

Begründung

Planverfahren „Salzbergener Straße/Emslandstadion“

Bebauungsplan Nr. 309 37. Änderung des Flächennut- zungsplans der Stadt Rheine

- Entwurf -

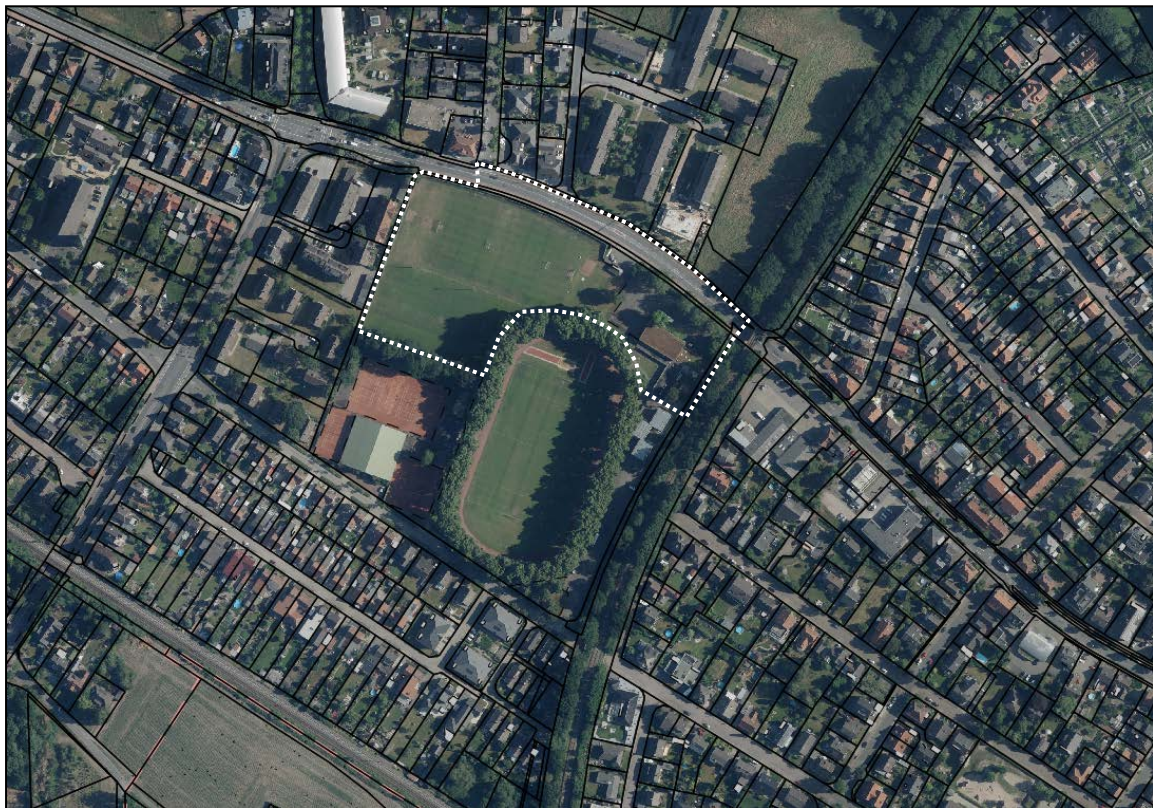
Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	2
2.	Konzeptgrundlage	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Planung	4
4.	Planungsrecht und Planungsbindungen	4
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.2.	Vorgaben der Regionalplanung	5
4.3.	Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan	6
4.4.	Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes.....	6
4.5.	Leitbild Klimaschutz.....	7
5.	Bestandserhebung –Allgemeine Grundlagen der Planung	8
5.1.	Lage im Stadtgebiet; Prägung	8
5.2.	Bestandsimpressionen	9
5.3.	Emissionen; Immissionen.....	10
5.4.	Erschließungssituation - Verkehr/ Ver- und Entsorgung.....	10
5.5.	Boden / Kampfmittel / Altlasten / Baugrundbewertung	10
5.6.	Natur und Freiraum	11
6.	Planziele, Plankonzept und Festsetzungen.....	12
6.1.	Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....	12
6.2.	Änderung des Flächennutzungsplans	12
6.3.	Erschließung	12
6.3.1.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	12
6.3.2.	Ver- und Entsorgung	15
6.3.3.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsabsicherung	16
6.4.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	16
6.4.1.	Art der baulichen Nutzung	16
6.4.2.	Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Vorgaben, Baugrenzen, Höhenfestsetzungen)	16
6.5.	Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung	17
6.6.	Begrünung unversiegelter Flächen.....	18
6.7.	Immissionsschutz.....	18
6.8.	Kampfmittelvorsorge	19
6.9.	Altlasten, Boden- und Bodendenkmalschutz.....	19
7.	Umsetzung, Realisierung.....	20
8.	Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimawandel.....	21
9.	Hinweise zum Verfahren	22
10.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	22
	Anlagen	23

1. Anlass und Ziele der Planung

Zur Bereitstellung einer ausreichenden Versorgung mit schulischen Angeboten wird die Erweiterung der Elsa-Brändström-Realschule als erforderlich angesehen. Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss sowie auch das Parallelverfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Einleitung der für die geordnete Entwicklung notwendigen Planverfahren durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 23.09.2020 gefasst und die Frühzeitigen Beteiligungen auf Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfs einstimmig beschlossen (Vorlagen 220/20 + 221/20).

Am vorhandenen Standort an der Schüttemeyerstraße ist das für die Neuaufstellung der Elsa-Brandström-Realschule 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 gefallen¹, da hier noch ausreichend freie Fläche vorhanden ist, die sich im städtischen Eigentum befindet. 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 Vereinsport zur Verfügung gestellt werden soll. Die alte Einfeld-Sporthalle ist in die Jahre gekommen und eignet sich auch in ihrem Aufbau für die angestrebte schulische Nutzung nicht. Sie muss durch eine moderne Dreifach-Sporthalle ersetzt werden.



Luftbild Stadt Rheine, Stand 2019 (Geltungsbereich des Plangebiets mit weißer Umrandung)

¹ s. einstimmige Beschlüsse des BaMo v. 30.01.2020 zur Beschlussvorlage Nr. 001/20 und vom 09.09.2021 zur Beschlussvorlage Nr. 410/21

2. Konzeptgrundlage

In einem von der Stadt Rheine für den geplanten Schulneubau durchgeführten Wettbewerb setzte sich als Siegerentwurf das Konzept des Büros JSWD Architekten aus Köln durch.

Der Konzeptentwurf für das neu geplante Schulgelände sieht zwei Gebäudekörper vor, ein Schulgebäude mit drei Trakten und ein Sportgebäude mit integriertem Sportcafé. Die neuen Gebäudekörper schließen den Straßenraum entlang der Salzbergener Straße und bilden für den neuen Schulstandort eine repräsentative Adresse. Zwischen den Gebäuden ist eine zentrale Stellplatzanlage verortet. Durch die zentrale Lage ermöglicht sie kurze Wege zu beiden Gebäuden wie auch zum Stadionbereich. Die vorhandene markante Baumkulisse des Stadions bleibt unangetastet.

Das Konzept wurde mit Vorlage Nr. 410/21 am 09.09.2021 sowohl dem Schul- wie auch dem Bau- und Mobilitätsausschuss der Stadt Rheine im Detail vorgestellt und die Weiterverfolgung dieses Konzeptansatzes beschlossen. Es bildete ein wesentliches Ziel-Grundgerüst für den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan definiert im Abgleich mit den zu berücksichtigenden Belangen letztlich den planungsrechtlichen Rahmen.

Siegerentwurf zum geplanten Schulneubau (1. Platz JSWD Architekten, Köln)



3. Räumlicher Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 der Stadt Rheine bezieht sich auf den mit der Geltungsbereichslinie in der Bebauungsplanzeichnung abmarkierten nördlichen Teilbereich des Sportareals „Emslandstadion“ südlich der Salzbergener Straße. Hinzugenommen wurde auch das noch nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche definierte, vorgelagerte Teilstück der Salzbergener Straße. Der Geltungsbereich umfasst etwa 2,5 ha (24.671 m²) Fläche im Bereich der Flur 128, Gemarkung Rheine Stadt.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 309, Kennwort: „Salzbergener Straße/Emslandstadion“ lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden:** wird der Geltungsbereich durch die Nordseite der Salzbergener Straße begrenzt,
- Im Osten:** bildet die Ostseite des Flurstücks 496 in einer Länge von ca. 70 m, beginnend an der Salzbergener Straße in südlicher Richtung verlaufend den Abschluss des Geltungsbereichs. Angrenzend befindet sich hier ein städtischer Radweg (Flurstück 277, Flur 123) und die Bahnlinie Bottrop – Quakenbrück.
- Im Süden:** schließt der Geltungsbereich beginnend an der Ostgrenze des Flurstücks 496 im Abstand von ca. 70 m parallel zur Salzbergener Straße verlaufend bis zum in der Örtlichkeit vorhandenen, mit Bäumen abgegrenzten Stadionoval zunächst ab, um weiter das Flurstück 496 durchschneidend in westlicher Richtung zu verlaufen. Und zwar entlang des in der Örtlichkeit vorhandenen, mit Bäumen abgegrenzten Stadionrund sowie entlang der der Tennisplätze und somit parallel zur Salzbergener Straße im Abstand von ca. 120 m.
- Im Westen:** begrenzt die Westseite des Flurstücks 496, beginnend ca. 120 m südlich der Salzbergener Straße bis zur Salzbergener Straße in nördlicher Richtung das Plangebiet.

Vom Geltungsbereich ganz oder in Teilen erfasste Flurstücke sind die Nrn. 496, 651, 652, 653, 654, 655, 656 der Flur 128 sowie Teile des Flurstücks 276 der Flur 123. Alle betroffenen Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

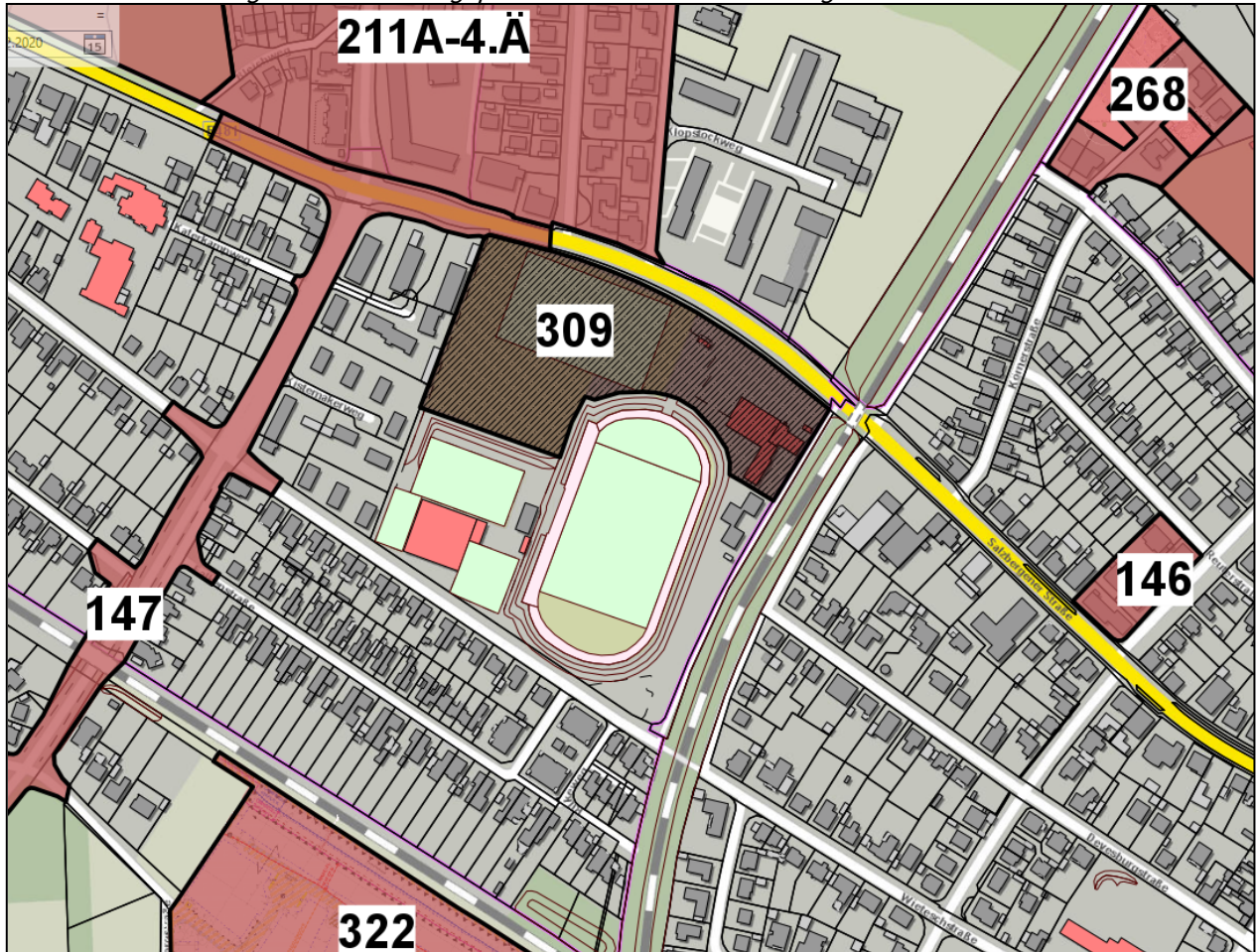
4. Planungsrecht und Planungsbindungen

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich und die zugrunde liegende Planung existiert bislang kein Bebauungsplan. Für eine geordnete Entwicklung der Fläche abweichend von der bisherigen Nutzung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 309 und der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (37. FNP-Änderung) wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz am 23.09.2020 gefasst.²

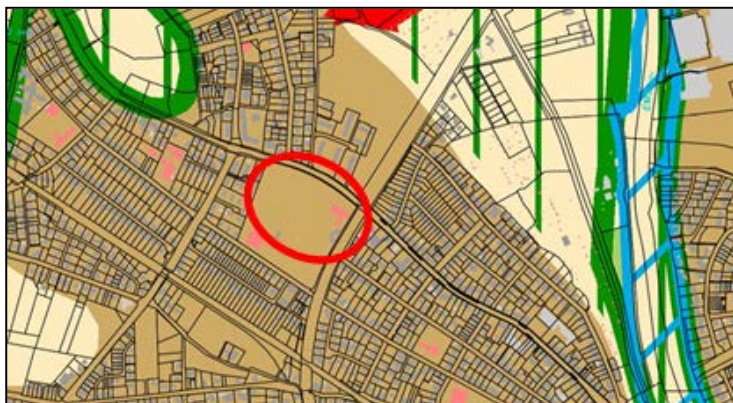
² Beschlussvorlagen 220/20 + 221/20, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine

Übersicht zum Vorliegen von Bebauungsplänen im Bereich der Planung

Im Umfeld der Entwicklungsfläche befindet sich im Wesentlichen wohnbaulich geprägte Bestandsbebauung, die mit Ausnahme des vom Bebauungsplan Nr. 211 („Ellinghorst Teil A“) mit Stand der 4. Änderung erfassten Bereichs (s. Übersicht oben) nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich reguliert ist. Die Bebaubarkeit der nicht vom Bebauungsplan erfassten Baugrundstücke richtet sich nach § 34 BauGB für den im baulichen Zusammenhang bestehenden Innenbereich.

4.2. Vorgaben der Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet insgesamt als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.



Legende Regionalplan Münsterland



Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)



Plangebietsbereich

Im Wesentlichen sind für die vorliegende Planung folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan maßgeblich:

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen

3.2 *Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.*

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln

8.1 *Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.*

8.3 *In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnahe Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.*

Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei einer baulichen Nutzung der Flächen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung entsprochen.

Die Ziele und Inhalte der Planung stimmen mit den regionalplanerischen Zielen aufgrund des begründeten Bedarfs und der hier möglichen Nachverdichtung und Flächenschonung der für Außenbereichsnutzungen vorgesehenen Freiraumbereich überein.

4.3. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

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

Die geplanten Nutzungen weichen von der bisherigen Darstellung ab. Aus diesem Grund wird zur planungsrechtlichen Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 – ein Änderungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine werden dabei die für den Schulstandort benötigten Flächen von „Grünfläche/Sportanlage“ in „Gemeinbedarfsfläche/Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert..

4.4. Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes

Zur bei Bauleitplanverfahren stets erforderlichen Abklärung der artenschutzbezogenen Belange und Erfordernisse wurde ein diesbezüglicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) von der Stadt Rheine beauftragt mit folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist im Rahmen der überschlägigen Betroffenheitsanalyse festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Ausstattung des Plangebietes mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den dort u.U. vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite bei einer Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens bzw. beim Bau der neuen Realschule artenschutzrechtliche Konflikte nicht von vornherein auszuschließen sind. Dies ist dadurch begründet, dass sowohl einige Bäume als auch die Sporthalle im nordöstlichen Teil des Plangebietes, beide mit einem etwaigen Quartierpotenzial für Fledermäuse und Vögel, entfernt werden müssen. Vor diesem Hintergrund sind weitere Erkenntnisse zu einem möglichen Vorkommen bzw. zum weitestgehenden Schutz einzelner Individuen erforderlich, um die Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Neben einer entsprechenden Bauzeitenregelung wird empfohlen, eine Ökologische Baubegleitung sowohl für den Abbruch der Sporthalle als auch für die Entfernung der Baumschubstanz im nordöstlichen Teil des Plangebietes einzusetzen. Dabei sind vor dem Eingriff entsprechende Kontrollen auf

Tierbesatz vorzunehmen, um eine Tötung einzelner Individuen zu verhindern. Sofern dort planungsrelevante Tierarten gefunden bzw. nachgewiesen werden, wird zudem die Durchführung artspezifischer CEF-Maßnahmen notwendig.

Bei Gewährleistung der Umsetzung dieser Vorgaben ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß der Vorgaben des § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine Sicherstellung dieser Maßnahmen vor den Eingriffen ist daher zu gewährleisten.“

(Quelle: Artenschutzprüfung Stufe I, ARU Münster v. 24. Mai 2022, S. 24)

Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters nimmt der Bebauungsplan vorkehrend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Artenschutzfestsetzungen auf.

Zum einen wird die fachlich empfohlene Bauzeitenregelung aufgenommen und daneben entsprechend der Gutachterempfehlung bestimmt, dass bei Abbruchmaßnahmen und bei Entfernung von Baumsubstanz im Geltungsbereich eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen hat, die den Artenschutz eingriffsbezogen absichert.

Der fachgutachterliche Bericht hängt als Dokument mit umfassender Darlegung der erfolgten Untersuchungen und Ergebnisse an (s. Anlagen).

Daneben wurden in dem zur Planung erstellten, umfassenden Umweltbericht die relevanten Umweltbelange und erforderlichen Schutzgüterbetrachtungen eruiert und bewertet.

Im Umweltbericht wird unter anderem der für die Überplanung notwendige Kompensationsbedarf ermittelt. Die zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen für notwendig erachteten oder als Empfehlung zu berücksichtigenden Maßnahmen und Aspekte werden vom Fachgutachter benannt und beschrieben.

Zusammenfassend resümiert der Umweltbericht zur Planung, „dass bei ordnungsgemäßer Umsetzung aller Maßnahmen keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen – auch nicht aus artenschutzrechtlicher Sicht – verbleiben. Damit bestehen aus Sicht der Umweltprüfung keine Hindernisgründe, die einem angestrebten Satzungsbeschluss und der nachfolgenden Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309 „Salzbergener Straße / Emslandstadion“ – verbunden mit der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine entgegen stehen würden.“

(Quelle: Umweltbericht, ARU Münster v. 24. Mai 2022, S. 60)

Der zur Planung erstellte Umweltbericht hängt dieser Begründung an (s. Anlagen).

4.5. Leitbild Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB in das städtebauliche Leitbild der Stadt Rheine explizit integriert worden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange des Klimaschutzes sind daher sowie aufgrund der allgemein zunehmend notwendigen Klimawandelvorbeugung und -bewältigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.³

Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der vorliegenden Planung fasst Kapitel 8 zusammen.

³ vgl. Beschlussfassung des Rates der Stadt Rheine zur Beschlussvorlage 284/19

5. Bestandserhebung – Allgemeine Grundlagen der Planung

5.1. Lage im Stadtgebiet; Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 bzw. der 37. Änderung des FNP der Stadt Rheine 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 Geschößwohnungsbau mit zwei- und dreigeschossiger Wohnbebauung. 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 gelegene 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 von der Erreichbarkeit her als Standort für eine schulische Infrastruktureinrichtung an.



Luftbild Stadt Rheine, Schrägaufnahme, Nordblick, Stand: 2011, in der Prägung seitdem weitgehend unverändert

5.2. Bestandsimpressionen



5.3. Emissionen; Immissionen

Benachbart zum Plangebiet befinden sich die Salzbergener Straße/B 65 und die Bahnlinie Bottrop-Quakenbrück. Auch die Bahnverbindung Rheine – Salzbergen (Betreiber Deutsche Bahn) ist als Emissionsquelle relevant und gilt es zu berücksichtigen.

Diese Lärmquellen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens planungsbezogen fachgutachterlich analysiert und Empfehlungen /Anforderungen zur Konfliktvermeidung und –bewältigung ausgesprochen. Sie fließen in die Planung ein (s. Kapitel 6.7).

5.4. Erschließungssituation - 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 481 den Anschluss an das überregionale Straßennetz. Auch die BAB 30/Anschlussstelle Rheine Nord ist über den Straßenzug B 481/B 70 nach Norden in ca. 4,5 km zu erreichen.

Die Salzbergener Straße bietet darüber hinaus auch die Anbindung an die nord- östlich, östlich und südlich gelegenen Stadtteile von Rheine. Die südwestlich gelegenen Wohnquartiere sind über die Berbmomstiege 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 angefahren werden kann. Hierüber sind auch Stellplätze des Stadions der aktuellen Bestandssporthalle zu erreichen. Weitere Stellplätze für das Stadion befinden sich im Süden. Diese sind über die im Süden gelegene Unlandstraße erreichbar.

Die Salzbergener Straße als eine Hauptverkehrsachse der Stadt Rheine verfügt beidseitig über separat geführte Radwege. Im Geltungsbereich befinden sich davon abzweigend im Bestand zwei Fuß- und Radwege. Beide schaffen für den Fuß- und Radverkehr eine Verbindung von der Salzbergener Straße zur Unlandstraße und zu den umliegenden Wohngebietsbereichen. Der parallel zur Bahnlinie verlaufende Fuß- und Radweg geht nördlich der Salzbergener Straße in den Elsa-Brandström-Weg über und schließt im Bereich Delsen an den Emsradweg an.

Über die Linie C12 des Stadtbussystems mit den beidseitigen Haltestellen „Emslandstadion“ ist das Plangebiet gut an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Die Busse fahren werktags und samstags tagsüber halbstündlich die Haltestellen an; Samstagnachmittags und an Sonn- und Feiertagen im befahrenen Zeitraum stündlich⁴. Vom oder zum Stadtzentrum bzw. auch dem Bahnhof sind somit Wege mit dem öffentlichen Personennahverkehr möglich.

In der Salzbergener Straße sind bezogen auf die technische Erschließung des Areals alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur verlegt. Darüber ist der Anschluss des projektierten Schulstandortes an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Rheine möglich. Zur weitergehenden planungsbezogenen Analyse wurde ein verkehrsfachliches Gutachten beauftragt (s. Kapitel 6.3 und Verkehrsuntersuchung IPW v. 23.05.2022 als Anlage zu dieser Begründung) und der Planung zugrunde gelegt.

5.5. Boden / Kampfmittel / Altlasten / Baugrundbewertung

Die als Schulstandort vorgesehene nördliche Teilfläche des Emslandstadions ist tlw. als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Auch für das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Stadionoval besteht Kampfmittelverdacht. Im Rahmen dieses Aufstellungs-/Änderungsverfahrens wurden der Verdacht und erforderliche Maßnahmen geklärt. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes liegt vor. Die Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes zur rechtzeitigen Sondierung der zu entwickelnden Flächen werden als

⁴ <https://www.stadtwerke-rheine.de/de/Stadtbus-und-Parken/Fahrplanauskunft/Fahrplanauskunft1/9571-12-0220-VKG-Linienfahrplaene-Linie-C12-v02-230320.pdf> (Zugriff vom 12.01.2022)

Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend weist der Bebauungsplan vorsorglich grundsätzlich bei Bodenarbeiten zu beachtende Anforderungen hin.

Das eigentliche Stadionoval – außerhalb des Geltungsbereiches – und eine Verbindungsfläche zur Salzbergener Straße – innerhalb des Geltungsbereiches – werden im Geoinformationssystem der Stadt Rheine als Altlastenverdachtsfläche geführt. Diesbezüglich wurde im Rahmen der Planung zur Grundstücksumnutzung die WESSLING GmbH mit der Durchführung geotechnischen sowie orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse beauftragt.

Das umfassende Baugrundgutachten beinhaltet Aussagen zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Bodenschichtung und bewertet dabei die Untergrundverhältnisse, dessen Tragfähigkeit, Versickerungseignung und Gründungseignung, es ermittelt die voraussichtlichen abfallrechtlichen wie –technischen Anforderungen als Ergebnis der Bodenproben, bewertet den Grundwasserstand, daraus resultierende Anforderungen und kommt auf die gründungstechnischen Folgerungen zu sprechen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von im Gutachten formulierten Anforderungen eine Realisierung der Planung möglich ist. Die dafür zu berücksichtigenden Anforderungen umfassen insbesondere folgende Aspekte:

- Bereichsweise liegen heterogene Bodenauffüllungen vor, insb. im östlichen Geltungsbereich
- In den ermittelten Bereichen sind verringerte Tragfähigkeiten des Bodens zu beachten; diesbezüglich gibt der Gutachter Gründungsempfehlungen
- Auch sind die abfallrechtlichen Klassifizierungen betroffener Bodenbereiche zu beachten mit je nach Beanspruchung daraus resultierenden Maßnahmen und ggf. Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub
- Es wurde ein „zusammenhängender freier Grundwasserspiegel“ etwa 4 Meter unter GOK festgestellt. Der minimale Flurabstand lag bei den Messungen bei 4,1 Meter, was gleichzeitig den höchsten Grundwasserstand mit +34,81 m NN markierte. Der minimal gemessene Grundwasserstand lag bei + 33,77 mNN. Als Tendenz erkennt das Gutachten eine Fließrichtung nach Norden. Für Planungen wird empfohlen, „einen um ca. 1 m höher liegenden Bemessungswasserstand anzusetzen“ und sich bei geplanten Unterkellerungen gegen mäßige Einwirkungen von drückendem Wasser < 3 m Eintauchtiefe über fachgerechte Abdichtungsmaßnahmen zu schützen
- Die Bewertung zur Versickerungsfähigkeit im Geltungsbereich ergab, dass mit Ausnahme der von den ermittelten Altablagerungen betroffenen Bereichen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht genehmigungsfähig ist, eine Versickerung *„unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes der geplanten Versickerungssohle bis zum Grundwasser von 1 m voraussichtlich technisch möglich“* (Wessling 2021; s. 74) ist.

Die Einzelheiten zu den Baugrunduntersuchungen, zur Boden- und Baugrundbewertung können dem Gutachten entnommen werden (Wessling 2021). Ein Hinweis zur Berücksichtigung des Baugrundgutachtens und der Altablagerungen wurde in die Planzeichnung mit aufgenommen.

5.6. Natur und Freiraum

Das Gesamtareal des Emslandstadions wird geprägt durch das eigentliche Stadionoval mit einer imposanten Grünkulisse entlang der Stadionrunde. Dieser Baumbestand (Linden) wird durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 309 außen vor gelassen; die entsprechenden Grundstücksteile liegen nicht innerhalb des Plan- bzw. Geltungsbereiches. Auch die Baumkulisse nördlich der Tennisplätze soll beibehalten werden und wurde nicht in das Plangebiet einbezogen. Entlang der Salzbergener Straße im Plangebiet vorhandene Bäume können dagegen bei Umsetzung des geplanten Konzepts voraussichtlich nicht erhalten werden und müssen erforderlichenfalls den geplanten Nutzungen weichen. Für Sie ist nach der Fällung adäquat Ersatz und/oder

Ausgleich zu leisten. Eine Begrünung kann und soll soweit konzeptbezogen möglich vor Ort auf dem späteren Schul- und Sportgelände erbracht werden. Neben dem auch in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommenen Baumbestand (vgl. Planzeichnung sowie Bestandsimpressionen in Kap. 5.2) sind als Grünstrukturen die überwiegend bislang sportlich genutzten Grünflächen zu nennen. Die Überplanung der Grünstrukturen wurde über das beigefügte Umweltgutachten (Umweltbericht, s. Anlage) bewertet. Der erforderliche Ausgleich für die Überplanung wurde berechnet. Die Stadt Rheine verfügt über ausreichende Ökopunkte zur Kompensation der bilanzierten Eingriffe.

6. Planziele, Plankonzept und Festsetzungen

6.1. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Primäres Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum beabsichtigten Bau der neuen Elsa-Brandström-Realschule samt der dazugehörig geplanten neuen Sporthalle zum Zwecke der auch zukünftig ausreichenden Schulversorgung mit schulischen Angeboten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung gewährleistet werden, bei der mögliche Konflikte auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Insbesondere sollen die verkehrlichen Belange (Gewährleistung einer angemessenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs), die geordnete Erschließung der geplanten Anlagen und die Schutzbelange (Immissionsschutz) von durch die Planung betroffenen Anliegern beachtet werden. Die in Ihrer Gewichtung weiter zunehmenden Klimaschutzanforderungen sollen ebenfalls besonders berücksichtigt werden.

6.2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die geplanten, neu gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der Flächenkategorie „Gemeinbedarfsfläche/Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ subsummierbaren Nutzungen weichen von der bisherigen Darstellung „Grünfläche/Sportanlage“ (teilweise) ab. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung – parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 – ein Änderungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Eine geordnete Entwicklung wird über die Planverfahren und die damit einhergehende Bewertung und Abwägung aller Belange sowie der Beachtung gesetzlicher Anforderungen sichergestellt.

6.3. Erschließung

6.3.1. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

KFZ-Verkehr

Durch die Lage an der Salzbergener Straße/B 65 ist der geplante Schulstandort an eine der Hauptachsen des Straßenverkehrsnetzes der Stadt Rheine angebunden.

Die direkte Anbindung des Grundstücks für den Autoverkehr erfolgt bereits derzeit über eine separate Linksabbiegespur auf der Salzbergener Straße Richtung stadtauswärts. Stadteinwärts gerichteter Verkehr kann direkt zufahren.

Die bisherige Linksabbiegespur soll nach verkehrsfachlicher Prüfung für die beabsichtigte Schulstandortplanung modifiziert werden, um auch künftig adäquat den direkten Anschluss – etwa für Lehrkräfte und den Hol- und Bringverkehr für die Schule – anforderungsgerecht zu sichern, ohne die sogenannte „Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs“ negativ zu beeinträchtigen.

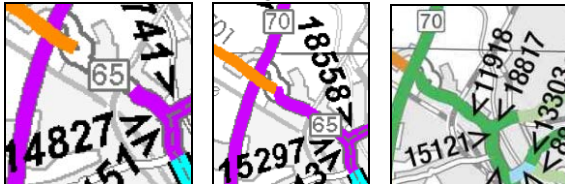
Eine zunächst zur Bewertung des Verkehrs herangezogene Auswertung der für den Standort vorliegenden turnusmäßig erhobenen und vorliegenden Verkehrszählraten der Bundesverkehrswegezählung für die Salzbergener Straße ergab für die letzten drei verfügbaren Zählreihen aus den Jahren 2005, 2010 und 2015 folgende Werte:

KFZ-Verkehr: Salzbergener Straße (Quelle: <https://www.strassen.nrw.de/de/verkehr/verkehrsbelastung.html>)

2005: 14.827 KFZ/Tag DTV

2010: 15.297 KFZ/Tag DTV

2015: 11.918 KFZ/Tag DTV



Aufgrund der aus den turnusmäßigen Zählraten der Bundesverkehrswegezählung nur verfügbaren überholten Zahlen und dem Prognose- und Plankonzeptbewertungserfordernis für eine auch zukünftig belastbare Verkehrsabwicklung wurde ergänzend eine aktuelle Zählung und verkehrsfachliche Begutachtung beauftragt (→ IPW 2022, s. Anlagen).

Die aktuelle und dem Planstandort direkt vorgelagert durchgeführte Verkehrszählung ergab, dass die heutige Verkehrsmenge am Standort bei 13.900 erhobenen KFZ/24h liegt, wobei ein pandemiebezogener Korrekturfaktor den anzusetzenden Wert auf eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 14.600 Kfz/24h erhöht.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden unter Berücksichtigung des 15%-igen Aufschlags [Corona-Korrekturaufschlag] sind in der folgenden Tabelle dargestellt

Tabelle 1: Aktuelle Verkehrsbelastungen der B 481 während der Spitzenstunden

	Kfz-Verkehr	Davon Schwerverkehr (ab 3,5t)
07:15 Uhr bis 08:15 Uhr	1.201 Kfz/h	43 SV/h
14:00 Uhr bis 15:00 Uhr	1.270 Kfz/h	36 SV/h
16:45 Uhr bis 17:45 Uhr	1.452 Kfz/h	13 SV/h

Quelle: IPW 2022, S. 13

Auf dieser Grundlage, der Vor-Ort-Betrachtung und auf Basis einer wesentlichen Faktoren berücksichtigenden verkehrsfachlichen Prognose und den vorgenommenen Bewertungen kommt das Gutachten zum Ergebnis, „dass die geplanten Parkplatzzufahrten ohne weitere Maßnahmen einen mindestens ausreichenden Verkehrsablauf gewährleisten“ können. (→ IPW 2022, S. 26, s. Anlagen) Es folgert weitergehend, dass die „zu erwartenden Verkehrsmengenzunahmen auf der B 481 im Vergleich zur Prognose 0 (ohne den Schulstandort) sind mit 3% Mehrverkehr (+ 400 Kfz/24h) als gering zu bezeichnen. Bei der Zufahrt des Schulparkplatzes ist auf der B 481 eine Linksabbiegespur mit den Regelmaßen der RAST 06 vorzusehen. Beim Lehrerparkplatz ist keine gesonderte Führung der Linksabbieger erforderlich.“ (ebenda)

Die geschlussfolgerten Anforderungen zeigen eine grundsätzliche Machbarkeit auf; während konkrete Regelungen und Ausführungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW noch ausstehen.

Des Weiteren ist für die zukünftigen Schüler vorrangig nicht die PKW-Anbindung von besonderer Bedeutung, sondern die Anbindung an den ÖPNV und an das Fuß- sowie insbesondere das Radwegenetz.

Anbindung an den ÖPNV und an das Fuß- und Radwegenetz

Der neu beabsichtigte Standort ist an das Stadtbussystem mit beidseitigen Haltestellen an der Salzbergener Straße in Höhe des Emslandstadions/Kreuzung Salzbergener Straße/Berbomstiege/Freiherr-von-Beust-Straße angebunden. Die hier anfährende Buslinie C12 kann auch die Anbindung an den Schienennahverkehr sicherstellen, da der zentrale Busbahnhof des Stadtbussystems in der Innenstadt in direkter räumlicher Nähe des Bahnhofes der DB liegt. Umsteigevorgänge sind hierdurch unkompliziert möglich.

Neben der Erreichbarkeit des neu geplanten Schulstandortes über die Stadtbusse, sind auch zwei bis drei Gelenkbusse pro Tag als Schulbustransporte aus dem Südraum des Stadtgebietes zu berücksichtigen. Hierzu ist nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen eine Ausweitung des bisherigen Bushaltebuchtenangebots erforderlich und mit dem Straßenbaulastträger im Detail abzustimmen. Die Verkehrsflächenausweisung setzt dazu einen Rahmen, bei dem der absehbare Bedarf eingeplant ist. Vertiefende Regelungen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens möglich und vorgesehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des künftigen Schulstandortes ausgehend vom Bahnhof der Deutschen Bahn verschlechtert sich gegenüber dem bisherigen Standort der Elsa-Brändström-Realschule; beträgt die Wegelänge Bahnhof-Schulstandort bislang ca. 1.250 m, verlängert sich dieser Wert künftig um ca. 950 m, sodass die fußläufige Erreichbarkeit für mit der Bahn anreisende Schüler nur noch eingeschränkt gegeben ist bzw. gut 2 km Fußmarsch bedingt. Mit der an den Bahnhof angegliederten Radstation oder dem Busbahnhof bestehen für diese Schüler auch Alternativen zum Fußmarsch (Weiterfahrt mit einem dort untergebrachten Rad oder die Weiterfahrt mit dem Stadtbus). Aus den umliegenden Wohngebieten bleibt eine problemlose fußläufige Erreichbarkeit erhalten. Der neue Schulstandort liegt wie der alte Standort eingebettet in Wohnbauflächen, sodass Schüler des Umfeldes die Schule fußläufig oder mit dem Rad erreichen können. Die Erreichbarkeit des neuen Schulstandortes zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist über beidseitige Geh- und Fahrradwege entlang der Salzbergener Straße gesichert oder an den neuen Standort angegliederte Wohnstraßen gegeben. Von Süden besteht eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Unlandstraße und zwei daran angegliederte Wege zum Planstandort.

Das Verkehrsgutachten resumiert diesbezüglich: *„Die Erschließung für Fuß- und Radverkehr ist durch die vorhandenen Rad- und Gehwege gesichert. Die Erschließung aus Richtung Süden sollte durch eine Ertüchtigung der vorhandenen Wegeverbindungen zur Unlandstr. optimiert werden. Auch eine Fußgänger-Bedarfs-Ampel über die B 481 östlich des Schulstandortes im Bereich der Bahn ist zur Sicherung des Schulweges und für die Nutzer der vorhandenen Wegeverbindung östlich der Bahnlinie sinnvoll.“* (→ IPW 2022, S. 26, s. Anlagen)

Folgerungen für den Bebauungsplan:

Das verkehrliche Gutachten zeigt die grundsätzliche Machbarkeit der Verkehrsbewältigung am Planstandort. Der Bebauungsplan bezieht aufgrund des Zusammenhangs der verkehrlich absehbar erforderlich werdenden Anpassungen des Linksabbiegers, einer nach derzeitigem Planstand voraussichtlich nötigen ergänzenden Bushaltebucht und der anzupassenden Wegführung den relevanten Straßenraum der Salzbergener Straße ein. Die verkehrlichen Prognosen und Empfehlungen wurden zur Einschätzung der planerisch zu bewältigenden Konflikte bei der lärmschutzfachlichen Betrachtung berücksichtigt (s. dort). Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zur Ertüchtigung der Wegeverbindungen müssen konzeptbezogen abschließend im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden und können dann erforderlichenfalls nachgelagert erfolgen, sind aber im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans umsetzbar.

6.3.2. 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 später anfallender Abfallstoffe kann von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt werden. 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.

Entwässerung und Überflutungsschutz

Nach Abstimmung mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine ist das Gebiet im Trennverfahren zu entwässern. Für einen vorliegenden, zum Erhalt vorgesehenen öffentlichen Entwässerungskanal im Westen des Plan-/Änderungsbereichs wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches den Erhalt und Unterhalt dieser Leitung dauerhaft gewährleisten soll.

Anfallendes Schmutzwasser kann der angrenzenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Der Einleitungspunkt ist noch im Detail abzustimmen. Das anfallende Regenwasser ist dagegen zu versickern, da im angrenzenden Umfeld die Entwässerung im Mischverfahren erfolgt und in die Mischwasserkanalisation möglichst kein Regenwassereingeleitet werden darf. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Salinenkanal. Die Entfernung ist relativ groß; so dass ein separater Regenwasserableiter in diesen nicht wirtschaftlich wäre. Daher verbleibt als Möglichkeit, das Regenwasser vor Ort zu nutzen, zurückzuhalten und zu versickern. Die Bodenbegutachtung ergab diesbezüglich mit Ausnahme einiger Bereiche und unter dem Vorbehalt, dass beim Vorhaben auf einen ausreichend verbleibenden Sickerraum (Abstand zum Grundwasserpegel > 1 Meter) geachtet wird, die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit für das Plangebiet. Für konkrete Maßnahmen zur Versickerung sind vorhabenbezogen die Technischen Betriebe hinzuzuziehen und ist beim Kreis Steinfurt eine wasserechtliche Erlaubnis einzuholen.

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse und diesbezüglichen Schäden, auch in abseits von Gewässern liegenden Bereichen, weist der Bebauungsplan darauf hin, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. 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 Garageneinfahrten 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. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt. Für den Planstandort steht jedoch die im Grundsatz erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/Min.) zur Verfügung.

Zum Bebauungsplanvorentwurf wurden von der örtlichen Feuerwehr keine Bedenken zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen vorgetragen. Der weitergehende Brandschutz ist vorhabenbezogen im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen und sicherzustellen.

6.3.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsabsicherung

Am westlichen Rand liegt im Bestand ein öffentlicher Mischwasserkanal, dessen Unterhaltung über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan abgesichert wird.

6.4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.4.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Absicherung der geplanten Nutzungen wird die für die Entwicklung des Areals vorgesehene Fläche als „Gemeinbedarfsfläche/Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Folgende diesbezügliche Nutzungen sind dabei zulässig:

(a) schulzweckbezogen:

- Schulgebäude
- Schulergänzende und sonstige Nutzungen, die der Bildung oder dem Unterhalt dienen
- Anlagen für die Hausmeisternutzung sowie eine Hausmeisterwohnung
- Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände
- Mittagsbetreuung, Mensa
- Schulbezogene Verwaltungsgebäude
- Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Cafeteria / Schulcafe

(b) sportzweckbezogen:

- Sporthalle und Schwimmhalle
- Spiel-, Pausen- und Sporteinrichtungen im Freigelände
- Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vereinsbetriebenes Sporthallencafé beschränkt auf einen vereinsbezogenen gemeinnützigen Betrieb im Tageszeitraum (8:00 – spätestens 22.00 Uhr) (z.B. während Trainings- oder Wettkampfbetriebes).

6.4.2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Vorgaben, Baugrenzen, Höhenfestsetzungen)

Die Geschossigkeit wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt bei gleichzeitiger Höhenlimitierung auf maximal 15,0 m zulässige Gebäudehöhe, gemessen zur Bezugshöhe 39,0 m ü. NHN⁵. Für eine Flexibilität der baulichen Gestaltung in der Fläche wird für das Baufeld dort, wo keine der nachfolgenden Gründe eine Abweichung erfordern, nur ein Abstand zu den

⁵ Im Rahmen der Geländearbeiten für das Bodengutachten wurden die Untersuchungsstellen nach Lage und Höhe eingemessen: „Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 0,64 m zwischen dem nordwestlichem Untersuchungspunkt RKS 8 (38,58 mNHN) und dem südöstlichen Untersuchungspunkt RKS 14 (39,22 mNHN) (s. Tab. 1). Das Gelände der Untersuchungsfläche zeigt sich relativ eben.“ (Baugrundgutachten Wessling v. 31.08.2021). Die dem Planbereich vorgelagerte und erschließende Salzbergener Straße weist im Bestand bei den eingetragenen Kanaldeckelhöhen Höhen knapp unter 39,00 m ü. NHN auf, so dass 39,00 m ü. NHN für den Bebauungsplan als für die Höhenfestsetzungen annehmbare maßgebliche Referenzhöhe angenommen werden soll, wie dies auch bereits für den Siegerentwurf zugrunde gelegt wurde.

Grundstücksgrenzen von 3,00 Metern als Mindestabstand festgelegt. Angrenzend zur Baumkulisse nördlich der Tennisplätze rückt die Baufeldgrenze 5 Meter ab, um einen hinreichenden Abstand zu den dortig anzunehmenden Baumwurzeln zu wahren (Aussparung der Kronentraufbereiche als anzunehmender Wurzelraum). Daneben wird auch zu der Bestandswohnbebauung ein Abstand von 9 Metern zur Grundstücksgrenze festgesetzt, da hier einerseits das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. Planzeichnung und Kap. 6.3.3) ohnehin gegen eine Überbaubarkeit spricht und gleichzeitig städtebaulich angemessen zur Bestandsbebauung Abstand gehalten wird. Ansonsten können die geplanten Baukörper im festgesetzten Baufeld frei angeordnet werden. Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird über die Bestimmung der Grundflächenzahl auf das Höchstmaß von 0,6 limitiert. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

6.5. Dachgestalterische Vorgaben und Dachbegrünung

Dem Bebauungsplan liegt die Wettbewerbsplanung zugrunde, bei der eine Flachdachausführung beabsichtigt ist. Aufgrund der umliegend divers geneigten Dachlandschaft und dem besonderen Nutzungszweck ist jedoch keine zwingende Festlegung einer Dachneigung für den Geltungsbereich vorgesehen.

Der Bebauungsplan regelt unabhängig davon, dass bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung - bei denen eine Dachbegrünung in der Regel möglich ist - zur Begünstigung und Optimierung des Mikroklimas, der Biodiversität und des Wasserrückhalts / der Pufferung bei Starkregenereignissen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird. Die Festsetzung mit Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung wird in der vorliegenden Planung als bei der Ausgestaltung der Planung umsetzbar angesehen. Das Begrünen bei flachen oder flachgeneigten Dächern ist insbesondere bei öffentlichen Neuplanungen anzustreben und steht angesichts des Handlungsbedarfes für einen verbesserten Klimaschutz in einem den nachfolgenden Ausführungen zugrunde gelegten vertretbarem Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Die Kosten für eine Flachdachbegrünung hängen von dem Aufbau des Flachdachs ab. Hierbei spielen die Neigung und die Höhe des Flachdachs, eventuelle Überstände und die verwendete Unterkonstruktion eine Rolle. Eine Flachdachbegrünung (mit Einbau des Grüns) kostet pro Quadratmeter grob eingeordnet zwischen 25 Euro und 100 Euro⁶.

Die Kosten für ein Flachdach mit Bitumen liegen bei ca. 22 Euro/pro m² ⁷.

In der Regel sind die Herstellungskosten für ein begrüntes Dach höher als für ein normales Flachdach mit Bitumeneindeckung. Auf Grund der überschaubaren Mehrkosten bei einer extensiven Begrünung und des hohen ökologischen Potentials werden im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen (mindestens) extensive Dachbegrünungsmaßnahmen gefordert.

Der Deutsche Dachgärtnerverband e.V. hat in der Vergangenheit in einer Untersuchung die Kosten für eine Extensivbegrünung mit 25 - 35 Euro/m² (Material und Ausführung) angegeben (vgl. Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen, 2011 S. 74). Im Vergleich zu einem Kiesdach (10 Euro/m²) kam der Verband bei einer dynamischen Kostenvergleichsrechnung zwischen einer Extensivbegrünung und einem Kiesdach (Fläche 100 m², Betrachtungszeitraum 40 Jahre) sogar zu einem Kostenvorteil für die Extensivbegrünung. (Die dynamische Berechnung des Dachgärtnerverbandes legte einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren und eine Niederschlagswassergebühr in Höhe von 0,92 bzw. 1,84 €/m² zugrunde.) Grünbedachungen haben sich seitdem weiter etabliert.

Die Pflanzen bei einer Extensivbegrünung erhalten und entwickeln sich weitestgehend selbst. Zur Pflege genügt es in der Regel, wenn einmal jährlich Unkraut und Gehölzaufwuchs, z.B. von Birke oder Weide auf dem Flachdach entfernt wird.

⁶ Quelle: <https://www.energieheld.de/dach/flachdach/begrueung>, abgerufen am 04.05.2022

⁷ Quelle: <https://www.energieheld.de/dach/dacheindeckung#materialien-kosten>

Die Dachbegrünung ist begründet auf die Ausführungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mindestens extensiv anzulegen. Sie ist dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind untergeordnete Dachteilstflächen (max. 30 Prozent), die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

6.6. Begrünung unversiegelter Flächen

Zur Absicherung der Mindestgestaltqualität, zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen und zur Förderung umweltbezogener Belange enthält der Bebauungsplan die folgenden Begrünungsvorgaben:

Vorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. Grünanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

6.7. Immissionsschutz

Als maßgebliche Immissionen, die lärmschutzrelevant auf das Plangrundstück und seine vorgesehenen Nutzungen einwirken können, sind vom Bebauungsplan

- der Straßenlärm der Salzbergener Straße
- der Schienenlärm der Bahnstrecke Rheine – Quakenbrück (Betreiber RVM)
- der Schienenlärm Rheine – Salzbergen (Betreiber Deutsche Bahn)

zu berücksichtigen.

Als weitere aus dem Bestand heraus auf das Plangebiet einwirkende Lärmquellen können

- der Sportstättenlärm aus der sportlichen Nutzung
- und der Verkehr auf der Unlandstraße

benannt werden.

Von diesen ist jedoch kein erheblich störendes Maß anzunehmen, da

1. die Unlandstraße bezogen auf KFZ-Verkehr nur eine auf wenige Anlieger beschränkte Zuwegung ist, die von der Berbmastiege nach Osten abzweigend bereits auf Höhe der überquerenden Bahntrasse abgebunden ist und darüber hinaus nur eine Durchfahrtmöglichkeit für Fuß- und Radverkehr besteht. Ihre Erschließungsfunktion beschränkt sich somit auf die Erschließung der rund 20 Grundstücke und gelegentlichem Besucheraufkommen für das Sportareal. Sie wird bislang in der Regel nur von diesen Anliegern befahren. Auch künftig könnte sich hier ggf. untergeordnet ein gewisser Hol- und Bringverkehr für die neu geplante Schule etablieren, ohne dass dabei jedoch unzumutbare Verkehre oder erhebliche Störungen für die Anlieger zu erwarten sind. Sie wären erforderlichenfalls auch ordnungsrechtlich reglementierbar.
2. der Sportstättenlärm ohne bekannte Probleme etabliert und für die künftige Nutzung ohnehin unproblematisch eingestuft wird und künftig eine Reduzierung der offenen Sportflächen mit der Planung einhergeht.

Für die Gewährleistbarkeit eines ausreichenden Lärmschutzes wurde zur Untersuchung und Bewertung der maßgeblich relevanten Schallquellen ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Neben der lärmschutzfachlichen Bestandsaufnahme zeigt es die Anforderungen künftiger Nutzungen anhand von lärmtechnischen Berechnungen und Bewertungen zur Planung auf (vgl. im Einzelnen Wenker & Gesing 2022, s. Anlage). Es schlägt die in den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden passiven Schallschutzes vor. Durch diesen werden die bei der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für schulische und sportliche Nutzungen nötigen Schutzansprüche angemessen bewältigt. Zwar können die schalltechnischen Orientierungswerte als Regelzielvorstellung im vorbelasteten Nahbereich der Salzbergener Straße nicht eingehalten werden, doch werden diese Überschreitungen in untergeordneten Teilbereichen des Planareals als für die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung für schulische und sportliche Zwecke und damit verbundene Nutzungen als vertretbar angesehen, da für die Gebäude über den passiven Schallschutz die Zielwerte eingehalten werden und für die beabsichtigten Nutzungen keine Schallschutzkonflikte im Freien zu erwarten sind. Auch werden Alternativaufenthalte im Schallschatten von Gebäuden ebenfalls immer möglich sein.

6.8. Kampfmittelvorsorge

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Abfrage nach Kampfmittelrisiken beim Kampfmittelräumdienst. Eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes ergab mit Verweis auf eine durchgeführte Luftbildauswertung, dass im untersuchten Bereich ein Bombardierungsverdachtsbereich früherer Bombardierungen besteht und somit eine rechtzeitige Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben sowie die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung empfohlen wird. Der Empfehlung zur Sondierung wird gefolgt. Beim Kampfmittelräumdienst wird durch die örtliche Ordnungsbehörde rechtzeitig vor baulichen Maßnahmen und relevanter Bodeneingriffe die Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben beantragt. In den Bebauungsplan wird aus Dokumentations- und Vorsorgegründen folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt und liegt der örtlichen Ordnungsbehörde vor. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind zu beachten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bereiche mit Bombardierung festgestellt. Die in diesen Bereichen gelegenen, zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter Anwendung der Anlage 1 TVV vorab zu sondieren.

Hierzu ist von der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde ein Antrag auf Absuche zu stellen.

Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein:

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.

6.9. Altlasten, Boden- und Bodendenkmalschutz

Für Teile des Planbereichs war ein Altablagerungsverdacht bekannt, so dass Bodenuntersuchungen beauftragt wurden. Neben orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen wurden auch geotechnische Erkundungen zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Mithilfe von 33 Rammkernsondierungen und Beprobungen ermittelt das Bodengutachten Aussagen zur Bodenschichtung und bewertet die Untergrundverhältnisse hinsichtlich Tragfähigkeit und Gründungseignung. Die voraussichtlichen abfallrechtlichen und technischen Anforderungen werden ebenfalls beschrieben, die hydrogeologischen Verhältnisse

analysiert und Hinweise zum Grundwasserstand und zur Versickerungseignung des Untergrundes gegeben.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass in Teilen des Plangebietes (gekennzeichneter Bereich) Aushubböden der heterogenen Auffüllungen bzw. Altablagerungen mit LAGA-Zuordnung > Z2 vorliegen. Hierbei zu beachten ist, dass hier als Anforderung eine Entsorgung gemäß Deponieverordnung unter Berücksichtigung der Deponieklassen erforderlich wird (vgl. WESSLING 2021). Bezüglich der Gründung von baulichen Anlagen geht das Gutachten im Bereich des geplanten Schulgebäudes von einer konventionellen Gründungsmöglichkeit aus. Im Bereich der geplanten Sporthalle wird dagegen eine Sondergründung empfohlen. Einzelheiten können dem Gutachten sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind der Stadt Rheine des Weiteren weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt. Die Existenz von Bodendenkmälern kann allerdings nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher gilt allgemein und wird, auch in Abstimmung mit dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster entsprechend folgender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans geführt:

Archäologie, Boden und Bodendenkmalschutz

Da bei Bodeneingriffen archäologische Funde sowie bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, gilt es Folgendes zu beachten:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL–Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL–Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

7. Umsetzung, Realisierung

Für die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung und Abwicklung des durch die Neuplanung möglichen Verkehrs ist vor Aufnahme der Nutzungen voraussichtlich

1. die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Planung und Regelung der Linksabbiegespur wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet. Sie kann absehbar im vorhandenen Straßenraum untergebracht werden.
2. Die Einrichtung bzw. Erweiterung einer Bushaltemöglichkeit ist notwendig. Der Bebauungsplanentwurf sichert die nötige Aufweitung der Salzbergener Straße über die Straßenverkehrsflächenfestsetzung ab.

8. Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimawandel

Aufgrund der geringen überplanten Flächengröße und der bereits in Teilbereichen vorliegenden Versiegelung wird von einer mäßigen Bedeutung für das die Nachbarbebauung beeinflussende Mikroklima und einer marginalen Bedeutung für das kleinräumige Stadtklima ausgegangen. Auf die weitergehenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen (s. ARU Münster, Umweltbericht v. 20. Mai 2022).

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine angemessene (Aus-)Nutzung der innerstädtisch gelegenen Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, „Stadt der kurzen Wege“, Nutzung vorhandener Infrastruktur),
- mit der Ausweisung und Festlegung der GRZ der Versiegelungsgrad auf ein gebietsverträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unversiegelt lässt, beschränkt wird.
- ein Ausgleich des nicht erhaltbaren Baumbestands über die Baumschutzsatzung reglementiert ist (und zudem kein Antasten der Stadion-Altbäume bei der Planung erfolgt)
- Dachbegrünungsfestsetzungen mit Vorgabe einer Minstdachbegrünung für flache und/oder flach geneigte Gebäude und Nebengebäude enthalten sind,
- gleichzeitig aber auch Möglichkeiten für solare Energienutzung und dem Stand der Technik entsprechenden Energiestandards der Gebäude bestehen,
- ein Begrünungsgebot für unversiegelte Flächen festgesetzt wurde
- ebenerdige Sammelstellplatzanlagen nach der Stellplatzsatzung einzugrünen sind und ab 6 Stellplätzen mit einem Baum bzw. Bäumen (je 6 Stpl. 1 Baum) zu bepflanzen sind und
- der Bebauungsplan auf Möglichkeiten und Pflichten zur Überflutungsvorsorge hinweist.

Die Neuplanung lässt aufgrund der genannten Aspekte und der getroffenen Festsetzungen letztlich keine erheblichen Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen.

9. Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt(e) im „Normalverfahren“. Somit beinhaltet es eine formelle frühzeitigen Beteiligung und eine Offenlage-Beteiligung, bei der gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Öffentlichkeit bzw. die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Der nachfolgende Verfahrensablauf skizziert die wesentlichen Verfahrensstationen:

Übersicht zum Bebauungsplan-Verfahrensablauf (Parallel 37. FNP-Änderung)

Vorentwurfserstellung	Herbst 2020
Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss auf Basis des Vorentwurfs mit Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	23. 09. 2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	26.10.2020 - 30.11.2020
Auswertung der Frühzeitigen Stellungnahmen, Auswertung Wettbewerb	1. + 2. Hj. 2021
Einholung Gutachten, Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans	1. Hj. 2022
Beschlussfassung zur Auslegung des Planentwurfs	Vorgesehen für Juni 2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der TÖBs gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Sommer 2022
Auswertung der Stellungnahmen	III. Quartal 2022
Vorberatung zur Abwägung- und zum Satzungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz	Ggf. III. Quartal 2022
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine	Ggf. IV. Quartal 2022
Rechtskraft im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung	Ggf. IV. Quartal 2022

10. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____._____ vorgelegen.

Rheine, _____._____

Stadt Rheine

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung

Anlagen

- **Artenschutzprüfung (Stufe I) v. 24. Mai 2022**
Gutachterbüro: Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster
- **Umweltbericht v. 24. Mai 2022**
Gutachterbüro: Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster
- **Baugrund-und abfalltechnische Untersuchungen, Gutachten vom 29.12.2021**
Gutachterbüro: Wessling GmbH, Altenberge
Anm. Eine Ergänzung bzgl. der Altlasteingrenzung steht noch aus, wurde aber bereits beauftragt
- **Verkehrsuntersuchung**
Gutachterbüro: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst vom 23.05.2022
- **Schalltechnische Untersuchung v. 30.05.2022**
Gutachterbüro: Wenker und Gesing, Akkustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau