

Vorlage Nr. 387/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 281,**
Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	12.05.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> 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. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 281, Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine 25 m bzw. 40 m parallel verschobene Grenze zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1129 (Teilfläche aus Flurstück 1102),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 31,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1129,
- im Westen: durch den von der westlichen Grenze des Flurstücks 31 etwa 195 m westlich verschobenen Baufeldabschluss.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich auf etwa 195 m Länge nördlich der Straße „Zur Heide“ erstrecken.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Anlass für diesen Bebauungsplan ist die Absicht einer Eigentümergemeinschaft, den nördlichen Bereich entlang der Straße "Zur Heide" – etwa zwischen den gegenüberliegenden Straßen „Wienkerskamp“ und „Schwalbenweg“ - einer Wohnbebauung zuzuführen.

In Verbindung mit diesem Bebauungsplan wird ein notwendiges Regenrückhaltebecken, das insbesondere der Niederschlagsentwässerung des umliegenden Quartiers beidseits der „Meisenstraße“ dient, in Form einer ökologisch hochwertigen „Sekundäraue“ geschaffen. Für die wohnbauliche Inanspruchnahme des teilweise baumbestandenen Areals wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Umfeld des Plangebietes realisiert werden kann (Anlage 5).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bereits seit langem als "Wohnbaufläche" dargestellt. Insofern ist die Mobilisierung dieser Baufläche mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Er liegt auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der natürlichen Hochwasserlinie des Hemelter Baches.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

In den Eschendorfer Wohnquartieren zwischen Osnabrücker Straße und Surenburgstraße sind die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet bzw. bebaut. Aufgrund der fehlenden Bauplätze ist eine Eigenentwicklung bzw. eine vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht mehr möglich. Um auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig, neues Bauland auszuweisen bzw. per Bauleitplanung festzusetzen.

Hierfür eignen sich die noch freien Flächen entlang der Straße „Zur Heide“, die bereits straßenbegleitend im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Als eine Art „Innenentwicklung“ bzw. „Nachverdichtung“ wird hier eine „Baulücke“ geschlossen, die der Stärkung der sozialen und technischen Infrastruktur dient und damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Es erfolgt eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. eine prägnante Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind nur geringfügige Veränderungen des lokalen Kleinklimas zu erwarten. Die momentan offenen Geländestrukturen, die geringe Plangebietsgröße und der relativ hohe Grünflächenanteil durch Schaffung der „Sekundäraue“ und des Waldareals wirken sich auf das Umfeld des Planbereichs nicht merklich negativ, sondern eher positiv aus. Weitere Klima- bzw. Umweltbelange sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 31.07.2020. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 6) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 2).

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3: Übersichtsplan + Legende
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Sekundäraue + Waldausgleich
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Umweltbericht (Büro öKon GmbH, Münster; 15.04.2021)
- Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro öKon GmbH, Münster; 26.03.2021)

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 387/20

Bebauungsplan Nr. 281.

Kennwort: "Zur Heide – Nord", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt - Der Landrat; Umwelt- und Planungsamt; Stellungnahme vom 03.08.2020

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege:

Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es erforderlich, im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen und entsprechende (externe) Kompensationsmaßnahmen in Text und Karte darzustellen. Ich weise darauf hin, dass spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der zu benennenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegeben sein muss. Ich weise des Weiteren darauf hin, dass eine Förderung mit öffentlichen Mitteln die Anerkennung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließt.

Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung im Plangebiet die Anfertigung einer Artenschutzprüfung durch ein Fachbüro auf Grundlage einer Kartierung oder einer Potenzialanalyse erforderlich. Dabei sind Amphibien, Fledermäuse, Reptilien und Vögel zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine Kartierung der Brutvögel und Fledermäuse empfohlen.

Zur Erfassung der Fledermäuse und Brutvögel und zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist das neue Methodenhandbuch des MKULNV NRW („Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“ vom 09.03.2017) zu beachten. Der Kartierungsumfang sollte mit der UNB abgestimmt werden. Es ist darzulegen, ob sich in den Gehölzen potenziell wiederkehrende Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) befinden. Hierfür sind die Gehölze im unbelaubten Zustand zu untersuchen. Zudem ist zu thematisieren, ob durch die geplante sekundäre Aue Gehölze entfernt werden und Lebensräume von planungsrelevanten Arten verloren gehen.

Auf der Grundlage der Untersuchungen sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Fundortkataster und die Listen im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucher-

schutz NRW (Auswertung des Messtischblattes) das tatsächliche Artenspektrum nur teilweise wiedergeben.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld ist der Unteren Naturschutzbehörde kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten bekannt.“

Abwägungsvorschlag:

Mit der Erstellung des Umweltberichts (als Anlage zur Bebauungsplan-Begründung) wurde nunmehr zum 2. Beteiligungsschritt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen definiert und dargestellt. Die Verfügbarkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Eine naturschutzrechtliche Förderung mit öffentlichen Mitteln ist derzeit nicht beabsichtigt.

Entsprechend den Forderungen und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Untersuchungen bzw. Kartierungen sind fachgerecht durch das Büro öKon, Münster erstellt und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert worden. Eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ist erfolgt.

2.2 Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Steinfurt, 48369 Saerbeck Stellungnahme vom 16.07.2020

Inhalt:

„Dem o. g. Planvorhaben stehen keine wesentlichen landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Die überplanten Flächen sind im Regionalplan bereits als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen und werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Lediglich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Da es sich hierbei um von Siedlungsbereichen umgrenzte landwirtschaftliche Flächen handelt, ist ein Ausgleich hier eher zu tolerieren, als im Außenbereich.“

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wesentlichen landwirtschaftlichen bzw. agrarstrukturellen Bedenken entgegenstehen. Auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für gesetzlich vorgeschriebene Kompensationsmaßnahmen wird von der Landwirtschaftskammer toleriert bzw. akzeptiert.

2.3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster Stellungnahme vom 30.06.2020

Inhalt:

„Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken, sofern der Waldausgleich im Bebauungsplan auch als Wald festgesetzt wird.“

Abwägungsvorschlag:

Der Sekundärauenbereich und das gesetzlich vorgeschriebene Waldausgleichsareal sind in der Anlage 5 dargestellt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurde diese Ausgleichsfläche quantitativ definiert und konkret verortet. Da diese sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt, sondern durch vertragliche Regelungen fixiert.

Die künftigen Waldflächen in der Sekundäraue werden durch Grundstückskaufvertrag gesichert. Durch Übergang des Eigentums an die Stadt Rheine wird die ordnungsgemäße Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Der aufzuforstende Teilbereich, der in Privateigentum verbleibt, wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch gesichert: „Der jeweilige Eigentümer ... duldet es, dass das vorbezeichnete Grundstück in eine Forstfläche umgewandelt, aufgeforstet und dauerhaft entsprechend den forstwirtschaftlichen Bestimmungen gepflegt wird.“

Auf der privaten Aufforstungsfläche wird die Stadt Rheine zunächst die Umwandlung in eigener Zuständigkeit vornehmen und bis zur Sicherung der Kultur die Betreuung und Pflege mindestens für die Dauer von 3 bis maximal 5 Jahren übernehmen. Nach der Herrichtung der Fläche durch die Stadt und nach Ablauf der Betreuungs- und Pflegedauer übernimmt der Privateigentümer die weitere Pflege. Die Übernahme der städtischen Kosten wird per städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Eigentümers geregelt.

2.4 LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, 48157 Münster Stellungnahme vom 06.07.2020

Inhalt:

„Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Ich bitte jedoch, im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen zu möglichen Bodendenkmälern werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst; 58099 Hagen
Stellungnahme vom 30.06.2020

Inhalt:

„Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen: Sondieren der Stellungsbereiche ...

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

Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Allerdings gibt es Hinweise auf einen Stellungsbereich – also einen Bereich, der eine Kampfmittelbelastung vermuten lässt - am äußersten westlichen Rand des Plangebietes, mit Ausdehnung in die künftige Waldausgleichsfläche hinein. Eine Sondierung dieses Bereiches bzw. eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen wird von der zuständigen Fachbehörde empfohlen.

Da eine Belastung der anderen Bauflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (außergewöhnliche Verfärbungen oder Beobachtung verdächtiger Gegenstände) die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

Die Anmerkungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden beachtet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.