

Begründung

Bebauungsplan Nr. 360 Kennwort: "Amisia-Park Rheine"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.04.2026

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2	Geplante Nutzungen	4
3	Planverfahren	4
II	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	6
2	Bestandsaufnahme	7
2.1	Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebiets.....	7
2.2	Bestandscharakteristik und infrastrukturelle Vorprägung.....	8
2.3	Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit.....	8
2.4	Nutzungen im Umfeld und Synergiepotenziale.....	8
2.5	Besondere planerische Anforderungen und Schutzgüter.....	9
3	Planungsrechtliche Vorgaben	9
3.1	Regionalplan Münsterland.....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	11
3.3	Bebauungsplanung.....	12
4	Sonstige Vorgaben / informelle Planungen	14
4.1	Masterplan Grün der Stadt Rheine.....	14
4.2	Wasserrechtliche Vorgaben.....	15
4.3	Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	16
4.4	Denkmalschutzrechtliche Vorgaben, Bodendenkmäler, Archäologie.....	17
4.5	Kampfmittelprüfung.....	17
4.6	Bodenbegutachtung.....	17
III	PLANUNG	18
1	Städtebauliches Konzept	18
1.1	Wohnmobilpark.....	18
1.2	Jugendfreizeitanlage.....	19
1.3	Erschließung und Freiraumstruktur.....	19
2	Festsetzungen	20
2.1	Gemeinbedarfsfläche für soziale und sportlichen Zwecke.....	20
2.2	Öffentliche Grünflächen.....	21
2.3	Private Grünfläche.....	21
2.4	Verkehrsflächen.....	21
2.5	Ver- und Entsorgung.....	22
2.6	Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen.....	22
2.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	22
2.8	Flächen oder Maßnahmen für den Hochwasserschutz.....	22
2.9	Überflutungsschutz Starkregen.....	22
2.10	Regelungen zum Immissionsschutz.....	22
2.11	Örtliche Bauvorschriften.....	23
3	Umweltbelange und mögliche Auswirkungen der Planung	23
3.1	Artenschutzprüfung und Umweltprüfung.....	23
3.2	Auswirkungen auf den Klimaschutz und das Stadtklima.....	23
3.3	Flächenbilanz (vorher / nachher).....	24
IV	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	25
V	ANLAGEN	25

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Rheine verfügt als attraktiver Tourismus- und Erholungsstandort an der Ems über ein vielfältiges Freizeitangebot. Dennoch besteht seit geraumer Zeit ein strukturelles Defizit im Bereich des Individualtourismus: Es fehlt ein stadtzentraler, attraktiver und bedarfsgerechter Wohnmobilstellplatz mit entsprechender Strahlkraft. Die vorhandenen, kleinteiligen Angebote im Stadtgebiet können die quantitative und qualitative Nachfrage sowie die heutigen Anforderungen an Lage und Ausstattung nicht mehr decken (s. Übersicht vorhandener Wohnmobilstellplätze im Anhang). Nach der Entwicklungsmöglichkeit einer geeigneten Fläche zur Angebotsschaffung wird seit langem gesucht (s. z. B. Vorlage 485/09 aus dem Jahr 2009!) und das Ziel für die Entwicklung eines attraktiven Wohnmobilstellplatzangebots verfolgt.

Gleichzeitig hat die Fortschreibung des 4. Kinder- und Jugendförderplans einen steigenden Bedarf an offenen, niedrigschwelligen Bewegungs- und Begegnungsräumen aufgezeigt. Insbesondere für Jugendliche fehlen vereinsunabhängige Sport- und Freizeitflächen im Grünen. Auch hier wurde nach einem im Stadtgebiet verfügbaren, geeigneten Standort für die Angebotsschaffung Ausschau gehalten.

Durch die sportstrukturelle Neuausrichtung im Stadtgebiet wurde mit der Fusion der Vereine SV Grün-Weiß Rheine und Amisia Rheine 26 zum „Grün-Weiß Amisia Rheine e.V.“ (April 2020) der Spielbetrieb am Standort des ehemaligen Vereinsgeländes der „Amisia“ aufgegeben und am Standort Grün-Weiß konzentriert. Die dadurch frei gewordene Fläche rückte aufgrund ihrer Lagegunst und Eignung für beide Zielnutzungen (Wohnmobilangebotsschaffung und Jugendfreizeitanlagen) unmittelbar in den Fokus der Stadtentwicklung und ist für eine Entwicklung vorgesehen. Die bereits durch die vorige Sportplatznutzung vorgeprägten bzw. zuvor beanspruchten Flächen sollen sinnvoll einer Nachfolgenutzung zugeführt werden.

Der Standort „Amisia“ eignet sich herausragend für die geplanten Nutzungen. Die Fläche ist unmittelbar verfügbar und prädestiniert durch die nötige besondere Attraktivität und Anbindung. Das ehemalige Vereinsport-Areal zeichnet sich durch die sehr gut erschlossene, zentrumsnahe Lage im Grünen aus. Das Areal liegt landschaftlich eingebunden direkt an der Ems. Über den Ems-Fuß- und -Radweg gelangt man nach nur ca. 1 km zum Marktplatz der Stadt Rheine. Die Vor-Ort-Qualitäten bieten einen optimalen Anlaufpunkt für Ausgleichs- und Erholungssuchende und laden Wohnmobilisten für einen Tagesausflug mit Übernachtung ein. Das Zentrum und ein erheblicher Teil der Sehenswürdigkeiten der Stadt Rheine sind von hier aus problemlos schnell fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Die sehr gute Erschließungssituation, der Anschluss an den Siedlungsbereich und die bereits vorhandene Vor-Ausstattung an Versorgungs- und Gebäudeinfrastruktur bestärken die Auffassung der Stadt, dass dieser Standort zur Verwirklichung der erläuterten Ziele und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung derzeit im Abgleich mit anderen Standortalternativen die größten Standortvorteile aufweist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung „aus einer Hand“ gewährleisten zu können, hat die Stadt Rheine ihren bestehenden Grundbesitz im Plangebiet durch den Erwerb noch fehlender Teilflächen (Ausnahme: Flurstück 234) im Winter 2024/25 vervollständigt. Als Eigentümerin kann die Stadt Rheine die im Eigentum befindliche Fläche einer neuen, gemeinwohlorientierten Nutzung zuführen und den Bereich planungsrechtlich zielgerichtet steuern.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, möglichst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kombinierte Nutzung aus touristischer Infrastruktur und Jugendfreizeitangeboten zu schaffen. Vorgesehen ist insbesondere die Entwicklung eines naturnah gestalteten Wohnmobilmobilstellplatzes in attraktiver Lage an der Ems in Verbindung mit Angeboten der modernen Jugendfreizeitkultur an dem dafür städtebaulich geeigneten und kürzlich verfügbar gewordenen Standort.

2 Geplante Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht im Grundsatz eine bedarfsgerechte, dem Potenzial des Standorts gerecht werdende öffentlich zugängliche Nutzungsmöglichkeit mit den genannten zwei Nutzungsansätzen:

- **Wohnmobilpark:** Im Plangebiet sollen in einem im Grünen gelegenen, naturnah gestalteten Wohnmobilpark (minimale Versiegelung, Durchgrünung, hochwasserrobuste Infrastruktur) überschlägig bis zu 50 Stellplätze entstehen können. Diese Kapazität soll als Angebot planerisch abgedeckt werden, um Rheine mit einem bedarfsgerechten und attraktiv wie zentrumsnah gelegenen Ziel für Wohnmobilsten zu etablieren.
- **Jugendfreizeitanlage:** Parallel dazu soll benachbart eine moderne Anlage für Sport und Begegnung ermöglicht werden. Diese adressiert direkt die Wünsche aus den Beteiligungsformaten der Jugendhilfeplanung. Sie soll Raum und Möglichkeiten für innovative, bewegungsorientierte Angebote außerhalb starrer Vereinsstrukturen schaffen.

3 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 360, Kennwort: „Amisia-Park Rheine“ erfolgt im sogenannten Vollverfahren d.h. die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als zweistufiges Normverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Entwurfsbeteiligung (Offenlage) durchgeführt.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) umfasst beim zweistufigen Modell folgende zeitkritische Phasen¹:

Vorbefassung, Vorentwurf:	Grundlagenermittlung und erste Vorentwurfsplanung für Aufstellungsbeschluss und ggf. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung.
Frühzeitige Beteiligung:	Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden über die allgemeinen Ziele, oft mit Vorstellung einer ersten Vorentwurfsplanung
Erarbeitung des Entwurfs:	Zeitaufwendigste Phase für die Erstellung von vertiefend benötigten Fachgutachten (z. B. Artenschutzprüfung und Umweltbericht, Lärmschutz, Bodenuntersuchungen, ...).
Entwurfsbeteiligung/Offenlage:	Die öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dauert mindestens 1 Monat.
Abwägung + Satzungsbeschluss:	Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und anschließende Beratung sowie final Entscheidung durch den Rat der Stadt.

¹ Die Verfahrensdauer mit allen Vor- und Nachlaufzeiten nimmt erfahrungsgemäß allein aufgrund der Formalien und einzuhaltenen Fristen wie Gremienbeteiligungen meist einen Zeitraum von mindestens 1,5 – 2 Jahren ein, bis eine abgewogene Planung und der Satzungsbeschluss vorliegen. Zwar sind theoretisch straffere Zeitpläne denkbar, jedoch zeigt eine aktuelle Studie des BBSR, dass Bauleitplanverfahren in Deutschland häufig deutlich länger benötigen, insbesondere wenn komplexe Fragestellungen oder Planänderungen auftreten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den formell u. zeitlich vorgesehenen Ablauf:

Übersicht der Verfahrensschritte zum Bebauungsplan	Zeitlich erfolgt / Vorgesehen für ...
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB auf Basis eines Vorentwurfs der Planung + Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	II. Quartal 2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlussfassung	<i>anschließend</i>
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	<i>anschließend</i>
Beauftragung noch erforderlicher Gutachten, Vertiefende Prüfung und Ausarbeitung der Planung zu einer Entwurfsplanung	<i>Ggf. ab Mitte 2026</i>
Beschluss über die eingegangenen frühz. Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	<i>Bei Vorliegen eines Entwurfs</i>
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage der Entwurfsplanung	<i>anschließend</i>
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	<i>anschließend</i>
Auswertung der Offenlage	<i>anschließend</i>
Vorberatung über die eingegangenen Anregungen der Offenlage und deren Abwägung sowie ggf. Vorberatung Satzungsbeschluss	<i>anschließend</i>
Abwägung + Satzungsbeschluss mit anschl. amtl. Bekanntmachung mit Rechtskraft	<i>anschließend</i>

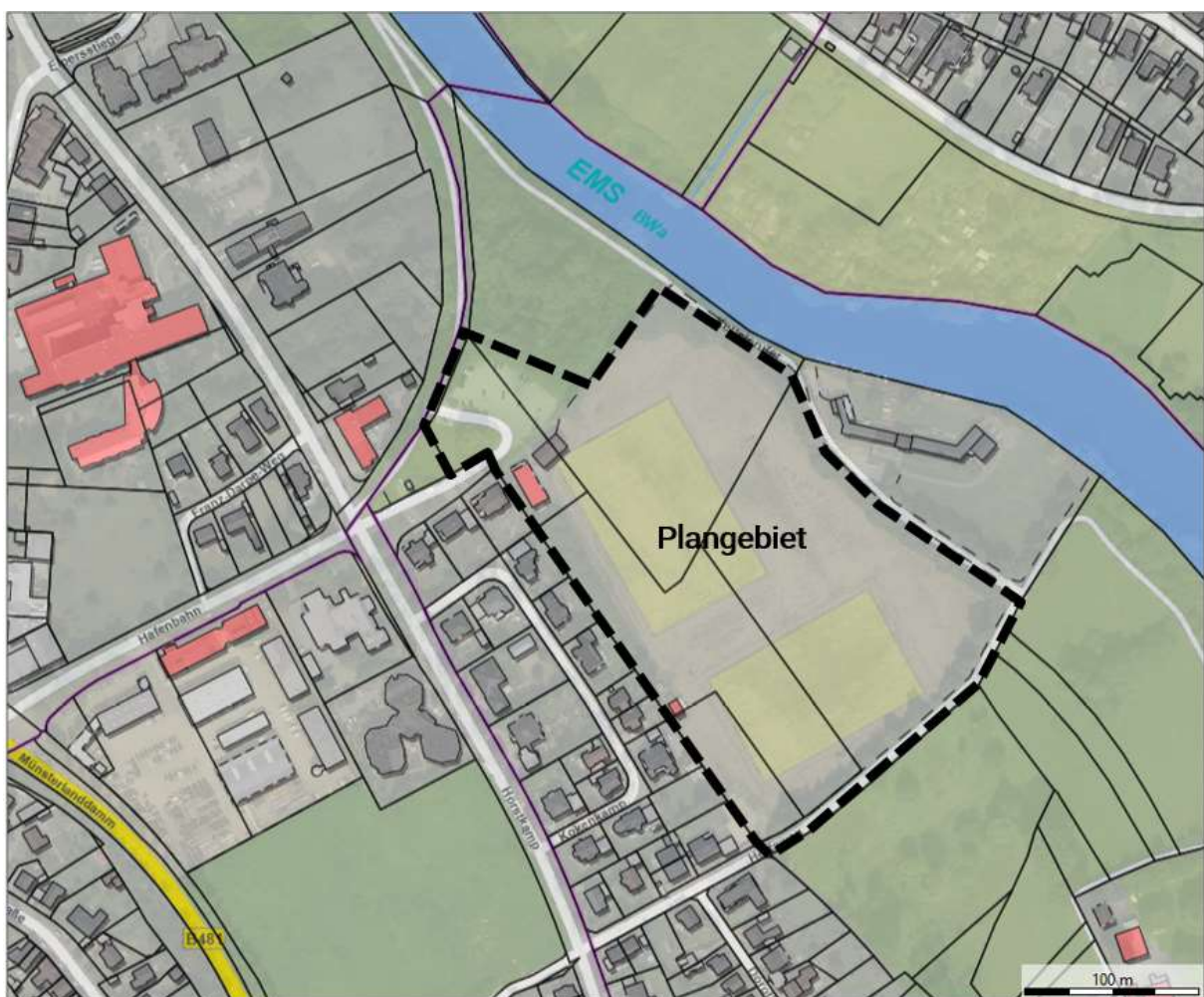
II PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hörstkamp südlich der Innenstadt von Rheine, knapp einen Kilometer vom Marktplatz der Stadt Rheine entfernt an der Ems gelegen. Dort grenzt es östlich an die Wohnbebauung der Straße „Kokenkamp“ an. Es reicht in der Ausdehnung im Osten bis fast unmittelbar an die Ems.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amisia“ umfasst ein Areal von ca. 5 ha.

Enthalten sind die Flurstücke 102 (teilweise, bis an den angr. Weg „Kettelerufer“ und ohne Waldstück), 139, 231, 233 (tlw., bis an die angrenzenden Wege „Kettelerufer“/„Herthaweg“), 234 und 235.



Es handelt sich überwiegend um Flächen des ehemaligen Stadions „Zur Emsaue“ in Rheine (ehemals Spielstätte des Vereins „Amisia Rheine“). Alle vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke befinden sich in der Flur 110 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt und ablesbar.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebiets

Das zentrumsnahe Plangebiet liegt im Stadtteil „Hörstkamp“. Es ist in eine gewachsene städtische Struktur eingebettet, die durch Wohnnutzungen, Sport- und Freizeitflächen sowie die nahezu unmittelbare Uferlage geprägt ist.

Durch die direkte Nachbarschaft zur Ems und zum überregional bedeutsamen Emsradweg besitzt der Standort sowohl eine sehr hohe landschaftliche Qualität als auch eine städtebauliche und ökologische Relevanz.



Schrägluftbild, Quelle Geodatenatlas des Kreis Steinfurt

Die Schrägluftbildaufnahme aus 2022 zeigt die Charakteristik des Standorts.

2.2 Bestandscharakteristik und infrastrukturelle Vorprägung

Das Areal umfasst das ehemalige Vereinsgelände von Amisia Rheine.

Aufgrund der vormaligen Nutzung weist das Gelände eine deutliche bauliche Vorprägung und eine funktionsfähige infrastrukturelle Ausstattung auf. Zum Bestand gehören insbesondere:

- ein zweigeschossiges Sportheim sowie ein eingeschossiges Funktionsgebäude (Umkleiden, Sanitär, Aufenthaltsräume), die derzeit ungenutzt sind.



- Ehemalige Sportplatzflächen inklusive z. T. im Rückbau befindliche Nebenanlagen sowie technischen Versorgungsstrukturen.
- Befestigte (gepflasterte) Aufenthalts- und Erschließungsflächen sowie Einfriedungen.

2.3 Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit

Die motorisierte Erschließung erfolgt über die „Tempo 30“ geregelten Anliegersammelstraßen „Münsterstraße“, „Hörstkamp“ und „Hafenbahn“. Über diese ist das Gebiet direkt an die Hauptverkehrsachsen B 481 und den Kardinal-Galen-Ring angebunden. Eine sehr gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit ist gewährleistet.

Für den Radverkehr stellt der Emsradweg die zentrale Anbindung dar, ergänzt durch das lokale Straßennetz (Hörstkamp, Hafenbahn, Herthaweg).

2.4 Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld ist durch eine polyfunktionale Mischung geprägt:

- Wassersport & Freizeit: In direkter Nachbarschaft befinden sich das Anglerheim des SAV „Emsland“ Rheine sowie in fußläufiger Entfernung der Kanu Club Rheine und der Wassersportverein Rheine.
- Infrastruktur & Soziales: In der näheren Umgebung liegen ein Seniorenheim, die Stadtwerke Rheine, das Gesundheitszentrum Vitakt sowie die Soldatenbrücke als wichtige Emsquerung.
- Technische Infrastruktur: Im Zufahrtbereich befindet sich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken der Stadtentwässerung.

2.5 Besondere planerische Anforderungen und Schutzgüter

Im Hinblick auf die attraktive Lage ergeben sich auch spezifische Restriktionen, die im weiteren Verfahren vertiefend geprüft werden müssen:

- Immissionsschutz: Aufgrund der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung (Kokenkamp) und im Zusammenhang mit den geplanten Wohnmobilstellplätzen ist die Einhaltung der Lärmschutzwerte im Hinblick auf den Sport- und Freizeitlärm sicherzustellen.
- Natur- und Hochwasserschutz: Die Nähe zum FFH-Gebiet „Emsaue“ erfordert eine detaillierte Prüfung ökologischer Belange sowie der Anforderungen an den Hochwasserschutz.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster festgestellt und ist mit seiner Bekanntmachung am 27. Juni 2014 in Kraft getreten. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert. Die bislang umfangreichste Änderung erfolgte im Zuge der Anpassung an den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie an den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH). Diese Änderung wurde am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und ist mit der Bekanntmachung am 17. April 2025 wirksam geworden.

Im Rahmen dieser Fortschreibung wurden auch der Sachliche Teilplan Energie sowie der Sachliche Teilplan Kalkstein in den Regionalplan Münsterland integriert.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Überlagernd sind folgende Freiraumfunktionen festgelegt (vgl. auch nachfolgende Abb.):

- Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)
- Bereich zum Schutz der Natur (BSN)
- Überschwemmungsbereich

Die Festlegungen zum Schutz der Landschaft und der Natur dienen der Sicherung der ökologischen Funktionen des Freiraums sowie der Erhaltung und Entwicklung der landschaftsgebundenen Erholungsfunktionen. Überschwemmungsbereiche sind darüber hinaus zur Sicherung von Retentionsräumen und zur Vorsorge vor Hochwasserereignissen von beeinträchtigenden baulichen Anlagen freizuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

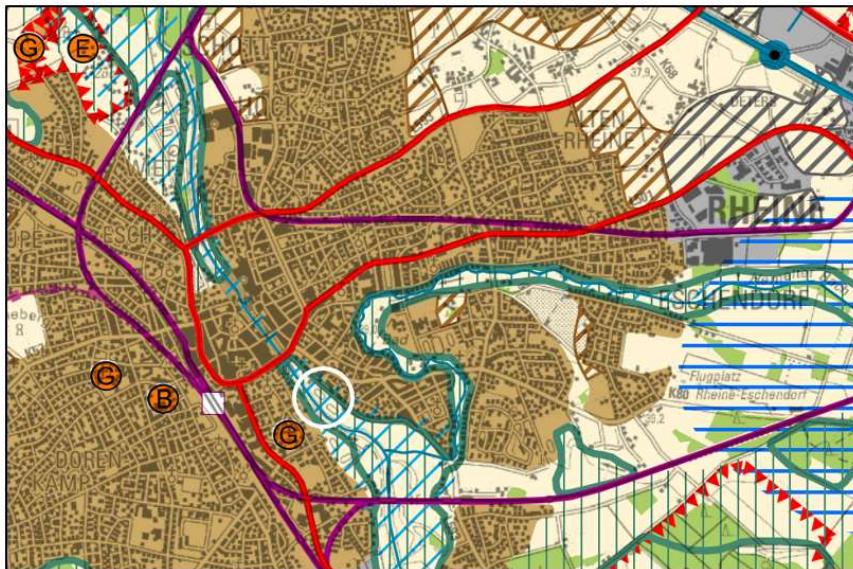


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde für eine beabsichtigter Wohnmobilmutzung bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit einer zunächst benachbart vorgesehenen Standortvariante (im Zuge der zwischenzeitlich angehaltenen 35. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 341, vgl. Kap. 4.3) eine landesplanerische Abstimmung durchgeführt.

Nach Prüfung der seinerzeit eingereichten Unterlagen und Begründungen stellte die Regionalplanungsbehörde fest, dass es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um eine baulich untergeordnete Nutzung im Freiraum handelt, die in räumlicher Nähe zum Siedlungs- bzw. Ortsrand liegt. Auf Grundlage der damaligen Ergebnisse des Umweltberichtes sowie der durchgeführten FFH-Vorprüfung wurden zudem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet. Vor diesem Hintergrund wurde die seinerzeit geplante Nutzung von der Regionalplanungsbehörde als mit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW sowie des Regionalplans Münsterland vereinbar bewertet (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 03.05.2018 zum damaligen Prüfstandort).

Nach überschlägiger Einschätzung ist auch für die vorliegende Planung eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung möglich. Zwar weist das geplante Vorhaben eine gegenüber der früher betrachteten Variante etwas größere Dimensionierung auf; die Inanspruchnahme erfolgt jedoch überwiegend auf bereits durch die vorherige Sportplatznutzung vorgeprägten bzw. zuvor beanspruchten Flächen. Hierdurch können zusätzliche Eingriffe in bislang ungenutzte Freiraumbereiche begrenzt werden.

Zur abschließenden Klärung wird im weiteren Verfahren eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde gestellt. Diese soll im Zusammenhang mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs der Bauleitplanung erfolgen.

3.2 Flächennutzungsplan

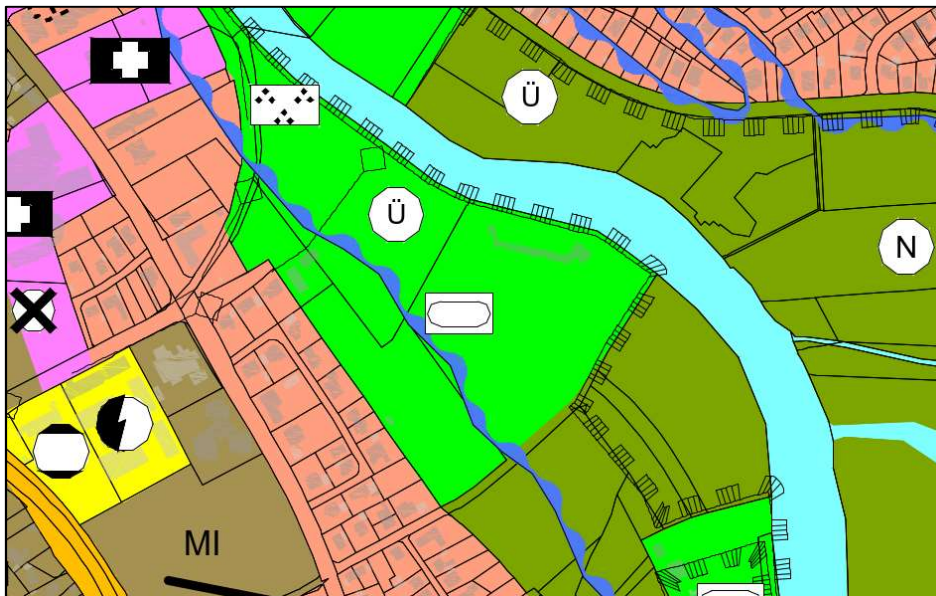


Abb. - Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (ohne Maßstab)

- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die maßgebliche Planfläche bislang als Grün- und Freifläche mit den nicht parzellenscharf zugeordneten Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Sportplatz“ dar.
- Teile des Geltungsbereichs liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100), so dass diesbezüglich besondere Anforderungen zu beachten sind.
- Auch das angrenzende Naturschutzgebiet NSG Emsaue (ST- 079) als Teil des FFH-Gebiets Emsaue (DE-3711-301) ist nachrichtlich aus der Fachplanung dargestellt und mit seinen Schutzbestimmungen in den Blick zu nehmen.
- Benachbart im Westen ist entsprechend der bereits faktischen Ausprägung die vorhandene Wohnbaufläche als solche dargestellt.
- Im Osten grenzen des Weiteren „Flächen für die Landwirtschaft“ mit Kennzeichnung von für den Naturschutz dienenden Bereichen an das Plangebiet an.

Die geplanten Angebote eines naturnahen, in die Grünfläche eingebundenen Wohnmobilparks und einer in den öffentlichen Grünflächen arrangierten (Jugend-)Freizeitflächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. widersprechen Ihnen nicht. Sie lassen sich geordnet integrieren.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem im FNP hier als Grün- und Freifläche dargestellten Bereichs erfolgt zudem auf einer bereits gebäudebestandenen Parzelle, angrenzend an das vorhandene Wohnen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geringfügigen Abweichungen bzw. Konkretisierungen vom nicht parzellenscharfen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird hinreichend und geordnet aus dem Flächennutzungsplan im Zuge der Konkretisierung entwickelt. Ein Planerfordernis auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene wird daher nicht gesehen. Kleinteilige Anpassungen nach Vorliegen des Planungsrechts könnten informell als Berichtigung den Flächennutzungsplan aktualisieren.

3.3 Bebauungsplanung

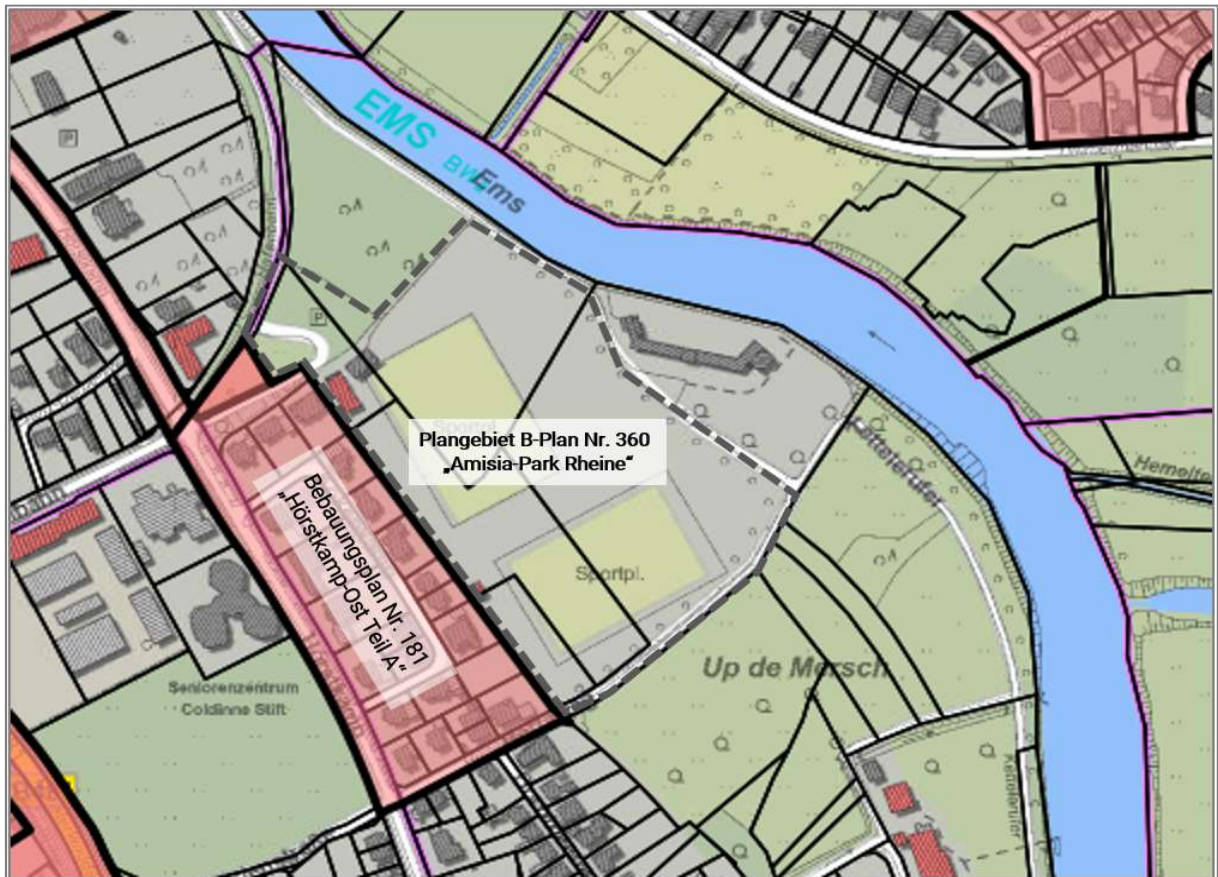


Abb. - Lageplan mit Kennzeichnung benachbarter Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst als auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche besteht kein rechtskräftiger oder aktiv im Verfahren befindlicher Bebauungsplan.

Der zunächst auf den Weg gebrachte Bebauungsplan Nr. 341, Kennwort „Wohnmobilstellplatz am Emsufer“ mit Planung eines kleineren, am Standort des Anglerheims des SAV Emsland e.V. und des KanuClub Rheine wurde, nachdem Aussicht auf die bessere Standortalternative des jetzigen Plangebietes bestand, letztlich gestoppt².

Der Standort für die nunmehr verfolgte und vorliegende Planung ist ohne einen Bebauungsplan planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Die bisherige Sportstättennutzung stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Sie wurde aufgrund des öffentlichen Nutzungszwecks und der fehlenden Beeinträchtigung öffentlicher Belange genehmigt.

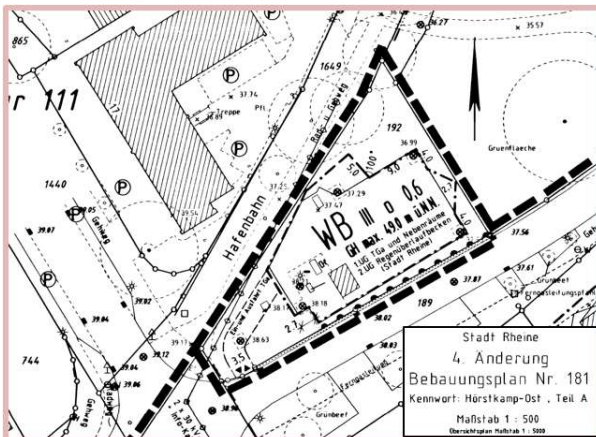
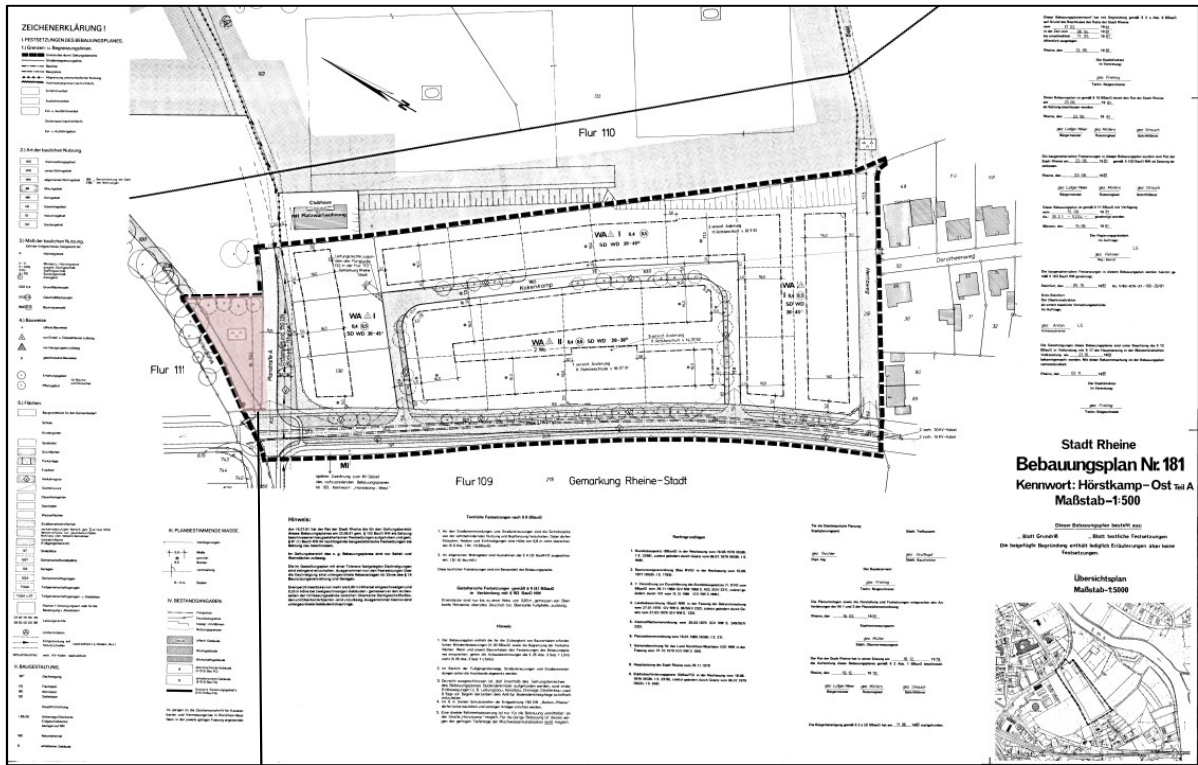
Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 181 „Hörstkamp-Ost Teil A“. Dieser sichert die benachbarte und schallschutzfachlich für diese Planung relevante Wohnbebauung als sogenanntes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) planerisch ab. Hier ist angrenzend des Plangebietes eine kleinteilige ein- bis in zweiter Reihe zweigeschossige Bebauung bei Vorgabe einer GRZ von 0,4 und Vorgaben für die Dachform- (Sattel- oder Walmdach) und Dachneigung (geneigt 30-45 ° DN) zulässig und im Bestand vorliegend.

² vgl. Vorlage 333/20 im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine

Ein kleiner Teil des Bebauungsplans Nr. 181 wurde in einem Änderungsverfahren angepasst zu einem sog. „Besonderen Wohngebiet“ ausgewiesen (4. Änderung B-Plan Nr. 181, s. nachfolgend). Dies vor dem Hintergrund der damaligen Absicht eines Investors, auf dem schon mit einem unterirdischen Regenüberlaufbecken genutzten Grundstück ein dreigeschossiges Gebäude für Büros im Dienstleistungssektor und Wohnungen zu errichten. Während das Planungsrecht diese Möglichkeit absichert, kam es final nicht zur Umsetzung dieses baulich geplanten Lückenschlusses. Der Bereich beherbergt stattdessen nach wie vor das unterirdische Regenüberlaufbecken und ist oberrirdisch durch eine öffentliche Grünfläche (s. Foto) geprägt.



Links der Zufahrt ist im Bestand das Versorgungshäuschen für das unterirdische Regenüberlaufbecken des Änderungsbereichs (4. Änderung B-Plan Nr. 181) zu sehen



An das bestehende Planungsrecht soll ange dockt werden. Eine Überplanung jedoch soll nicht stattfinden.

Weitere Einzelheiten können bei Bedarf den Planwerken entnommen werden. Sie sind abrufbar auf den Seiten der Stadtplanung der Stadt Rheine (www.rheine.de → Rubrik Stadtplanung → Rechtskräftige Bebauungspläne).

4 Sonstige Vorgaben / informelle Planungen

4.1 Masterplan Grün der Stadt Rheine

Der 2019 aufgestellte Masterplan Grün der Stadt Rheine enthält eine Bestandsaufnahme städtischer Grünstrukturen sowie ihrer Qualität. Er hat des Weiteren einen Rahmen gesetzt, ein Konzept das als Leitbild für die Entwicklung bis 2035 dienen soll.

Bezogen auf die vorliegende Planung lässt der Masterplan Grün erkennen, dass der Bereich des ehemaligen Sportgeländes „Amisia“ als Potenzial gesehen wird, um hier die vorhandene Grün- und Infrastruktur mit Föhlung zum grünen Ring der Stadt stärker der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und Anreize zur aktiven Freizeitgestaltung der Bevölkerung zu geben (vgl. nachfolgende Auszüge aus dem MP Grün).



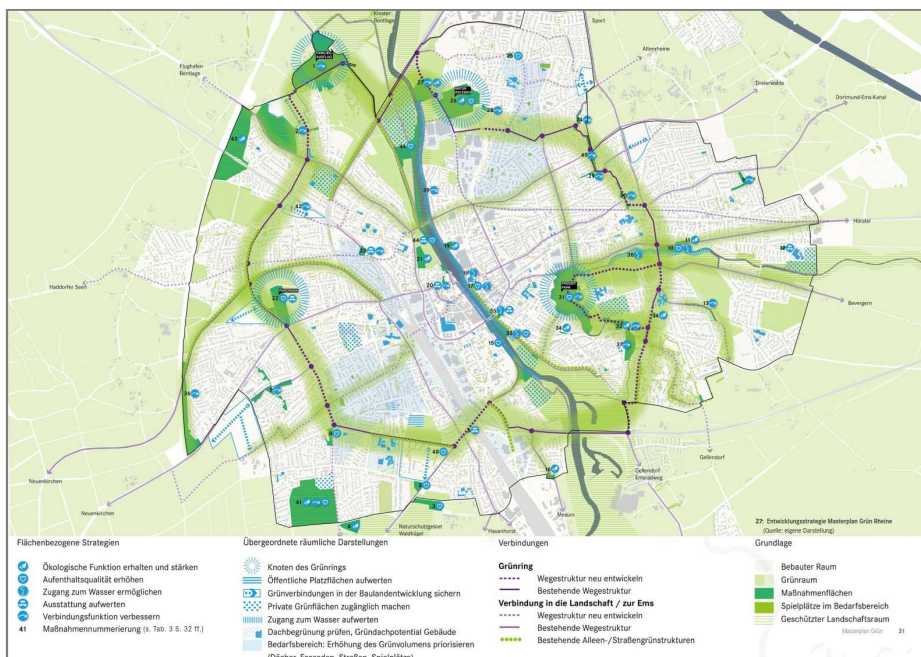
Private Grünflächen zugänglich machen

Private Grünflächen haben gesamtstädtisch betrachtet relevante ökologische Funktionen als Lebensraum und für die Klimaregulation, erfüllen jedoch keine öffentlichen Erholungs- oder Freizeitfunktionen. Bestimmte Flächen, etwa von Institutionen des Gemeinbedarfs wie Krankenhäusern oder Altenheimen, die bislang nicht öffentlich begehbar sind, haben das Potenzial, für die Öffentlichkeit geöffnet zu werden. Auch für die Gelände von Sportvereinen sollte eine Öffnung außerhalb der eigentlichen Nutzungszeiten für die Öffentlichkeit diskutiert werden. Durch Verhandlung und vertragliche Einigungen kann die Stadt Rheine auf diese Weise die Grünausstattung und Grünraumversorgung verbessern, ohne neue Grün- und Freiflächen zu schaffen und zudem weitere Anreize zur aktiven Freizeitgestaltung der Bevölkerung bieten.

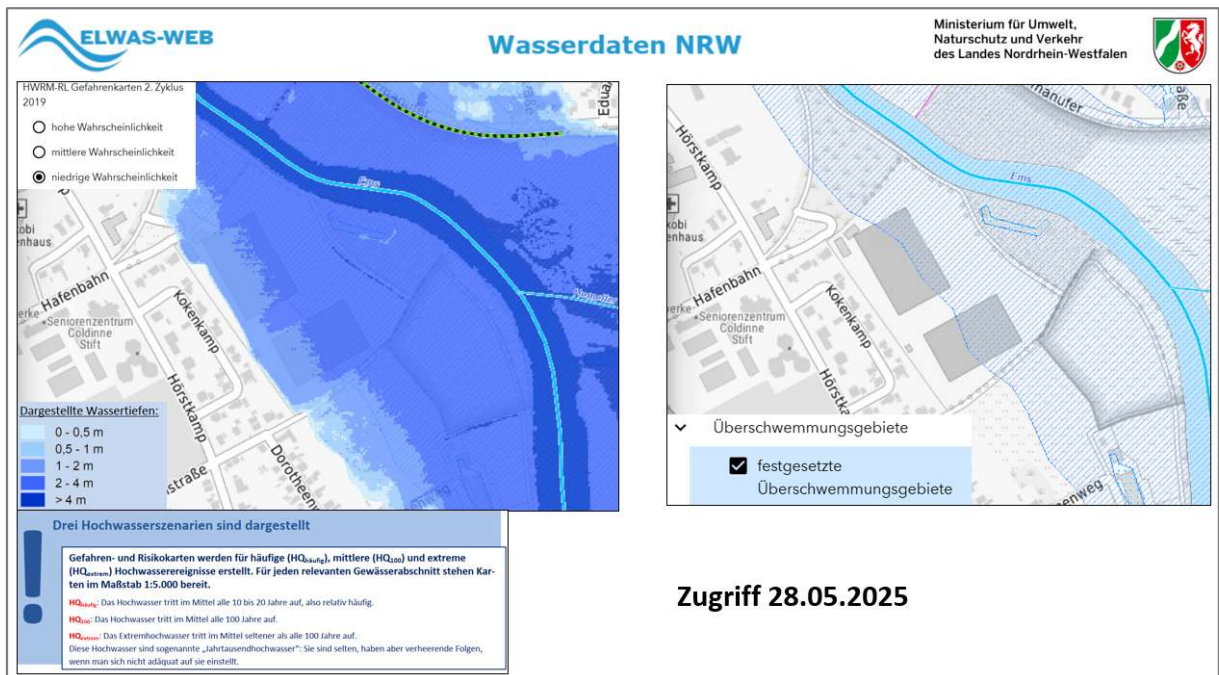
Für folgende private Grünflächen wird die Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit empfohlen:

- Mathias Spital, Dutum
- Sportplatz Emsaue, Hertweg/Kettlerufer, Dorenkamp
- Sportanlagen zwischen Gertrudenweg und Ems
- Sportplatz ggü. Schlüterstraße am Timmermannufer, Südesch
- Jahnstadion, Südesch
- Sportflächen am Hemeiter Bach (TV Jahn), Eschendorf
- Garten des St. Josefshaus, Dorenkamp Süd
- Emslandstadion, Bentlage

Abb. - Flächenrelevante Auszüge aus dem Masterplan Grün



4.2 Wasserrechtliche Vorgaben



Das Plangebiet beinhaltet bereichsweise einen festgesetzten Überschwemmungsbereich der Ems (s.o.). Dieser wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen vom Grundsatz her zunächst untersagt (vgl. § 78 Abs. 4 WHG). Abweichend davon kann die Errichtung einer baulichen Anlage jedoch genehmigt werden. Und zwar, wenn die Hochwasserrückhaltung, der Wasserstand, der Abfluss bei Hochwasser und ein bestehender Hochwasserschutz nicht nachteilig beeinträchtigt und die Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden (vgl. § 78 Abs. 5 WHG).

Die Planung des naturnah vorgesehenen Wohnmobilparks und der vorgesehenen Freizeitangebote als Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist so vorgesehen, dass den potenziell konfliktbehafteten Themen (Hochwasserschutz, Umweltschutz, Lärmschutz) durch moderate und Rücksicht nehmende Planung begegnet wird.

Der Umbau bzw. teilweise Rückbau des Areals fällt nicht unter die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG, wie sie für Neuplanungen von Baugebieten gelten. Erhebliche Verschlechterungen für den Hochwasserschutz oder die Emsauengestaltung sind nicht zu erwarten. Sie wird im Grundsatz als genehmigungsfähig angesehen, da zwar zunächst die Errichtung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt sind, jedoch die nach § 78 Abs. 5 WHG anzusetzenden Kriterien für eine abweichende Genehmigungsfähigkeit erfüllbar erscheinen:

(4) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

(5) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Planung ermöglicht voraussichtlich sogar Verbesserungen im Zuge der geplanten Umstrukturierung. In jedem Fall sind Konflikaspekte durch Vorkehrungen oder Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst oder in verfügbaren benachbarten Bereichen lösbar.

Die Planungen müssen dem Standort und den damit verbundenen Anforderungen Rechnung tragen (d.h. kein bzw. geringes Schadenspotenzial, Beschränkung auf wenige essentiell notwendige, mobile oder hochwasserrobuste Infrastrukturen, ähnlich wie bislang³).

Gegebenenfalls mit der Planung verbundene, gegenüber dem Bestand erwartbare überschaubare mögliche Negativeffekte der Umgestaltung sind über Maßnahmen vor Ort kompensierbar, da auch angrenzende Bereich im Eigentum der Stadt liegen.

Vertiefende Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens nötig und vorgesehen.

4.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Die beplante Fläche befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen „Landschaftsplans IV Emsaue – Nord“. Für diesen „stadtnahen Bereich mit Erholungsfunktion“ gibt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Anreicherung“ vor. Nach Möglichkeit ist daher die ökologische Qualität und Strukturvielfalt zu erhöhen, ohne dabei ihre grundlegende Nutzung (hier Erholungs-, Grün- und Frei(zeit)flächen infrage zu stellen.

Für die Sicherstellung eines angemessenen Umgangs mit diesen Zielen bei gleichzeitiger Entwicklungsabsicht ist die vorliegende Bauleitplanung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

Da das Plangebiet auch benachbart an das Natura 2000-Gebiet von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiet) „Emsaue“ im Osten und im Norden grenzt, welches gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG Emsaue zwischen Emsdetten und Rheine - BK-3610-903) geführt wird, sind eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und weitere Umweltgutachten (Artenschutzprüfung, Umweltbericht) im Rahmen der Bauleitplanung unumgänglich.

Schutzziele für das NSG sind:

- Erhaltung und Wiederherstellung einer naturnahen Flussauenlandschaft mit ihrer Biototypenvielfalt (u.a. Altwaesser, Feucht- und Nassgruenland, Magerweiden, Sandtrockenrasen, Bruch- und Auenwald) und einem ausgepraegten Mikrorelief.
- Erhaltung der Ueberschwemmungsdynamik der Ems

Auf der gegenüberliegenden Emsseite befinden sich des Weiteren geschützte Biotope nach § 30 BNatschG, die ebenfalls bei der weiteren Befassung mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind.

³ im Bestand gibt es aus der bisherigen Sportstättenutzung bereits Sportplatzflächen, Eingangstor, (Fußball) Tore, Banden, Geländer, Flutlichtmasten, Zaun, Unterstände, Bestandsgebäude (Vereinsheim, Umkleide und Sanitäräume), gepflasterte Bereiche, Versorgungsstrukturen und eine Tribüne im Westen.

Chancen für eine verträgliche Entwicklung werden gesehen, da der Außenbereich mit der Planung nicht erstmals baulich in Anspruch genommen würde.

Das Areal besteht bereits als genehmigte Sportstätte. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine kennzeichnet das Areal entsprechend bereits/bislang als „Sportplatz“.

Eine bauliche Neuplanung liegt insoweit nicht vor. Es gibt genehmigte Bestandsfußballplätze inkl. Banden, Flutlichtanlagen, entsprechende erdgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Vereinsgebäude aus den 80-er und 2000er Jahren in massiver Bauweise und nutzbarem Zustand im nord-westl Teil außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100). Die Gebäude sollen mit der Überplanung einer Um-/Nachnutzung zugeführt werden.

4.4 Denkmalschutzrechtliche Vorgaben, Bodendenkmäler, Archäologie

Im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld befinden sich wissentlich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im Fall von bei Erdarbeiten nicht ausschließbaren kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

- ⇒ Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird der LWL-Archäologie für Westfalen als Fachstelle im fortlaufendne Verfahren weitergehend beteiligt.

4.5 Kampfmittelprüfung

Eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg wurde eingeholt. Aus dieser haben sich Verdachtsmomente und Anforderungen zur weitergehenden Kampfmittelüberprüfung und ggf. -beseitigung ergeben.

Anschließend, erste Überprüfungen und Räumungen in Zusammenarbeit mit dem Kampfmittelräumdienst haben stattgefunden; weitere stehen noch aus.

- ⇒ Der Bebauungsplanvorentwurf nimmt hinweislich und absichernd folgenden Hinweis zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln auf.

4.6 Bodenbegutachtung

Für die Umsetzung der Planung sind weitergehend, spätestens nachgelagert der Bauleitplanung noch Bodenuntersuchungen erforderlich.

Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Unbedenklichkeit sind zu überprüfen.

Konkretisierende Anforderungen sollen im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Fachbehörden in Erfahrung gebracht werden.

III PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des ehemaligen Sportgeländes „Amisia“ zu einem multifunktionalen Freizeit- und Aufenthaltsbereich vor. Wesentliche Bausteine der Planung sind der vorgesehene Wohnmobilpark sowie eine öffentlich zugängliche Jugendfreizeit- und Bewegungsfläche. Für beide Nutzungsarten gibt es in Rheine einen Bedarf (s. Kap. I.1) und eignet sich der Standort besonders. Beide Nutzungen können in die vorhandene Grünstruktur integriert und räumlich so angeordnet, werden dass Nutzungskonflikte vermieden und die bestehenden landschaftlichen Qualitäten erhalten bleiben.



Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die grundlegend vorgesehene konzeptionelle Flächenaufteilung des Areals. Sie dient einer Veranschaulichung der funktionalen Zusammenhänge und der Ideen für die vorgesehenen Nutzungen.

1.1 Wohnmobilpark

Ein erster Bestandteil des Gesamtkonzepts ist die geplante Einrichtung eines naturnahen Wohnmobilparks. Durch die Lage unmittelbar am Emsradweg kann der Standort eine wichtige Funktion im radtouristischen Übernachtungsangebot der Region übernehmen.

Die Stellplätze werden unter Wahrung des parkartigen Charakters in die bestehende Umgebungsstruktur integriert. Planerisch abgeprüft wird eine Kapazität von bis zu 50 Stellplätzen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Stichstraße vorgesehen.

1.2 Jugendfreizeitanlage

Die Entwicklung einer Jugendfreizeitanlage auf dem ehemaligen Sportgelände stellt einen weiteren wichtigen Baustein für eine jugendfreundliche Stadtentwicklung dar. Im Rahmen der Fortschreibung des 4. Kinder- und Jugendförderplans wurde ein wachsender Bedarf an frei zugänglichen, niedrigschwelligen Bewegungs- und Begegnungsorten festgestellt. Die Jugendlichen wünschen sich innerhalb des Stadtgebiets zeitgemäße Freizeitangebote, die unabhängig von Vereinsstrukturen genutzt werden.

Die geplante Fläche auf dem ehemaligen Sportgelände bietet hierfür ein erhebliches Potenzial. Ziel ist es, auf der aus der Nutzung gefallen Fläche die Entwicklung einer modernen, multifunktionalen Jugendfreizeitanlage, die sportliche Aktivität, soziale Begegnung und naturnahe Aufenthaltsqualitäten miteinander verbindet, voranzubringen.

Die für den Vorentwurf der Planung dargestellte Flächenaufteilung stellt eine erste konzeptionelle Zonierung dar.

Die konkrete Ausgestaltung der Freizeitfläche soll im weiteren Planungsprozess im Rahmen eines Partizipationsverfahrens gemeinsam mit der zukünftigen Nutzergruppe entwickelt werden.

1.3 Erschließung und Freiraumstruktur

Im Bereich der Stichzuwegung ist ein separater Parkplatz inkl. Entsorgungsstation Wohnmobilstellplätze dort verortet, wo aktuell bereits provisorisch geparkt wird. Künftig könnten Besucherinnen und Besuchern des Areals hier geordnet parken. Dabei soll noch Platz verbleiben für die Schaffung einer kleinen, angedockten öffentlichen Grünfläche, einem sogenannten „Piko-Park“ (kleine Grünoase im Stadtgefüge).

So wäre noch eine Entsiegelung und Attraktivierung in diesem direkt zur Ems führenden Bereich möglich.

Der Bereich wird vom Wohnmobilpark sowie von der geplanten Jugendsport- und Freizeitanlage getrennt. Die jeweiligen Nutzungsbereiche sind eigenständig organisierbar.

Weite Teile der HQ100-Flächen liegen unterliegen im Hochwasserfall keiner kritischen Strömung. Hier staut sich Wasser langsam ein und fließt am Ende eines Hochwassers wieder ab. Anpflanzungen zur Ein-/Begrünung sind somit absehbar in einem in einem moderaten, mit den Hochwasserschutzbelangen vertretbaren Rahmen möglich und vorgesehen.

2 Festsetzungen

Die Planungen des Wohnmobilstellplatzes und der Freizeitangebote samt der erforderlichen Infrastruktur stellen kein klassisches neues Baugebiet oder eine klassische neue Siedlungsentwicklung dar. Anders als bei z.B. einer Planung eines neuen Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiets kommen die im Geltungsbereich zurückhaltend geplanten Nutzungen ausdrücklich ohne gewichtige kritische Infrastrukturen aus.

Die erforderlichen baulichen Strukturen für die geplanten Nutzungen Wohnmobil-/SportPark lassen sich vielmehr innerhalb der rahmengebenden Grünflächenfestsetzungen so integrieren, dass ein überwiegender Park-/Grünflächencharakter verbleibt. Folgende Festsetzungen sind vorgesehen.

2.1 Gemeinbedarfsfläche für soziale und sportlichen Zwecke

Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes (der außerhalb des wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) liegt!) soll in Verbindung mit den Planungen des Wohnmobilstellplatzangebots und den Freizeitangeboten zweckdienlich nachgenutzt werden.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich daher eine Gemeinbedarfsfläche vor, die den Fokus der Nutzung der Bestandsgebäude insbesondere auf die Andienung der geplanten Jugendfreizeitfläche legt. Daneben sind auch zweckdienliche Nutzungsmöglichkeiten für den Wohnmobilstellplatz denkbar, zum Beispiel für Lager- oder Büroräume.

Im Rahmen der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt keine Festlegung einer Grundflächenzahl. Die Überbaubarkeit und vorgesehene gemeinbedarfsbezogene Nutzung beschränkt sich auf den ausgewiesenen Bereich.

Als zulässige Geschossigkeit in Anlehnung an den Bestand ist eine im Höchstmaß bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt unter Einhaltung auch der ergänzend vorgenommenen limitierenden Höhenfestsetzung.

Die maximal zulässige Baukörperhöhe (oberster Dachabschluss/Attika) für die Gemeinbedarfsgrundstücksfläche wird auf höchstens 10,0 Meter Höhe festgesetzt. Die Höhe des aktuellen Sportheim-Gebäudes beträgt 7,94 m über 33,75 m NHN (Höhe Baugrund). Der untere Bezugspunkt wird mit Bezugnahme auf die bisherige Baugrundhöhe mit 33,75 m NHN bestimmt.

Bei einem Neubau ist somit noch geringfügig Spielraum bei der Ausgestaltung des Baukörpers gegeben.

2.2 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als öffentliche Grünflächen mit jeweilig geplanten Zweckbestimmungen fest.

Folgende Ausprägungen sind demgemäß vorgesehen:

A) ZWECKBESTIMMUNG „PIKO-PARK“

Die nördlich der öffentlichen Stichstraßenzufahrt zum Plangebiet ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll einer möglichen Attraktivierung und Entsiegelung in diesem Bereich dienen. Denkbar ist die Ausgestaltung als sogenannter „Piko-Park“ (kleine Grünoase im Stadtgefüge).

B) ZWECKBESTIMMUNG „SPORT- UND FREIZEITNUTZUNGEN“

Wo bisher Fußball gespielt wurde, sollen auch künftig Sport- und Freizeitaktivitäten stattfinden können. So sind innerhalb der Grünflächenausweisung integriert noch verträglich zu gestaltende Sport- und Freizeitangebote vorgesehen.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen sind Ver- und Entsorgungsanlagen im Grundsatz über den Bebauungsplan vorgesehen und zulässig. Final sind die im Zuge der Baugenehmigung auf Einhaltung aller Anforderungen zu prüfen.

2.3 Private Grünfläche

Die im Privatbesitz befindliche Fläche im Geltungsbereich (Flurstück 234) wird, da sie nicht verfügbar und im öffentlichen Interesse nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, als private Grünfläche festgesetzt.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Öffentliche Stichstraßenerschließung mit Wendeanlage

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bereits über die bestehende öffentliche Stichstraße. Am Ende der öffentlichen Erschließung ist in Abstimmung ein Wendehammer vorgesehen, der Ver- und Entsorgungs- wie auch Rettungsfahrzeugen ausreichende Wendemöglichkeit in einem Zug ermöglicht und so die verkehrliche Organisation ordnungs- und zeitgemäß sicherstellt.

2.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“

An die festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße kann der geplante in die öffentlichen Grünflächen integrierte Wohnmobilpark mit eigenen Fahrwegen andocken.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die im Geltungsbereich beabsichtigten Wohnmobilstellplätze in die umgebende ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“ planerisch rahmengebend definiert festgesetzt. Die Ausweisung bietet Spielraum für die Realisierung von am Standort als verträglich erachteten und entsprechend vorgesehenen ca. 30 bis höchstens 50 nutzbaren Wohnmobilstellplätzen innerhalb der hierfür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche.

Der Bebauungsplan setzt als Anforderungen zur Gestaltung des naturnah und bodenversiegelungsminimierend vorgesehenen Wohnmobilparks die entsprechend versiegelungsarm zu gestaltende Ausführung der Verkehrs- und Stellplatzflächen fest.

2.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Besucherstellplatz“

Zusätzlich wird ein separater öffentlicher Besucherparkplatz nördlich auf dem bisher provisorisch genutzten Parkareal vorgesehen. So soll für ein geordnetes, reguliert mögliches Parken im geringen Umfang für Besucher und Gäste gesorgt werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Bei der Ver- und Entsorgung sollen in der weiteren Planung Infrastrukturanforderungen, Elektrizität, Internet, Wärmeversorgung, Energiekonzept und der besondere Umgang mit Abwasser, Entsorgung, Müllsammlung (Unteflurcontainer möglich?) soweit möglich weitergehend geklärt werden.

2.6 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt den fachgerechten Erhalt und die fachgerechte Pflege der vorhandenen, schützenswerten Heckenstruktur im Geltungsbereich als landschaftsbedeutsames Element.

2.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der Böschung zur Wohnbebauung und der bisherigen Tribünenanlage sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen für den Hochwasserschutz

Die Planzeichnung kennzeichnet die Ems und das zugehörige Überschwemmungsgebiet (HQ 100) nachrichtlich und bestimmt textlich festgesetzt und hinweislich Maßnahmen für den Hochwasserschutz.

2.9 Überflutungsschutz Starkregen

Im Zuge der Erarbeitung einer Entwässerungsplanung zum Bebauungsplanentwurf sollen auch die Anforderungen für einen vorsorgenden und vorbeugenden Überflutungsschutz bei Starkregen ausgearbeitet werden.

2.10 Regelungen zum Immissionsschutz

2.10.1 Schallschutz

Zur Absicherung des Immissionsschutzes und der angemessenen / gebotenen Nachbar- und naturschutzfachlichen Verträglichkeit ist in der weiteren Planung und Umsetzung

die weitergehende Hinzuziehung eines Schallgutachters / Schallgutachtens in Abstimmung auch mit dem Umweltgutachter vorgesehen und nötig.

Mögliche neu ausgelöste Lärmquellen sind voraussichtlich punktuelle Mehrverkehre, Parkplatzlärm und Freizeitlärm.

2.10.2 Regelungen zur Reduzierung von Lichtimmissionen

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen zur Vermeidung von sogenannter Lichtverschmutzung und im Hinblick auf gesetzliche Anforderungen des Artenschutzes sind bei der Umsetzung der Planung an diesem diesbezüglich sensiblen Standort intensive Außenbeleuchtungen im Bereich der neu geplanten Nutzungen unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung weist der Bebauungsplan daher auf notwendige Beschränkungen hin.

2.11 Örtliche Bauvorschriften

2.11.1 Dach(begrünungs)vorgaben

Der Bebauungsplan regelt in Anlehnung an die im Geltungsbereich vorliegenden Bestandsgebäude und mit dem Gebot, begrünte Dächer bei dafür geeigneten Neubauten zu fordern, dass Gebäude nur mit Dächern von 0 – 30 ° Dachneigung zulässig sind. Innerhalb dieser Spanne ist bei Neubauten mindestens eine extensive Dachbegrünung verpflichtend vorgesehen.

3 Umweltbelange und mögliche Auswirkungen der Planung

3.1 Artenschutzprüfung und Umweltprüfung

Die für die Planungen erforderlichen umwelt- und naturschutzfachlichen Untersuchungen liegen noch nicht vor. Sie sind im weiteren Verfahren beizubringen und werden spätestens zur Entwurfsplanung bzw. der Offenlage der Entwurfsplanung (s. Kapitel 3 - Planverfahren) vorgelegt.

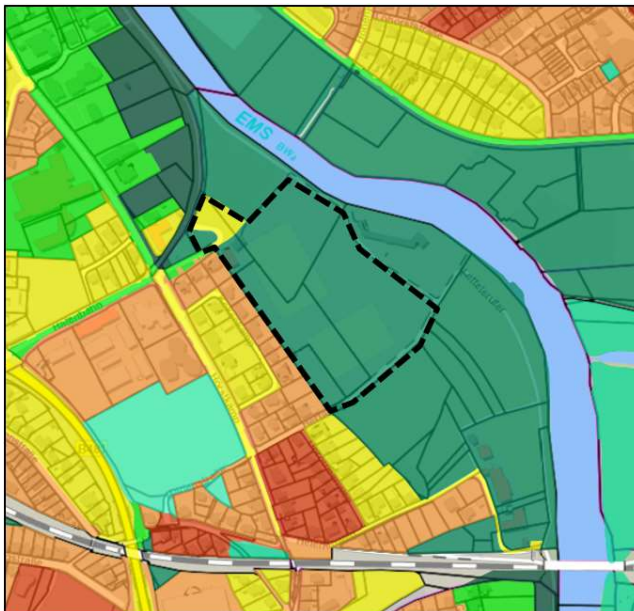
Zur Orientierung und für die fachbehördliche Beteiligung kann aber auf im Zusammenhang mit der zuvor benachbart vorgesehenen Planung eines Wohnmobilstellplatzes und das diesbezügliche Bebauungsplanverfahren Nr. 341 mit den dort beigebrachten Gutachten verwiesen werden: → abrufbar unter der [Vorlage Nr. 344/19](#) im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine

3.2 Auswirkungen auf den Klimaschutz und das Stadtklima

§ 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz ist im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Im Jahr 2023 wurde für Rheine von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH eine Stadtklimaanalyse erstellt. Das Plangebiet ist dort mit Ausnahme der Zufahrtsituation als Fläche mit einem hohen Schutzbedarf dargestellt, so dass bei Eingriffen und der Entwicklung der Flächen die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben ist:

Abb. - Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse für Rheine



Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

In die Bewertung fließen sowohl die nächtliche Kaltluftentstehung und Kaltluftströmung auf den Flächen, als auch deren Funktion als Rückzugsorte an heißen Tagen ein.

Stadtklimatischer Schutzbedarf

- sehr hoher Schutzbedarf** 14,3 % Flächenanteil
Der Erhalt der stadtklimatischen Funktion ist notwendig und prioritär. Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der jeweiligen stadtklimatischen Funktion (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung) nachzuweisen. Bauliche Entwicklungen sind klimafachlich zu begleiten. Je nach Art, Lage und Größe des Vorhabens kann dies über eine fachliche Stellungnahme oder modellhafte Untersuchung erfolgen.
- hoher Schutzbedarf** 24,8 % Flächenanteil
Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). In unbewohnten Gebieten vorrangig auf der Aufenthaltsqualität im Außenraum. Bei größeren Vorhaben kann eine modellhafte Untersuchung erforderlich sein.
- erhöhter Schutzbedarf** 20,2 % Flächenanteil
Bei Eingriffen in die Flächen ist auf die stadtklimatische Funktion zu achten (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei größeren Vorhaben ist eine klimafachliche Begleitung anzustreben.
- kein besonderer Schutzbedarf** 40,7 % Flächenanteil
Die Flächen weisen für den derzeitigen Siedlungsraum keine besondere stadtklimatische Funktion auf. Eingriffe sollten nur unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Die Bewertung beruht in bewohnten Gebieten hauptsächlich auf den Schlafbedingungen (nächtliche Überwärmung und Kaltluftfunktion), in unbewohnten Gebieten vorrangig auf der Aufenthaltsqualität im Außenraum. Grundsätzlich wird die Einhaltung klimaökologischer Standards in allen Flächen empfohlen. Die Bewertung soll eine Hilfestellung geben, in welchen Flächen Maßnahmen zur stadtklimatischen Anpassung besonders wichtig und bevorzugt anzugehen sind. Daraus ergibt sich explizit keine Reihenfolge der Maßnahmenumsetzung in den einzelnen Flächen.

Stadtklimatische Handlungspriorität

- Handlungspriorität 1** 1,0 % Flächenanteil
Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind notwendig und je nach ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Im Bestand sollte die Möglichkeit entsprechender Maßnahmen geprüft werden. Es sollte keine weitere Verdichtung (insbesondere zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen. Freiflächen sind zu erhalten und der Vegetationsanteil sollte erhöht sowie möglichst Entseelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein.
- Handlungspriorität 2** 4,9 % Flächenanteil
- Handlungspriorität 3** 3,8 % Flächenanteil
- Handlungspriorität 4** 25,8 % Flächenanteil
Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation werden empfohlen. Je nach Tag- bzw. Nachtsituation ggfs. zusätzliche Begrünung und Verschattung sowie Entseelung oder Verbesserung der Durchlüftung notwendig. Freiflächen sollten erhalten und möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.
- Handlungspriorität 5** 20,9 % Flächenanteil
- keine vorrangige Handlungspriorität** 43,2 % Flächenanteil
Die günstige bioklimatische Situation ist auch bei allen baulichen Entwicklungen möglichst zu erhalten oder zu verbessern.

Die Planung bereitet die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für bislang nicht vorliegende Nutzungen und dafür nötige bauliche Anlagen oder Versiegelungen vor. Diese können sich in Teilen ohne Vorkehrungen oder Gegenmaßnahmen negativ auf das lokale Klima auswirken. Gleichzeitig besteht aufgrund knapper verfügbarer Flächen ein dringender Bedarf für die geplanten Nutzungen und bestehen bereits im Bestand bauliche Anlagen.

Es sind mit der Planung keine erheblichen, sondern auf Teilbereiche beschränkte, standortverträgliche Versiegelungen oder Installationen vorgesehen.

Die randlich das Plangebiet einfassenden und prägenden Gehölzstreifen werden per Festsetzung zum Erhalt dieser Grünstrukturen beibehalten und gesichert. Auch der überwiegende restliche Teil des Geltungsbereichs bleibt gesichert als Grünfläche.

Innerhalb der Grünflächen können im Abgleich mit dem Hochwasserschutz und dessen Anforderungen ergänzende Grün- und Biotopstrukturen entstehen (z.B. kleinteilig strukturierende heimische Hecken, Einzelbäume, extensive Retentionsflächen), die das Klima begünstigen.

3.3 Flächenbilanz (vorher / nachher)

Die Planung umfasst Flächen eines ca. 5 ha großen Areals. In der konkreten Ausgestaltung der Planung wird noch eine Flächenbilanz aufgestellt und nicht zuletzt auch die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung der geplanten Neugestaltung des Areals vorgenommen (Umweltbericht).

IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 360, Kennwort: „Amisia-Park Rheine“ wurde ausgearbeitet von:

Ort,

Angaben vom
Entwurfsverfasser

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. Zahl Kennwort: „Name“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx vorgelegen.

Rheine, xx.xx.xxxx
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

V ANLAGEN

1. Konzeptvorentwurf
2. Übersicht Wohnmobilstellplatzangebot in Rheine

Anlage 1 – Konzeptvorentwurf



Anlage 2 – Wohnmobilstellplatzangebot in Rheine (Stand März 2026, Recherche Stadt Rheine)

Standort	Plätze <small>gemäß Recherche Ohne Gewähr</small>	Kapazität und Ausstattung	Impressionen, Bemerkungen
Tat Themenpark Rheine Hovestr. 6	20	Gebührenpflichtiger Wohnmobilstellplatz für ca. 20 Wohnmobile <ul style="list-style-type: none"> • Strom • WLAN • Frischwasser, • Entsorgung Grauwasser • Müllentsorgung • Nutzung Markise/Vorzelt erlaubt <ul style="list-style-type: none"> • E-Bike-Ladestation • Hunde sind erlaubt • Achtung: keine Entsorgung des Chemie-WCs möglich. 	Ca. 3 km vom Zentrum entfernt. Quelle und Link: https://www.rheine-tourismus.de/media/www.rheine-tourismus.de/org/med_1682/6801_flyer_tat_wohnmobilstellplatz.pdf
Stadtpark Rheine Kopernikusstraße (Parkplatz Stadtpark)	2	Einfacher Parkplatzstellplatz für Wohnmobile, pflasterbasierte Fläche, eher Kurzaufenthalte; Infrastruktur und Sanitär am Stadtpark fußläufig erreichbar,	Einfache Übernachtungsmöglichkeit, keine gesonderte Stellplatzausstattung, eher Kurzaufenthalt-Charakter.
Autohaus Brüggemann Mesumer Straße 200	10	Gebührenfreie Stellplätze mit Platz für ca. 5 – 10 Wohnmobile am Ortsrand von Mesum. Ganzjährig nutzbar. Stellplatz beleuchtet, Frischwasser, Strom, Entsorgung Grauwasser, Entsorgung Chemie-WC, Hunde erlaubt.	Quelle und Link: https://www.reisemobile-brueggemann.de/service/stellplaetze-entsorgung
Parkplatz am NaturZoo Weihbischof-D'Alhaus-Straße, 48431 Rheine (Salinenpark)	5	Gebührenfreier Stellplatz für 5 Mobile am Ortsrand von Rheine-Bentlage. Der Stellplatz liegt auf einem Parkplatz. Überwiegend ebener, teilweise schattiger Platz. Untergrund mit Rasengitter. Am Platz: Hunde erlaubt. Hinweis: Leider verfügen die genannten Reisemobilstellplätze über keine Ver-/ Entsorgungsmöglichkeiten.	In der Nähe: Salinenpark mit Saline Gottesgabe und Salzwerkstatt, Kloster Bentlage, Naturzoo Rheine. Toiletten nicht am Platz, aber am Zoo, tagsüber geöffnet. Boden gepflastert, ruhig, im Erholungsgebiet Bentlage, Nähe zum Kloster Bentlage zu Radwegen und zum öffentlichen Nahverkehr. Infos unter: https://www.rheine-tourismus.de/buchen/vor-ort/hotels/index.html
FAZIT	Es gibt mit den oben aufgeführten nur kleinteiligen und divers ausgestatteten Angeboten rund 40 bekannte Stellplätze für Wohnmobilsten im ganzen Stadtgebiet von Rheine. Es fehlt eine größere, attraktiv gestaltete und zentrumsnah gelegene Anlage, die eine nachhaltige touristische Entwicklung in diesem Segment ermöglicht.		