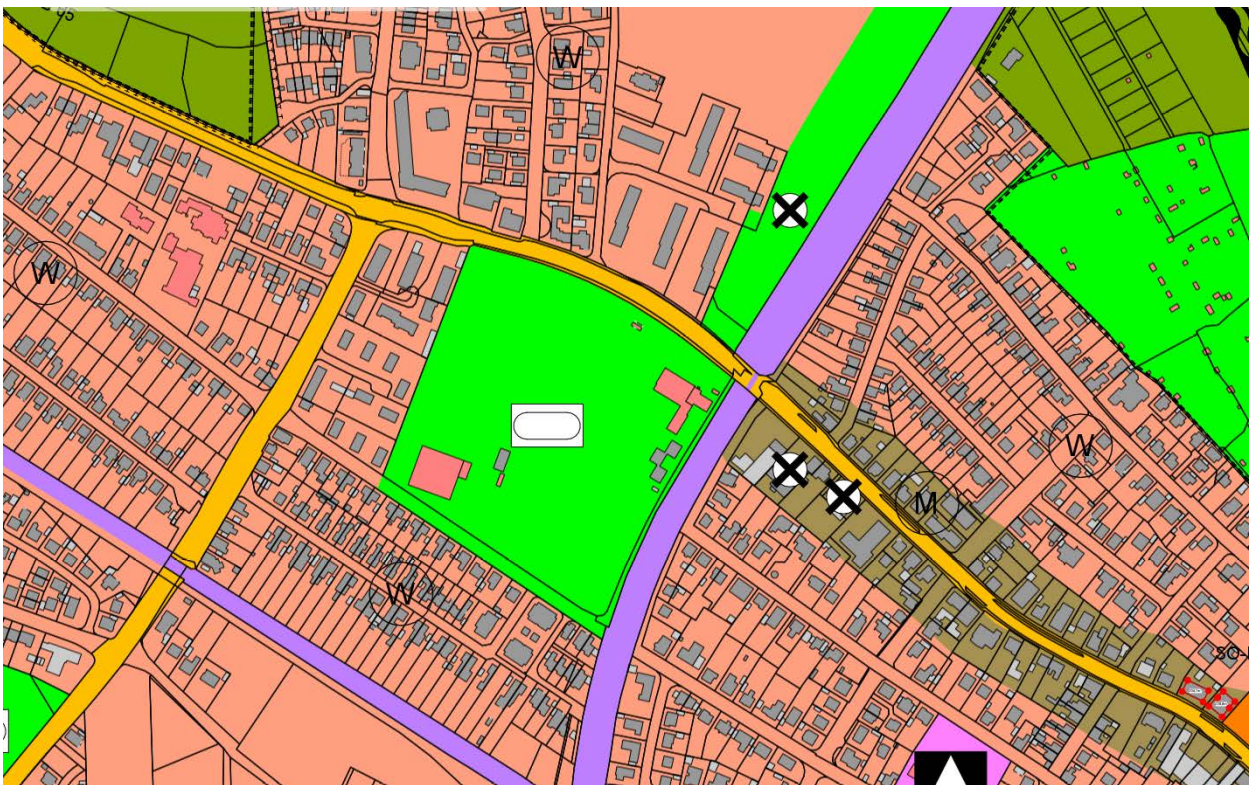
## 3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plange-  
biet insgesamt als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Damit wird in Hin-  
blick auf die allgemeinen Ziele – Reduzierung des Verbrauchs von freiem Land-  
schaftsraum – dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei einer baulichen  
Nutzung der Flächen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entspro-  
chen.



Auszug Regionalplan Münsterland, Stand: 2018

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Gesamtfläche als Grün- und Freifläche mit der Spezifikation „Sportplatz“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Rheine, Stand: 2009

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird deshalb – parallel laufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 – eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt: Im Rahmen der 37. Änderung werden die für den Schulstandort benötigten Flächen von „Grünfläche/Sportanlage“ geändert in „Gemeinbedarfsfläche/Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Westrand des Stadtteils Wietesch/Schleupe der Stadt Rheine. Das Emslandstadion liegt insgesamt innerhalb von bebauten Flächen südlich der Salzbergener Straße/B 65. Östlich grenzt die Bahnlinie Bottrop – Quakenbrück das Areal von den östlich gelegenen Wohnquartieren ab. Südlich bildet die Unlandstraße mit Wohnbebauung die Grenze des Sportgeländes. Westlich direkt angrenzend an das Emslandstadion befindet sich Geschoßwohnungsbau mit zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern. Auch die Nordseite der Salzbergener Straße wird gegenüberliegend vom Sportgelände durch Wohngebäude in zwei- und dreigeschossiger Bauweise geprägt. Die genannten Nutzungen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich für das nordwestlich gelegenen Wohngebiet „Ellinghorst“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in den übrigen angrenzenden Baugebieten nach § 34 BauGB.

Durch seine Lage direkt an der Salzbergener Straße ist der Bereich verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet sich deshalb als Standort für eine schulische Infrastruktureinrichtung an.



Luftbild Stadt Rheine, Schrägaufnahme, Nordblick, Stand: 2011

#### 4.2 Emissionen; Immissionen

Auf das Plangebiet wirken zurzeit die Emissionen der Salzbergener Straße/B 65 und der Bahnlinie Bottrop-Quakenbrück ein. Diese Lärmquellen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf ihre Auswirkungen auf den geplanten Schulstandort analysiert. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen werden zur Offenlage in die Plandarstellung und diese Begründung eingearbeitet.

#### 4.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt südlich der Salzbergener Straße. Dieser Verkehrsweg ist die Hauptzufahrt der Stadt Rheine aus nordwestlicher Richtung und bietet als Bundesstraße 65 den Anschluss an das überregionale Straßennetz. Auch die BAB 30/Anschlussstelle Rheine Nord ist über den Straßenzug B 65/B 70 nach Norden in ca. 4,5 km zu erreichen.

Die Salzbergener Straße bietet darüber hinaus auch die Anbindung an die nordöstlich, östlich und südlich gelegenen Stadtteile von Rheine. Die südwestlich gelegenen Wohnquartiere sind über die Berbomstiege angebunden, die über die Kreuzung mit der Salzbergener Straße/Freiherr-von-Beust-Straße in ca. 200 m in nordwestlicher Richtung zu erreichen ist.

Die Salzbergener Straße verfügt auf der Höhe des Emslandstadions stadtauswärts über eine separate Linksabbiegespur, über die zurzeit das Sportgelände

gefahrlos angefahren werden kann. Hierüber sind auch die Stellplätze des Stadions zu erreichen.

Die Salzbergener Straße verfügt im Änderungsbereich beidseitig über separat geführte Radwege, über die das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz genutzt werden kann.

Über die Linie C12 des Stadtbussystems mit den beidseitigen Haltestellen „Emslandstadion“ ist das Plangebiet auch gut an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz angebunden.

In der Salzbergener Straße sind alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur verlegt. Darüber ist der Anschluss des projektierten Schulstandortes an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Rheine möglich.

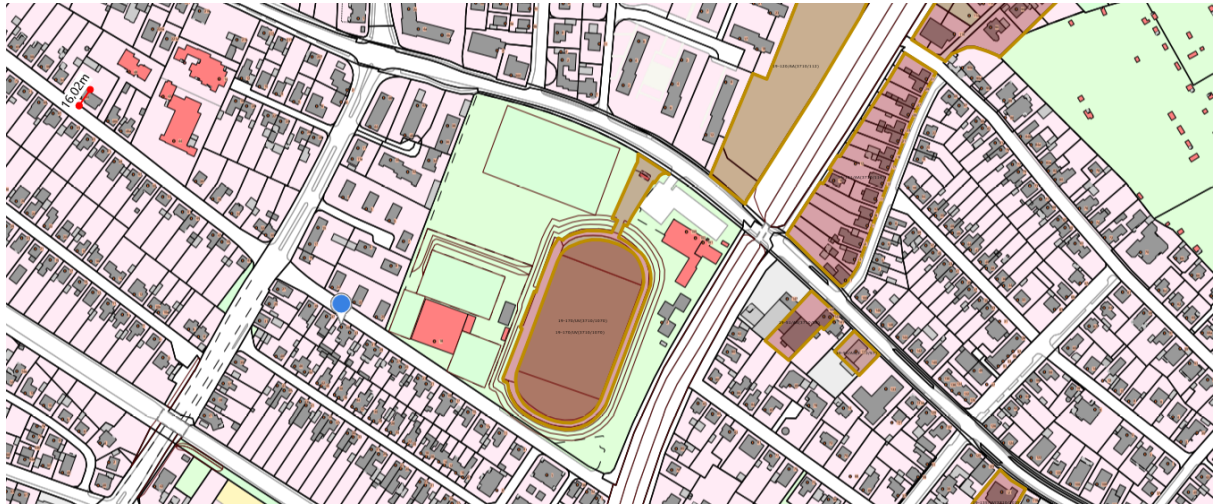
#### 4.4 Bodenkontamination; Altlasten

Die als Schulstandort angedachte nördliche Teilfläche des Emslandstadions ist tlw. als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens werden der Verdacht und ggf. erforderliche Maßnahmen genauer geklärt. Auch für das außerhalb des Änderungsbereiches liegende Stadionoval besteht Kampfmittelverdacht.



Auszug GIS Stadt Rheine, Kampfmittelverdachtsflächen

Das eigentliche Stadionoval – außerhalb des Geltungsbereiches – und eine Verbindungsfläche zur Salzbergener Straße – innerhalb des Geltungsbereiches – werden als Altlastenverdachtsfläche geführt. Auch hier erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine genauere Analyse und Ermittlung möglicher notwendiger Sanierungsmaßnahmen für die projektierte schulische Nutzung.



Auszug GIS Stadt Rheine, Altlastenverdachtsflächen

#### 4.5 Natur und Freiraum

Das Gesamtareal des Emslandstadions wird geprägt durch das eigentliche Stadionoval mit einer imposanten Grünkulisse entlang der Stadionrunde. Dieser Baumbestand wird durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 309 weitestgehend geschont, da die entsprechenden Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Auch die Grünkulisse nördlich der Tennisplätze bleibt vom Aufstellungsverfahren unberührt. Die Bäume, die entlang der Salzbergener Straße vorhanden sind, sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Eine genaue Aussage hierzu ist jedoch gegenwärtig nicht möglich, da für den Bau der Realschule ein Ideenwettbewerb durchgeführt wird, dessen Ergebnisse zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes vorliegen werden und Eingang in die Bauleitplanung finden. Hierzu wird für den überplanten Teil des Emslandstadions im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes eine eingehende Analyse sowohl der natürlichen Gegebenheiten als auch der vorhandenen Fauna und Flora erarbeitet. Auch die Ergebnisse dieses Berichtes werden zur Offenlage in den Bauleitplan eingestellt.

Die übrigen Flächen des Stadiongeländes sind insbesondere für Freilufttennis und Fußballspielen hergerichtet. Zusätzlich ist eine Stellplatzanlage vorhanden, die für Besucher von Sportveranstaltungen auf dem Gelände über eine direkte Abbiegespur von der Salzbergener Straße erreicht werden kann.



Luftbild Stadt Rheine, Schrägaufnahme, Nordblick, Stand: 2011

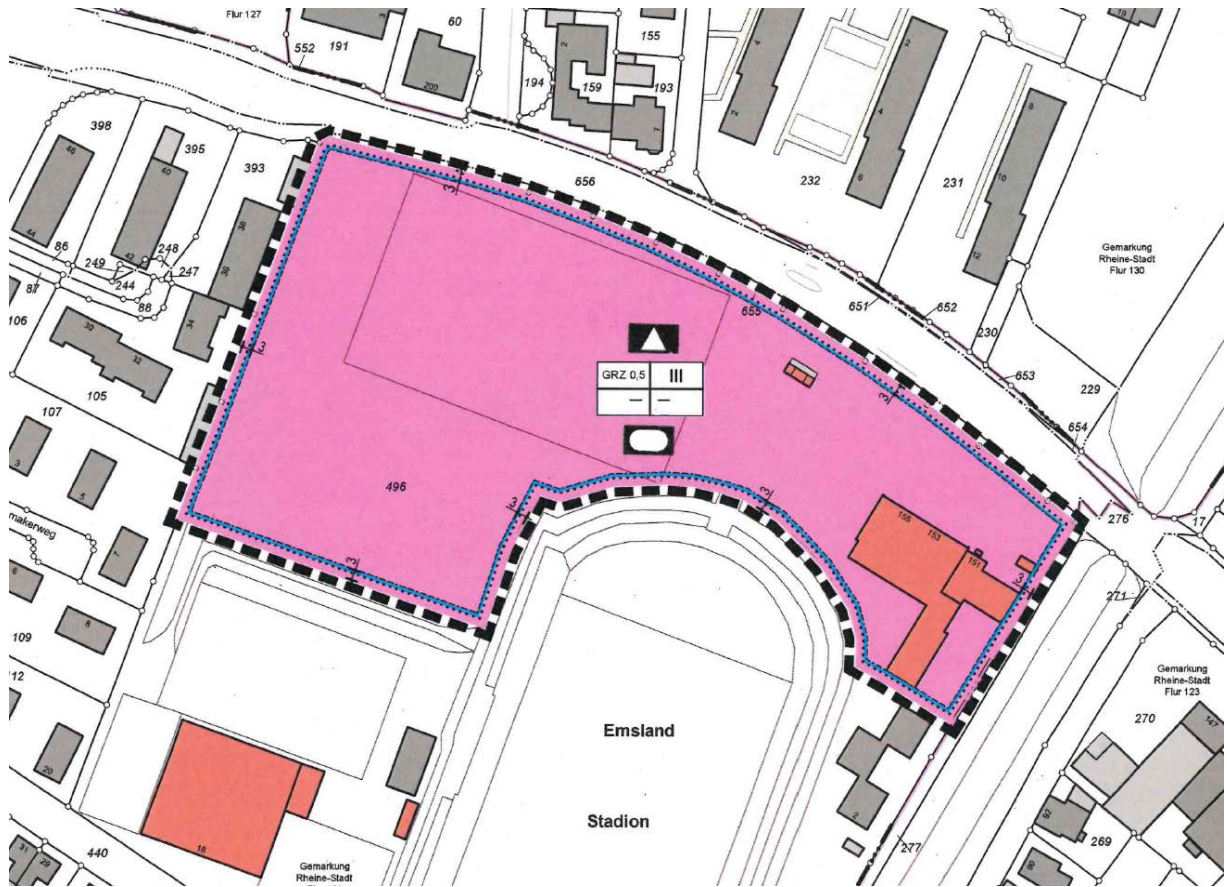
### III. PLANUNG, AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 309, Kennwort. „Salzbergener Straße/Emslandstadion“ der Stadt Rheine bezieht sich auf die nördliche Teilfläche des Emslandstadions direkt an der Salzbergener Straße/B 65. Das eigentliche Stadionoval wird vom Aufstellungsverfahren nicht berührt und kann auch weiterhin als Sportarena genutzt werden.

Um den geplanten Schulneubau planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche/Schule bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen notwendig. Diese Nutzungsart wird ergänzt um Vorgaben zur Geschossigkeit und zur baulichen Ausnutzbarkeit (Baugrenzen, GRZ).

Weitere Details – wie etwa Lage der Stellplätze, direkte Zufahrten auf das Gelände – werden zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet auf Basis des bis Ende des Jahres 2020 laufenden Ideenwettbewerbes zum Schulneubau.



Auszug Bebauungsplanentwurf, Stand: September 2020

## 5.2 Emissionen, Immissionen

Aus dem geplanten Schulstandort für eine Realschule werden keine unzumutbaren Belastungen/Lärmbelästigungen für die angrenzenden Wohnbauflächen entstehen. Schulische Einrichtungen sind generell auch in allgemeinen Wohngebieten entsprechend § 4 (2) Nr. 3 Baunutzungsverordnung zulässig; auch einschlägige Urteile bestätigen die Zulässigkeit von schulischen Einrichtungen innerhalb bzw. direkt angrenzend an allgemeine Wohngebiete. Dagegen ist für die Nutzung durch Sportvereine insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

Die von den angrenzenden Verkehrswegen – insbesondere B 65 und Bahnlinie Bottrop–Quakenbrück – ausgehenden Lärmbelastungen auf den geplanten Schulstandort werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bis zur Durchführung der Offenlage untersucht und ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich durch Aufnahme in den Planentwurf gesichert.

### 5.3 Verkehr

Durch die Lage an der Salzbergener Straße/B 65 ist der Schulstandort optimal an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Rheine angebunden.

Die direkte Anbindung des Grundstücks für den Autoverkehr erfolgt bereits zum jetzigen Zeitpunkt über eine separate Linksabbiegespur auf der Salzbergener Straße Richtung stadtauswärts. Diese Abbiegespur wird – nach erster grober Abschätzung – ausreichen, um den direkten Anschluss – etwa für Lehrkräfte und Anlieferverkehr für die Schule – zu sichern.



Auszug Luftbild, Stand: 2019

Für die zukünftigen Schüler ist jedoch nicht die Anbindung für PKW's von besonderer Bedeutung, sondern die Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz.

An das Stadtbussystem ist der Standort mit beidseitigen Haltestellen an der Salzbergener Straße in Höhe des Emslandstadions/Kreuzung Salzbergener Straße/Berbomstiege/Freiherr-von-Beust-Straße angebunden. Die entsprechende Buslinie C12 kann auch die Anbindung an die Schienennahverkehr sicherstellen, da der zentrale Busbahnhof des Stadtbussystems in der Innenstadt in direkter räumlicher Nähe des Bahnhofes der DB liegt, sodass entsprechende Umsteigevorgänge unkompliziert möglich sind. Die fußläufige Erreichbarkeit des Schulstandortes verschlechtert sich gegenüber dem bisherigen Standort der Elsa-Brändström-Realschule zum Bahnhof der DB: der Fußweg zum vorhandenen Standort an der Schüttemeyerstraße beträgt ca. 1.250 m, zum neuen Standort verlängert sich dieser Wert um ca. 950 m, sodass die fußläufige Erreichbarkeit bezogen auf Fahrschüler der DB nur noch eingeschränkt gegeben ist.

Die Erreichbarkeit des neuen Schulstandortes mit dem Fahrrad ist über beidseitige Fahrradwege entlang der Salzbergener Straße gesichert. Darüber hinaus ist auch der neue Schulstandort eingebettet in Wohnbauflächen, sodass ein gewisser Anteil an Schülern – je nach Wohnort – die Schule auch fußläufig erreichen kann.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

In der Salzbergener Straße liegen alle notwendigen Trassen der technischen Infrastruktureinrichtungen. Damit kann die geplante schulische Nutzung auf dem Sportgelände an die Versorgungsstrukturen der Stadt Rheine/Technische Betriebe angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

### **6 UMWELTBERICHT**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 309, Kennwort: „Salzbergener Straße/Emslandstadion“ wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Ergebnisse zur Offenlage in diese Begründung eingearbeitet werden.

## **IV. SONSTIGE PLANUNGS- / ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

### **7 Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 309, Kennwort: „Salzbergener Straße/Emslandstadion“ wird parallel zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Verfahrenstechnisch werden beide Bauleitplanverfahren nach § 2 BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden zur Offenlage in die Pläne eingearbeitet, genau wie die Ergebnisse des noch durchzuführenden Wettbewerbes für den Bau der Realschule einschließlich Sporthalle und die Ergebnisse der noch ausstehenden Fachgutachten (insbesondere Lärmgutachten und Umweltbericht).

|                                                                                                                                                               |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB<br/>+ Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB</i>                                                         | <i>23. 09. 2020</i>      |
| <i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB<br/>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</i> | <i>IV. Quartal 2020</i>  |
| <i>Ergebnis Wettbewerb Elsa-Brändström-Realschule</i>                                                                                                         | <i>ab 50. KW 2020</i>    |
| <i>Beratung des StUK über die Ergebnisse der Beteiligungen<br/>gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage</i>                                     | <i>I. Quartal 2021</i>   |
| <i>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</i>                     | <i>II. Quartal 2021</i>  |
| <i>Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat</i>                                                                                                     | <i>III. Quartal 2021</i> |
| <i>Rechtskraft</i>                                                                                                                                            | <i>IV. Quartal 2021</i>  |

## 8 Umsetzung; Realisierung

Die Realisierung des neuen Schulstandortes ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Sicherung der schulischen Versorgung der Bevölkerung von Rheine. Alle bisher notwendigen Beschlüsse des Rates und seiner Gremien liegen bereits vor, sodass nach Durchführung des Wettbewerbes für den Schulneubau und dem Abschluss der Bauleitplanverfahren zügig mit einer Realisierung des Vorhabens gerechnet werden kann.

Rheine, 7. September 2020

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen  
(Leiter Stadtplanung)