

Bebauungsplan Nr. 286,
Kennwort: "Mesum-Nord - Teil III"

BEGRÜNDUNG

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 25. August 2015 – Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebietes.....	2
2.1	Lage, Größe und Charakteristik	2
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2.3	Benachbarte Bebauungspläne	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Landschaftsplan IV Emsaue-Nord	8
4	Plankonzept.....	9
4.1	Fortführung des Gesamtkonzeptes „Mesum-Nord“	9
4.2	Zeichnerische sowie textliche Festsetzungen und Hinweise	11
4.3	Sonstige berücksichtigte Aspekte.....	16
5	Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung	19
6	Hinweise zum Planverfahren	19
6.1	Allgemeines	19
6.2	Anpassungen des Vorentwurfes nach der Frühzeitigen Beteiligung	19
6.3	Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten	20
	Anlagen.....	22

1 Anlass der Planung

Für den Rheiner Stadtteil Mesum steht mit der vorliegenden Planung „Mesum-Nord – Teil III“ die planungsrechtliche Ausweisung und Regelung einer bereits im Jahr 2004 per Aufstellungsbeschluss beschlossenen, abschnittsweise vorgesehenen Gesamtgebietsentwicklung an.

Das Baugebiet „Mesum-Nord“ befindet sich - wie der Name des Baugebietes widerspiegelt - im Norden des Stadtteiles Mesum. Es schließt an die bereits vorhandene Wohnbebauung nördlich des Lindvennweges und westlich des Gebietes „Dannenkamp“ an. Die westliche Grenze des Plangebietes markiert das Landschaftsschutzgebiet Köttelbecke zusammen mit den im Landschaftsplan IV Emsaue-Nord vorgesehenen Entwicklungsbereichen (Landschaftsraum Korridor 16 Ahlbrock / Hohe Heide). Von dem damals ca. 16,5 ha großen Gesamtbereich „Mesum-Nord“ wurde für zwei Teilabschnitte (Mesum-Nord Teil I + II) bereits Baurecht geschaffen.

Der erste Entwicklungsabschnitt „Mesum-Nord – Teil I“ in einer Größe von ca. 10,1 ha ist seit Mai 2007 rechtsverbindlich bebaubar. Er beinhaltet neben seinen Festsetzungen für die Wohnbebauung auch die Ausweisung eines Kinderspielfeldes sowie die notwendige entwässerungstechnische Vorgabe eines Regenrückhaltebeckens.

Für den zweiten, nur 0,6 ha großen und von den Verkehrsflächen „Hohe Heideweg“, „Hakenbreite“ und „Nielandstraße“ umgrenzten Entwicklungsabschnitt „Mesum-Nord – Teil II“ wurde im Januar 2008 Wohnbauland geschaffen, nachdem für diesen Bereich eine ausreichende Ver- und Entsorgung der Flächen im Rahmen der Entwicklung des ersten Bauabschnittes sichergestellt wurde.

Nahezu alle der in den ersten beiden Bauabschnitten zunächst geschaffenen Baugrundstücke sind inzwischen bebaut. Die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken besteht heute ungebrochen fort. Für die Zukunft kann das derzeitige Angebot die Nachfrage nach Bauland nicht angemessen decken. Im Zuge von zwei unabhängig voneinander erstellten Studien (IEHK Rheine 2025 und Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster) wurde ein erheblicher Bedarf an Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre ermittelt, welcher nicht allein im Bestand befriedigt werden kann. Aus diesem Grund soll mit dem Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort „Mesum-Nord - Teil III“ die Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtteiles Mesum fortgeführt und möglichst zeitnah zum Abschluss gebracht werden. Etwa 60 neue Baugrundstücke könnten im Gebiet entstehen.

Die Entwicklung des letzten Teilabschnittes komplettiert die damals zusammenhängend geplanten Wohnbauflächen zur nachhaltigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. Sie entspricht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine sowie dem aktuellen Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Rheine (IEHK RHEINE 2025).¹

Mit dem Bebauungsplan soll die geordnete Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen siedlungsstrukturellen Ansätze und Strukturen in diesem Teilbereich sichergestellt werden.

¹ Für die bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes in Rheine sieht das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 die Mobilisierung von 4.200 Wohneinheiten bis 2025 aus den vorhandenen Wohnbaulandpotenzialen im Stadtgebiet als notwendig an. Die Entwicklung der Flächen in „Mesum-Nord“ ist diesbezüglich ein eingerechneter und nach wie vor als notwendig erachteter Bestandteil für die angestrebte Bedarfsdeckung.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Charakteristik

Das Plangebiet liegt etwa fünf Kilometer südlich der Kernstadt Rheine im Stadtteil Mesum (s. Standortpunkt in der nachfolgenden Abbildung).



Der Stadtteil Mesum beherbergt etwa 8.500 Einwohner auf einer Fläche von 23 km² (Stand 2014). Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie der Nahversorgung sind ausreichend und in zumutbarer Entfernung verfügbar.

Umliegende Ziele sind über ein gut ausgebautes Straßen- und Verkehrsnetz schnell erreichbar. Das Zentrum von Rheine, die Städte Emsdetten, Steinfurt oder Greven liegen mit dem PKW in etwa 10 - 20 Minuten vom Plangebiet entfernt. Lingen, Enschede oder die Oberzentren Münster oder Osnabrück erreicht man mit dem Auto in ca. 45 Minuten. Mesum ist zudem an das Schienennetz angebunden, so dass in der Regel bis zu halbstündlich Züge in beide Richtungen (Münster und Rheine) fahren. Daneben pendeln - zumeist im Stundentakt - die Rheiner Stadtbuse zwischen Mesum und Rheine.

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum "Hollicher Feld" im Westmünsterland, welches sich westlich des „Münsterländer Emstaales“ erstreckt. Es handelt sich um ein flaches, nur leicht welliges Gebiet. Das Gelände steigt fast unmerklich von Südosten nach Nordwesten an.



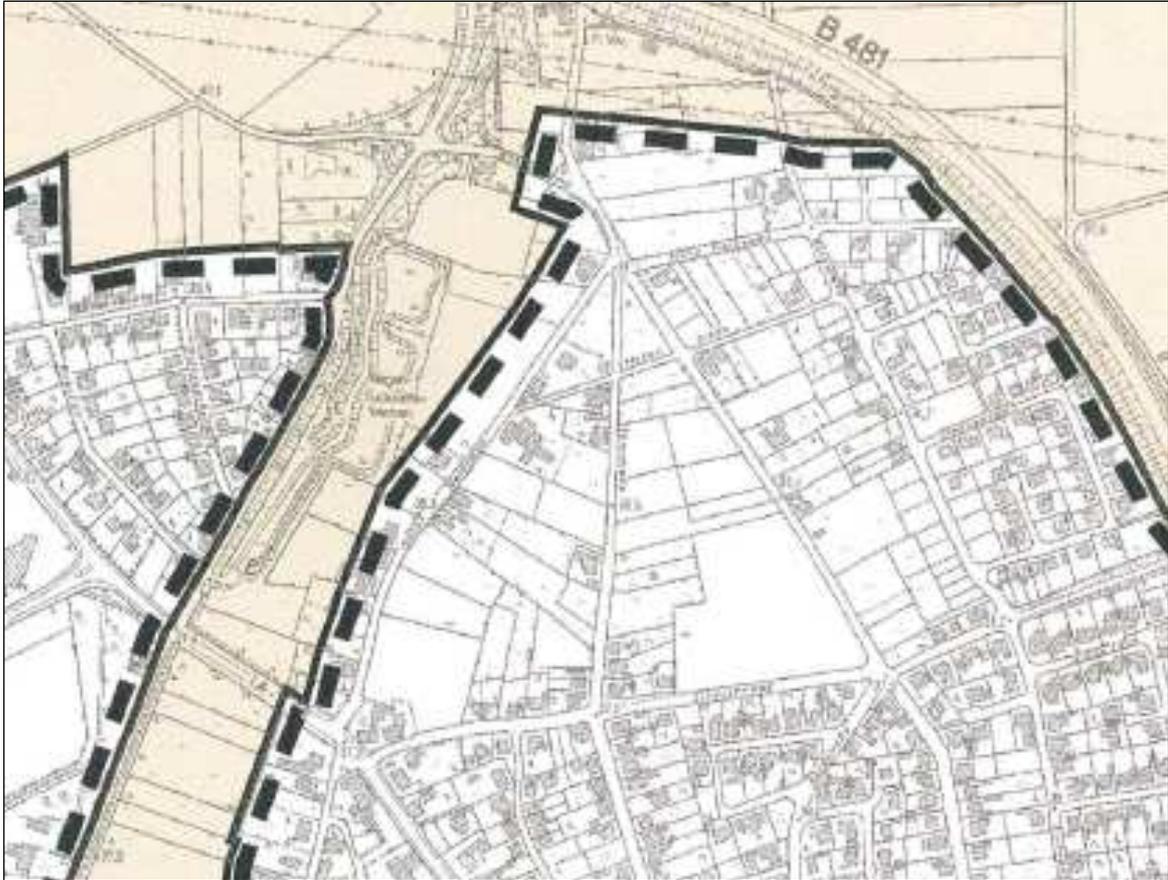
Luftbildaufnahme aus Juli 2014 - Bereich Mesum-Nord – Teil III markiert mit schwarz-gestrichelter Umrandung

Ein Großteil des Planbereiches wird bzw. wurde weitgehend landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzt. Neben einigen größeren Ackerflächen sind im gesamten Planbereich verstreut kleinere Grünlandflächen vorhanden, die zum Beispiel von Pferden oder auch Schafen beweidet werden. Einige der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aus der Nutzung genommen und brach gefallen.

Im Westen und zum Teil angrenzend an das Plangebiet „Mesum-Nord - Teil III“ fließt die Kötterbecke in nördliche Richtung und zwar sowohl nördlich wie südlich des Bohnenkamp. Die Kötterbecke ist prägend und namensgebend für das entlang des Baches verlaufende Landschaftsschutzgebiet, dessen Schutzanforderungen bei der Planung zu beachten sind. Des Weiteren befinden sich an das Plangebiet angrenzend Flächen, die im Landschaftsplan als Pufferflächen und potenzielle Entwicklungsbereiche den Landschaftskorridor „Ahlbrock / Hohe

Heide“ ergänzen. Der Regionalplan, die natur- und landschaftsschutzfachliche Landschaftsplanung sowie der kommunale Flächennutzungsplan sehen für den Korridor im Sinne des Landschaftsschutzes und Biotopverbundes ausschließlich Agrar- und Freiraumnutzungen vor. Für diese Bereiche kommt auf Grundlage der Planvorgaben keine davon abweichende Nutzung in Frage.

Auszug aus dem Landschaftsplan: Landschaftskorridor „Ahlbrock / Hohe Heide“



Die Flächen im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet dienen zum Teil der Regenrückhaltung. Die vorhandenen Gewässer zweiter Ordnung innerhalb des Plangebietes sind insgesamt in einem naturfernen Zustand und für sie besteht eine wasserrechtliche Beseitigungsgenehmigung.

Nördlich außerhalb des Planbereiches verlaufen zwei 110 KV-Freileitungen in Ost-West-Richtung, sowie hinter einem Lärmschutzwall die Bundesstraße 481 (Münsterlanddamm) als Verbindungsstraße zwischen Rheine und Emsdetten, die im weiteren Verlauf östlich an der bebauten Ortslage von Mesum vorbei führt. Eine Beeinträchtigung des Wohnens durch den Münsterlanddamm (B 481) ist aufgrund des vorhandenen Lärmschutzwalles dort nicht zu erwarten.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die das Gebiet tangierende Rheiner Straße (K 66).

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann zum Teil auf eine bereits vorhandene Infrastruktur zurückgreifen. Ein Großteil der vorhandenen Versorgungsleitungen wird im Zuge der Erschließung dieses Plangebietes jedoch erneuert. Zum Teil müssen neue Trassen verlegt werden.

Die Nutzungen im Plangebiet begründen keinen Verdacht auf Altlasten. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich daneben keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler können dagegen nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, da im Umfeld des Plangebietes

archäologische Fundstellen bekannt sind. Der Landschaftsverband Westfalen-Mitte (LWL) äußert diesbezüglich keine grundsätzlichen Bedenken für die vorliegende Planung, verweist jedoch auf die in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannten Anzeige- und Meldepflichten und ggf. ein Betretungsrecht für den LWL im Falle von Funden oder Bodenauffälligkeiten.

Der Stadt Rheine sind im Übrigen keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder dem direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis findet sich auf der Planzeichnung.

An den vorhandenen Straßen im Plangebiet befinden sich einzelne Wohnsiedlungsansätze; diese werden in die nunmehr vorliegende und künftige Bebauungsplanung integriert.

Nördlich und Nordwestlich des Plangebiets, jenseits der B 481 (Münsterlanddamm), befinden sich zwei Hofstellen, die sowohl Schweine- wie auch Rinderhaltung betreiben. Erhebliche Geruchsimmissionen sind für das Plangebiet von diesen Nutzungen aufgrund der Entfernung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ein zum Auftakt der Planung Mesum-Nord beauftragtes Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Plangebietsflächen in Mesum-Nord auch bei pessimistischer Betrachtung, d.h. unter Berücksichtigung der möglichen Erweiterungen der zwei nördlich gelegenen, tierhaltenden landwirtschaftlichen Bestandsbetriebe, „aus geruchsimmissionsicht vollständig als Wohngebiet realisierbar“ ist (Meodor Immissionschutz GmbH 2003 und 2004).

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 286 „Mesum-Nord – Teil III“ umfasst das im Norden des Stadtteils Mesum gelegene, etwa 5,8 ha große, in der Planzeichnung durch seinen Geltungsbereich exakt definierte Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der Darstellung in der Vorentwurfs-Planzeichnung und ist hierdurch geometrisch eindeutig festgelegt und begrenzt. Die Begrenzungen können wie folgt beschrieben werden:

Im Westen endet das Plangebiet mit der westlich des Hohe Heideweges geplanten Bauzeile vor dem Landschaftsschutzgebiet „Köttelbecke“ und dessen Pufferbereichen.

Im Norden begrenzt der Straßenzug „Bohnenkamp“, „Nielandstraße“, „Hohe Heideweg“ und das im Geltungsbereich inbegriffene „Hakenbreite“-Teilstück zwischen „Hohe Heideweg“ und „Thiestraße“ den Geltungsbereich.

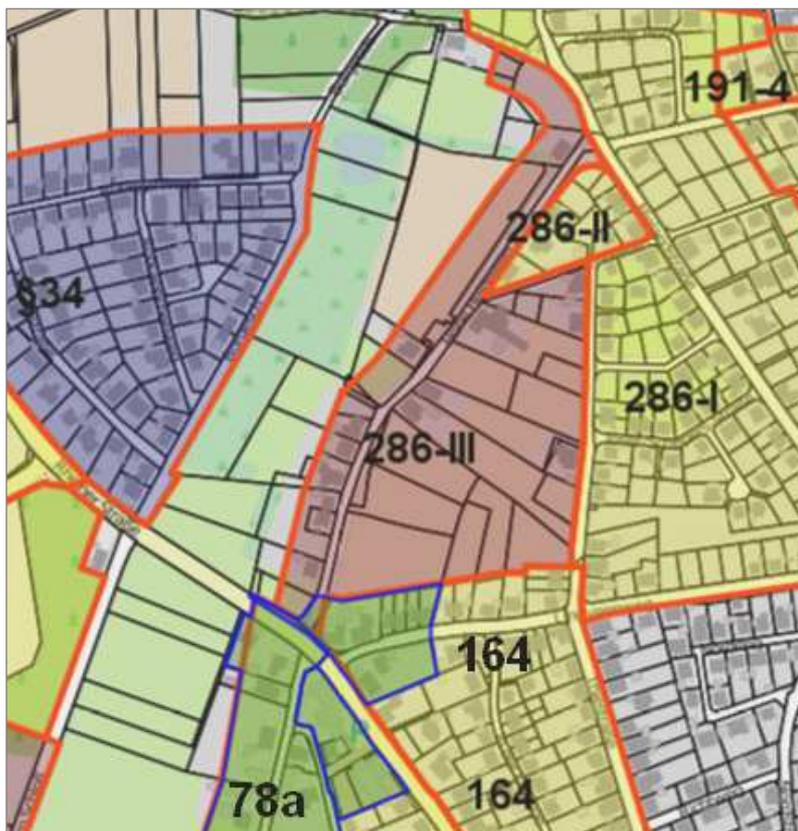
Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die „Thiestraße“.

Im Süden markieren die „Rheiner Straße“ und die Wohnbebauung nördlich entlang des „Lindvennweg“ die Grenze des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 5,8 ha. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6 der Gemarkung Mesum.

2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Der folgende Überblick über die um das Plangebiet (286-III) gelegenen, benachbarten Bebauungspläne und der hierin enthaltenen, wesentlichen planungsrechtlichen Inhalte, ermöglicht eine Einschätzung der anstehenden Planung im Bezug zu der Umgebungsbebauung:

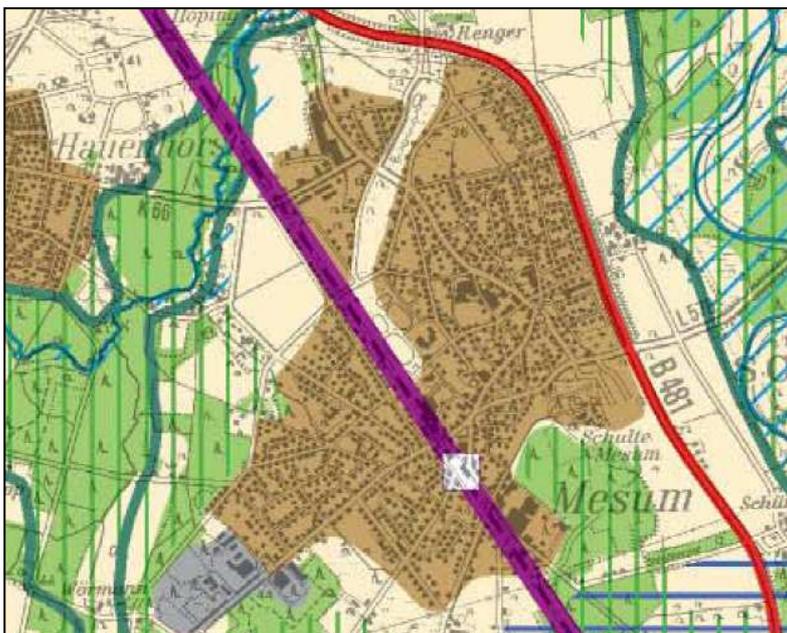


Bezeichnung	Wesentliche Inhalte
<p>Nr. 286 „Mesum-Nord I“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine max. 2-geschossige Wohnbebauung zulässig. • Das Gebiet ist im südlichen Teil durchzogen von einem Grünzug mit einem Spielplatz sowie einem Fuß- und Radweg, dieser grenzt an das Plangebiet und soll hier fortgesetzt werden.
<p>Nr. 286 „Mesum-Nord II“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Max. ist eine 2-geschossige Wohnbebauung (WA) möglich.
<p>Nr. 164 „Rheiner Straße - Nord“ + Nr. 164, 2. Änderung und Ergänzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes; bis max. 2-geschossige Bebauung ist zulässig.
<p>Nr. 78a „Kolgeweg – Teil A“, 8. Änderung und Ergänzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 1 bis max. 2-geschossiger Bebauung.

3 Planungsvorgaben

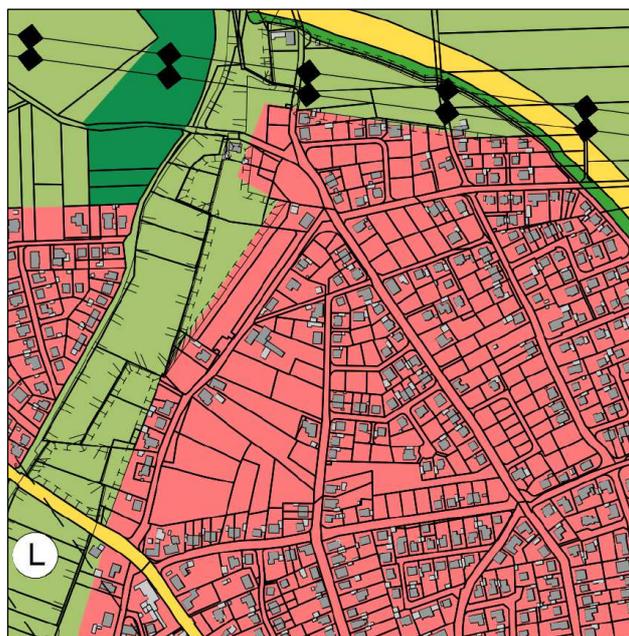
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster / Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Vom Siedlungsbereich abgegrenzt dargestellt ist der als Allgemeiner Agrar- und Freiraum dargestellte Korridor entlang der Kötterbecke westlich des Plangebietes. Dieser steht gemäß den Vorgaben der Regionalplanung zum Erhalt und der Entwicklung des regionalplanerisch vorgesehenen Freiflächensystems und gemäß dem Grundsatz einer anzustrebenden kompakten Entwicklung der Siedlungsbereiche innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt diese Vorgaben. Der Planung stehen die genannten regionalplanerisch geltenden bzw. geplanten Darstellungen daher nicht entgegen.



Auszug aus der
Planzeichnung des
Regionalplans Münsterland

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine kennzeichnet das Plangebiet entsprechend der geplanten Wohngebietsausweisung als Wohnbaufläche.

Im Westen grenzen das Landschaftsschutzgebiet Kötterbecke und weitere im Landschaftsplan sowie explizit im Flächennutzungsplan perspektivisch vorgesehene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an das Plangebiet an.

Als Hauptverkehrsstraßen sind in gelb die B 481 (Münsterlanddamm) im Norden und die K 66 (Rheiner Straße) erkennbar.

3.3 Landschaftsplan IV Emsaue-Nord

Das im Flächennutzungsplan gekennzeichnete und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes fachplanerisch im „Landschaftsplan IV Emsaue-Nord“ gesicherte „Landschaftsschutzgebiet Köttelbecke“ steht als bedeutender natürlicher Lebensraum und Biotopverbundelement unter besonderem Schutz. Insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind mit dem Ziel des Schutzes der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des örtlichen Landschaftsbildes sowie zum Erhalt und der Wiederherstellung der Funktionalität eines naturnahen Baches mit Sumpf- und Röhrlichtzonen (zur Regenrückhaltung) und begleitenden Ufergehölzen und Grünlandflächen allgemeine, sowie eigens für das Schutzgebiet festgelegte Verbote und Gebote zu beachten.



Grundsätzlich sind gemäß § 34 Abs. 2 LG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Nähere Ausführungen zu den Schutzziele und den damit verbundenen Auflagen und Geboten sind dem Landschaftsplan IV EMSAUE-NORD zu entnehmen.

Über das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet hinaus sind an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende, dem Landschaftskorridor „Ahlbrock / Hohe Heide“ zugehörige Freiraumbereiche zu berücksichtigen. Sie unterstützen als Pufferbereiche die Schutzziele des Landschaftsschutzes und bergen im Sinne des § 26 LG NRW Potenziale für landschaftsplanerische Maßnahmen.

4 Plankonzept

4.1 Fortführung des Gesamtkonzeptes „Mesum-Nord“

Die vorliegende Planung befasst sich mit dem letzten anstehenden Abschnitt der bereits im Jahr 2004 beschlossenen Gesamtplanung Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort „Mesum-Nord“. Die damalige Planung bestimmte in ihren Grundzügen, dass - in Anlehnung an die damals vorhandene Umgebungsbebauung – Einzel- und Doppelhäuser als maximal zweigeschossige Wohngebäude entstehen sollen. An diesem Plangrundsatz soll auch nach den aktuellen Gegebenheiten festgehalten werden. Ein einheitlicher Gebietscharakter kann hierdurch gewahrt werden. Gleichfalls wird der im Segment der Einfamilienhäuser bestehenden hohen Nachfrage Rechnung getragen. Nähere Ausführungen zu den konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet finden sich unter Kapitel 4.2.

Hinsichtlich der Erschließung des neuen Teilabschnittes wird auf das bereits vorhandene Straßennetz zurückgegriffen. Darüber hinaus können die innen liegenden Wohnbauflächen von hier aus unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsansätze erschlossen werden.

Die Planung ergänzt die bestehenden Erschließungsachsen Hohe Heideweg und Thiestraße konkret mit verkehrsberuhigten Anliegerstichstraßen für eine anwohnerfreundliche Erschließung der innen liegenden Bereiche. Durchgangsverkehre zwischen dem Hohe Heideweg und der Thiestraße werden dabei mit der Planung von Stichstraßen bewusst vermieden. Mit platzartig ausgewiesenen Wendehämmern am Ende der Stichstraßen können die in den vergangenen Jahren gestiegenen Anforderungen für das Wenden von Müllfahrzeugen erfüllt werden und es wird ein breiter Rahmen für die Ausgestaltung der Wendehämmer geboten. Denkbar für die Ausgestaltung sind Wohnhof-Situationen, die den jeweiligen Wendehammer nicht auf seine rein verkehrliche Funktion beschränken, sondern ihn als gemeinschaftlich nutz- und gestaltbaren Platz aufwerten und so eine gelebte Nachbarschaft fördern und entwickeln können.

Eine weitere Rolle für die vorliegende Planung spielt der bereits in der Gesamtplanung beabsichtigte Grünzug in Ost-West-Richtung inklusive einer noch in ihrer Dimension und ihrem konkreten Verlauf auszugestaltenden Fuß- und Radwegeverbindung sowie einer geplanten Notentwässerungsfunktion bei Starkregenereignissen. Der für das Gesamtgebiet Mesum-Nord konzipierte Grünzug wurde im Teilabschnitt Mesum-Nord Teil I bereits realisiert und steht im nun anstehenden Plangebiet zur Fortführung an. Der Verlauf des Grünzuges wurde im Vergleich zur Ursprungsplanung aufgrund einer Neukonzeption leicht modifiziert und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der leichte Versatz des Anknüpfungspunktes der neu zu planenden Trasse an der zur Realisierung anstehenden Trasse östlich der Thiestraße ist darin begründet, dass der Grünzug zweckmäßig so gelegt wurde, dass einerseits südlich des beabsichtigten Grünzuges geeignete und vermarktbar Grundstückszuschnitte möglich sind und der Grünzug darüber hinaus dem benachbarten Bestandhaus (Adresse Thiestraße 71) einen Puffer zur geplanten südlichen Nachbarbebauung bietet.

Perspektivisch, und zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend planbar, ist für das Plangebiet und den örtlich diesbezüglich zu erwartenden Bedarf ein Kita-Standort vorzusehen.

In enger Abstimmung mit den erforderlichen und zuständigen Fachbereichen und unter Berücksichtigung der kürzlich fortgeschriebenen Kindergartenbedarfsplanung für die Kindergartenjahre 2016/17 bis 2019/20, wird mit der vorliegenden Planung in Verbindung mit dem Umlegungsverfahren Vorsorge dafür getroffen, dass im Plangebiet bei Bedarf eine 2-gruppige, notfalls auch 3-gruppige Kita errichtet werden kann.

Die Bedarfssituation wird fortlaufend beobachtet. Zunächst geht die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung für den Südraum (Mesum) davon aus, dass mit der geplanten vierten Kita in Mesum am Standort Josefschule zum Sommer 2016 der dringendste Handlungsbedarf gedeckt werden kann. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Baugebietes Mesum Nord – Teil III zu beobachten. Sollte eine ausreichende Versorgung letztlich ohne einen Kita-Standort in Mesum-Nord erreicht werden, könnte die bis dahin zunächst zurückzuhaltene erforderliche Kitafläche auch für Wohnbebauung bereit gestellt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand, bei dem eine zwei- bis dreigruppige Kita perspektivisch vorzusehen ist, wird als am besten geeigneter Standort die zentral am Hohe Heideweg gelegene Freifläche gesehen, welche sich aus den Flurstücken 1264 und 1265 zusammensetzt.



Der Hohe Heideweg ist eine bestehende und tragfähige Erschließungsachse, die am vorgesehenen Standort eine sehr gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit bietet.

Der an der Freifläche mündende Grünzug mit Fuß- und Radweg ermöglicht neben der guten Erreichbarkeit für PKW einen problemlosen fußläufig oder per Rad erfolgenden Hol- und Bringverkehr aus der örtlichen Umgebung.

Die Hol- und Bringverkehre lassen sich vergleichsweise gefahren- und störungsarm abwickeln, da hier das An- und Abfahren keine besonderen Probleme erwarten lässt und man sich am Rande des Wohngebietes und nicht inmitten der Siedlungsbereiche befindet.

Vorteilhaft gesehen wird darüber hinaus, dass der vorgesehene Standort eine im Vergleich zu den sonstigen an die Landschaft grenzenden Grundstücke größere Grundstückstiefe bietet, welche unter Annahme der ggf. benötigten Kita-Größe (2-3-gruppig) die erforderlichen Bau- und Freiraumflächen passend liefert. Die Lage am Landschaftsschutzgebiet ermöglicht es zudem, dass Kita-Kinder von der Lage im Grünen profitieren.

Die das hier angesetzte Baufeld markierenden Baugrenzen wurden an diesem Gunststandort bewusst größer gewählt, um im Bedarfsfall einer

Kindertagesstätte eine hinreichend flexible Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Sollte der Bedarf einer Kita absehbar nicht (mehr) bestehen, können die Flächen auch einer Wohnbebauung zugeführt werden.

In Verlängerung des Ost-West-Grünzuges ist westlich des Hohe Heideweges im Bebauungsplan eine „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen vorhandenen Graben, der wasserrechtlich nicht mehr als Gewässer geführt wird, der aber in der Örtlichkeit faktisch für die Entwässerung gesichert werden soll, um erforderlichenfalls als natürlicher Geländetiefpunkt bei Starkregenereignissen als Notüberlauf fungieren zu können. Erforderlichenfalls kann eine Einzäunung zur Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit im Zuge der Bebauung erfolgen. Die Fläche wird zum Zwecke der Entwässerung im Umlegungsverfahren der Stadt Rheine zugeteilt.

4.2 Begründung der zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen und Hinweise

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich wird die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (vgl. § 4 BauNVO) in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Sinne eines homogenen und in sich verträglichen Baugebietes Einzel- und Doppelhäuser. Hinsichtlich der Art der Wohngebietsnutzung werden die möglichen Ausnahmen der nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummern 3 – 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Diese ausgenommenen Nutzungsarten entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter und werden städtebaulich nicht befürwortet. Es ist insbesondere als problematisch anzunehmen, dass sie zu einem nicht mehr gebietsverträglichen, erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zudem begründet wegen des dafür notwendigen Flächenbedarfes. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte im Ortskern zur Verfügung. Auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen kann somit verzichtet werden.

Die für das Plangebiet vorgesehene Kita ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt. Die Wohnungsdichte wird damit auf ein einheitliches, gebietsverträgliches Maß beschränkt. Eine Doppelhaushälfte ist dabei als ein Gebäude zu verstehen, so dass je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche / Festsetzung der Grundflächenzahl

Zur angemessenen Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung wird entsprechend der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt (vgl. § 19 BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist dabei um bis zu 50 Prozent durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, möglich (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzungen der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung erlauben erfahrungsgemäß eine hinreichende bauliche Ausnutzung, ohne dass dabei dem örtlichen Siedlungscharakter der vorhandenen Umgebungsbebauung widersprochen wird, oder dass eine ausufernde Bebauung zum Tragen kommen kann. Die Baufeldtiefen variieren im Plangebiet konkret von 16 Metern in Bereichen, die keine Vorprägung durch vorhandene Bebauung besitzen, bis hin zu größeren Baufeldtiefen, dort, wo die vorhandene Bebauung mit Bestandsschutz einen Abschnitt entsprechend vorprägt. Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen werden zugestanden für Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Diese dürfen die von der erschließenden Straße abgewandte, rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise bis zu 2 Meter überschreiten, da sie in ihrer baulichen Erscheinung regelmäßig nicht massiv wirken.

Als Sonderfall wird dem potenziellen Kita-Standort aufgrund der besonderen Nutzung und unter Berücksichtigung der ähnlich gelagerten, nur geringfügig abweichenden benachbarten Bestandsbebauung eine individuelle Baufeldtiefe zugestanden. Diese planungsbedingte Einzelfallbetrachtung ist somit städtebaulich begründet und vertretbar.

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Rahmen einer Bebauung so vorzusehen, dass sie auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5 Metern zu der in der Planzeichnung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird bestimmt, dass die Vorgartenbereiche wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Bauwerken frei gehalten werden und dass gleichzeitig vor der Garagenzufahrt ausreichend Platz für einen der Stellplatzanlage vorgelagerten Zufahrts- und zusätzlichen Aufstellraum entsteht. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, dass sich Garagen und Carports in die vorgesehenen Bauzeilen integrieren. Unnötig lange Einfahrten und die damit einhergehende höhere Versiegelung sowie An- und Abfahrlärm in den hinteren Grundstücksbereichen werden dabei vermieden. In den Bestandssituationen sind Garagen und Carports anhand der Festsetzung dagegen ausnahmsweise als Ersatzbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig, da hier sonst bestehende und funktionierende Zuordnungen der Haupt- und Nebengebäude unter Umständen unzumutbar aufgegeben werden müssten.

Ausnahmen von der Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Carports sind des Weiteren möglich, wenn diese seitlich benachbart zu öffentlichen Fuß- und Radwegen oder Grünzügen die Baugrenze in diese Richtung überschreiten. Zwischen der überschreitenden Anlage und der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ist dann jedoch eine mindestens 1 Meter breite Abstandsfläche einzuhalten und zu begrünen.

Verkehrsflächenfestsetzungen

Die Planung und der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgen unter der Berücksichtigung der Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen. Die gewählten Ausbaubreiten der geplanten Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als städtebauliche Vorgabe für eine geordnete Straßenführung zu werten. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßenbreiten und -verläufe ermöglichen ohne Weiteres eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und 3-achsige Müllfahrzeuge; der Hohe Heideweg ist darüber hinaus auch für Lastzüge problemlos befahrbar. Daneben sind Fuß- und Radwegeverbindungen so vorgesehen, dass eine hohe Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes für den Rad- und Fußwegeverkehr gegeben ist. Der Verlauf des innerhalb des Grünzuges dargestellten Fuß- und Radweges ist nicht an die nur kennzeichnende Darstellung in der Planzeichnung gebunden. Der konkrete Verlauf wird erst im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

Das im Plangebiet befindliche Teilstück der Hakenbreite zwischen Hohe Heideweg und Thiestraße, welches derzeit bereits aufgrund der Zufahrtbeschränkungen nur den Anliegern als Zufahrtmöglichkeit vorbehalten ist und ansonsten für Kfz gesperrt wurde, wird in den Einfahrtbereichen als verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in seinem Mittelteil als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Die faktische Durchfahrbarkeit für Kfz ist zum Schutze der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer hier zukünftig nicht mehr geplant und städtebaulich nicht erforderlich. Bei Ausgestaltung des Mittelstückes als Fuß- und Radweg wird eine faktische Durchfahrsperrung (z.B. Poller) ausdrücklich als sinnvoll angesehen. Hier wären steuerbare, umlegbare oder herausnehmbare Durchfahrtsperren anzuraten, um für den Bedarfsfall (z.B. Feuerwehr) eine Durchfahrbarkeit wieder herstellen zu können. Letztlich obliegt die Ausgestaltung der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ausbauplanung.

Öffentliche Grünflächenfestsetzung / Grünzug

Der im Rahmen der Gesamtkonzeption „Mesum-Nord“ geplante Grünzug in Ost-West-Richtung, beginnend im Osten an der Nielandstraße, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Teilbereich III abschließend planungsrechtlich gesichert werden. Er mündet im Planentwurf wie vorgesehen am ‚Hohe Heideweg‘ und wird als öffentliche Grünfläche festgelegt. Innerhalb dieses Grünzuges ist ein Fuß- und Radweg von etwa 2,50 m Breite als Verbindungselement vorgesehen. Er schafft eine „grüne“ Verbindung innerhalb des Wohngebietes und führt in Richtung der Überführung der B 481 und der dahinter liegenden freien Landschaft.

Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen

Durch die in der Planzeichnung vorgenommene **Festlegung von Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen** wird die geplante Bebauung auf ein zulässiges Höchstmaß beschränkt. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die im Plan festgesetzten Höhen zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes der örtlichen Bebauung nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzungen basieren auf für die Stadt Rheine aufgrund von Erfahrungswerten anerkannten und auch in den ersten beiden Bauabschnitten bereits angewendeten baugestalterischen Maßgaben.

Die Traufhöhe ist zu messen an der Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechend maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AöR zu erfragen.

Dachform bzw. Dachneigung

Die Zulässigkeit der Dachformen wird, aufgrund der örtlich prägenden Dachlandschaft mit geneigten Dächern, auf eine Spannweite bei der Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 45° begrenzt. Innerhalb dieser Spanne bestehen ausreichende Möglichkeiten der Dachgestaltung. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen werden aufgrund ihrer nachrangigen Bedeutung für die Prägung des Ortsbildes die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, welche dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Ausgenommen sind zudem ausnahmsweise für das Plangebiet mögliche Kita-Gebäude, sofern hierbei als Mindestforderung die Obergrenze von maximal 45° Dachneigung beachtet wird. Eine Flachdachbauweise wäre für diesen Sonderfall aufgrund der Ausnahme somit möglich. Da eine Kita-Nutzung eine wohngebietsverträgliche solitäre Nutzung im öffentlichen Interesse darstellt, ist von ihr keine gebietsumgreifende Prägung zu erwarten, so dass dieser Nutzungsform bei der Baugestaltung ein größerer Spielraum zugestanden wird.

Begrenzung der möglichen Dachein- und -bedeckungen

Die Ein- bzw. Bedeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen unzulässig. Die Festsetzung soll den städtebaulichen Anforderungen an das örtliche Erscheinungsbild, den Anforderungen an die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs und der Intention zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Blendeinwirkungen auf die nähere Umgebung (z. B. Wohnräume, Terrassen) Rechnung tragen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Solar- und Photovoltaikanlagen, die allgemein zugelassen werden sollen, da der Belang der Nutzung regenerativer Energie höher gewichtet wird, als die hiermit zu erwartende Beeinträchtigung.

Begrünung und Einfriedung der an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bereiche

Auf das im Westen des Plangebiets gelegene Landschaftsschutzgebiet mit seinen Schutzziele nimmt der Planentwurf besondere Rücksicht, indem der Bebauungsplan für die westlich des Hohe Heideweges zur Neubebauung anstehenden Bereiche eine landschaftsverträgliche Begrünung und Einfriedung vorsieht. Konkret sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und bislang baulich nicht genutzten Grundstücke westlich des Straßenzuges ‚Hohe Heideweg‘, ‚Nielandstraße‘ und ‚Bohnenkamp‘, entsprechend der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften aufgrund der Belange des Landschaftsschutzes an ihrer zur Landschaft orientierten Grenze landschaftsbildverträglich zu gestalten und dauerhaft einzugrünen. Die Eingrünung ist in Form einer mindestens 1 Meter breiten Heckenpflanzung (Intensivschnitthecke) oder in Form einer mindestens 3 Meter breiten Strauchhecke entlang dieser Grenze in Form einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Planzeichnung enthält eine Vorschlagsliste mit geeigneten Gehölzen. Die Eingrünung ist durch Pflege zu erhalten; abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Bauliche Einfriedungen an der zur Landschaft orientierten Grundstücksgrenze sind lediglich untergeordnet oder als transparente Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun) zulässig, um die Eingrünung in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen.

Festsetzung zum Schutz der Natur

Zur Vermeidung von den möglichen artenschutzbezogenen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen ausdrücklich festgesetzt:

- Ein Rückbau von Gebäuden/Schuppen auf den Flurstücken 24 und 1181, Flur 6, Gem. Mesum (s. Abbildung) darf zum Schutz ggfs. brütender Vögel ausschließlich in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.



- Einige Bäume im Plangebiet können Fledermäusen als Sommer- und/oder Übergangsquartier dienen. Zum Schutz von Fledermäusen dürfen diese Bäume (vgl. Karte 2 im Anhang der Artenschutzprüfung) ausdrücklich nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar gefällt werden. Abweichend davon ist eine Baumfällung mit fachlich/ökologischer Begleitung auch im Zeitraum von Mitte Oktober bis Anfang Dezember zulässig. Die durchzuführenden Baumkontrollen sind der Stadt Rheine/Stadtplanung oder dem Kreis Steinfurt/Untere Land-

schaftsbehörde vor Beginn der Untersuchungen anzuzeigen. Unabhängig dieser Festsetzung sind die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten.

Festsetzung zum passiven Schallschutz an der Rheiner Straße

Im Nahbereich der Rheiner Straße sind ohne bestehende Abschirmung oder Vornahme eines passiven Schallschutzes Überschreitungen der schalltechnisch in der DIN 18005-1 (DIN-Norm für den Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen Orientierungswerte möglich.

Daher sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten, gemäß Anhang A2 der DIN 18005 entsprechend ermittelten, als kritisch einzuschätzenden Lärmeinwirkungsbereich der Rheiner Straße (K 66), beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Schallschutz-Orientierungswerte (Beurteilungspegel tagsüber 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) vorzunehmen. Weitere Ausführungen zu dem zu berücksichtigenden Straßenverkehrslärm finden sich in Kapitel 4.3.

Bodenbeschaffenheit / Notentwässerung bei Starkregenereignissen

Ein im Jahr 1999 in Auftrag gegebenes Bodengutachten ergab, dass eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Versickerungsanlagen nicht in Betracht kommt. Alle drei Erschließungsabschnitte des Plangebietes „Mesum-Nord“ müssen daher im Trennverfahren entwässert werden. Der von West nach Ost verlaufende Grünstreifen mit Fuß- und Radweg soll daneben bei Extremregenereignissen Regenwasser, welches nicht mehr über die Kanalisation abgeführt werden kann, aufnehmen und schadlos über die in der Planzeichnung dargestellte „Fläche für die Regelung des Wasserablaufs“ nach Westen zum Regenbecken Borgesch ableiten. In dieser Trasse verläuft momentan noch ein wasserrechtlich aufgehobener Gewässergraben; dieser stellt für den größten Teil des Erweiterungsabschnittes topografisch eine leichte Geländesenke dar. Die Höhen- und Gefälleplanung der entstehenden Straßen innerhalb des südlichen Bereiches des Baugebietes ist entsprechend auszurichten. Westlich des Hohen Heideweges ist eine Ableitungstrasse zum Regenbecken Borgesch als eigene Parzelle in einer Breite von ca. drei Metern ausgewiesen. Die Ableitungstrasse soll aus entwässerungstechnischer Sicht gesichert werden und bei Starkregenereignissen als Notentwässerung für das Gebiet fungieren können. Die Straßenausbauplanung des nördlichen Teils des Baugebietes ist so auszurichten, dass bei Extremregen Wasser oberflächlich schadlos in Richtung des nördlich liegenden Regenrückhaltebeckens abgeführt werden kann. Sicherheits- und Unterhaltungsanforderungen (Pflege, Funktionssicherung, Sicherheit) müssen vom späteren Parzelleneigentümer gewährleistet werden.

Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Bau- und Bodendenkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine und des Kreises Steinfurt). Ebenso gibt es keine Hinweise, dass Altlasten auf das Plangebiet einwirken.

Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von Bodendenkmälern. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken zur Planung bestehen, sich jedoch mehrere archäologische Fundstellen im Umfeld des Plangebietes befinden.

Aus Vorsorgegründen werden daher folgende Hinweise zu boden- und denkmalrechtlichen Meldepflichten in das Planwerk aufgenommen:

1. Meldepflichten bei Bodendenkmalfunden oder bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass sich mehrere archäologische Fundstellen im direkten Umfeld des Planungsbereiches befinden und daher bei Bodenarbeiten folgende Auflagen zu berücksichtigen sind.

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL- Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Rheine 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 des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt werden oder werden sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573) des Kreises Steinfurt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen – nach derzeitigem Erkenntnisstand – nicht erforderlich ist. Demnach ist zunächst davon auszugehen, dass das zur Bebauung anstehende Areal kampfmittelfrei ist. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, ist in der Planzeichnung folgender Hinweis mit der Information enthalten, dass bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.

Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

4.3 Sonstige berücksichtigte Aspekte

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehrslärm

- Rheiner Straße (K 66) -

Aufgrund des Angrenzens des Planbereichs „Mesum-Nord -Teil III“ zur Rheiner Straße (K 66) mit mittlerem Verkehrsaufkommen sind die damit verbundenen Verkehrsimmissionen zu berücksichtigen. Eine aktuelle Zählung der Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Februar / März 2015 zur Ermittlung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) ergab für den Bereich der Rheiner Straße zwischen den Straßen Borgesch und Hohe Heideweg als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke eine Menge von ca. 3.500 Fahrzeugen für eine

Fahrtrichtung, d.h. für beide Richtungen ergeben sich schätzungsweise 7.000 Fahrzeuge pro Tag. Hiervon ist nach Rücksprache mit den Straßenverkehrsplanern der Technischen Betriebe der Stadt Rheine ein 5 %-iger LKW-Anteil anzunehmen.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsmenge sind unter Zugrundelegung der deutschen Norm DIN 18005-1 gemäß Anhang A2 der DIN 18005 ohne bestehende Abschirmung oder Vornahme eines passiven Schallschutzes im Nahbereich der Rheiner Straße Überschreitungen der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Orientierungswerte möglich.

Daher sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten, als kritisch einzuschätzenden Lärmeinwirkungsbereich der Rheiner Straße (K 66), beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Schallschutz-Orientierungswerte (Beurteilungspegel tagsüber 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) vorzusehen. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Münsterlanddamm (B 481) -

Die Straßenverkehrslärmeinwirkungen von der B 481 (Münsterlanddamm) auf das Plangebiet wurden 1997 bereits gutachterlich untersucht. Entlang der B 481 existiert ein Lärmschutzwall sowie ein Wall mit aufgesetzter Wand. Durch diesen Lärmschutz ist für das Gesamtgebiet Mesum-Nord sichergestellt worden, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (55 dBA tagsüber und 45 dBA nachts) eingehalten werden.

Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle am Emskämpfenweg 38, eine Hofstelle am Emskämpfenweg 43 und nordwestlich eine Hofstelle am Münsterlanddamm 401.

Die Hofstellen Emskämpfenweg 38 und Münsterlanddamm 401 sind emittierende Betriebe, die als maßgebliche Viehhaltung sowohl Schweine- wie auch Rinderhaltung betreiben; auf der Hofstelle Emskämpfenweg 43 wird keine Viehwirtschaft mehr betrieben. Aufgrund der viehhaltenden Betriebe wurde bereits beim Auftakt der Planung im Jahr 2003 ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben und erstellt.

Das Gutachten aus dem Jahre 2003 mit einem Ergänzungsteil aus 2004 wurde auf der Basis der Geruchsimmissions- und VDI-Richtlinien berechnet und hat seinerzeit nachgewiesen, dass vonseiten der in der Viehwirtschaft tätigen Landwirte nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes keine erheblichen Geruchsemissionen auf das Baugebiet zu befürchten sind. Für die Beurteilung wurde sowohl der damals genehmigte Bestand wie auch eine pessimistische Annahme bei jeweils angemessener und realistischer Erweiterung der Tierhaltungen zu Grunde gelegt.

Das entsprechende Geruchsgutachten hat eine erhebliche Beeinträchtigung des Baugebietes Mesum-Nord auch bei angemessener und zulässiger Erweiterung der Betriebe ausgeschlossen. Dies auch, weil von diesen Hofstellen aufgrund schon in näherer Entfernung vorhandener Wohnbebauung bei einer Erweiterung die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden müssen. Die einzige nach Erstellung des damaligen Geruchsgutachtens vorgenommene Erweiterung des Betriebes Münsterlanddamm 401 in 2005 wurde von der Immissionsschutzbehörde als unbedenklich angesehen.

Aufgrund ihrer weiteren Entfernung als bereits vorhandene Wohnbereiche limitiert die aktuelle Planung die vor Ort gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht, zumal neben der größeren Entfernung der hier zu betrachtenden Immissionsorte auch die Lage der neu entstehenden Wohnbauflächen entgegen der Hauptwindrichtung gegen eine erhebliche Beeinträchtigung der jetzt geplanten Bebauung spricht.

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen berücksichtigt die Planung sowohl die Schutzbelange für die neu entstehende Wohnbebauung, als sie auch den Belangen der nördlich gelegenen Viehwirtschaftsbetriebe Rechnung trägt.

Schutzgebiete

Der Plangebietsbereich tangiert das Landschaftsschutzgebiet Köttelbecke und daran angrenzende, im Landschaftsplan IV Emsaue-Nord sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine dargestellte Freiraumflächen als schutzgebietsbezogene Puffer- und Entwicklungsflächen im Westen des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile sowie naturnahe bzw. ökologisch besonders bedeutsame Landschaftsstrukturen oder -elemente. Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes zur sonstigen Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes wird verwiesen.

Ver- und Entsorgung / Versickerung von Niederschlagswasser

Alle drei Erschließungsabschnitte des B-Plan-Gebietes werden im Trennverfahren entwässert. Das geplante Netz wurde im Zuge der Vorlage des Zentralabwasserplanes bei der Bezirksregierung angezeigt; eine separate Anzeige nach § 58 LWG war daher nicht erforderlich.

Ein in 1999 in Auftrag gegebenes Bodengutachten kam zu der Aussage, dass eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Versickerungsanlagen nicht in Betracht kommt.

Das im gesamten Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in die Köttelbecke eingeleitet. Das Regenbecken wurde bereits zwecks Aufnahme des Regenwassers der ersten beiden Erschließungsabschnitte (Mesum-Nord I und II) errichtet; eine wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Bezirksregierung Münster am 10.10.2005 erteilt (AZ.: 54.4-2.2-7.19-1208/05).

Für die Einleitung des Regenwassers in die Köttelbecke liegt eine Einleitungserlaubnis nach § 10 WHG vor (BR Münster, 28.11.2005, AZ.:54.3-2.1-7.19-1483/05 Erl.-Nr.2762). Auch wurde die Einleitung bei der Immissionsbetrachtung des Gewässersystems ‚Mesum-Nord‘ nach BWK M3 betrachtet.

Für die im B-Plangebiet liegenden Gewässer 1002, 1003 und 1004 (teilw.) des Unterhaltungsverbandes Frischhofsbach liegt eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde Steinfurt vom 22.05.2006 zur Beseitigung vor (AZ. 67-WW-8300025.1). Die ökologischen Auswirkungen der Gewässeraufhebungen wurden bereits durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zur Erschließung des Baugebietes ist noch die Verlegung einer Trennkanalisation erforderlich.

Baumschutz

Baumfällungen oder -arbeiten sind vom Auftraggeber oder der ausführenden Firma vor der Durchführung hinsichtlich ihrer orts- und umweltrechtlichen Zulässigkeit zu überprüfen. Die im Bebauungsplan allein aufgrund ihrer Ortsbildprägung und der Schutzwürdigkeit auf Grundlage der örtlichen Baumschutzsatzung bestehenden Erhaltungswürdigkeit mit einem ausdrücklichen Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Satzung der Stadt Rheine zum Schutz des Baumbestandes ist diesbezüglich zu beachten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen. Der Auftraggeber und die ausführende Firma sind für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen mit Bußgeldern, Strafvollzug und Schadenersatzforderungen zu rechnen ist.

Zufahrt Acker

Im Zuge der Ausweisung der Wohnbauflächen westlich des Hohe Heideweges wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens dafür Sorge getragen, dass der dahinter liegende Acker für die Bewirtschaftung erreichbar bleibt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

5 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung

Bauleitpläne sind nach BauGB § 2 Abs. 4 einer Umweltprüfung zu unterziehen. In ihr ist zu ermitteln, ob oder welche erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit der Betrachtung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ist zudem auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB die in den §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorgesehene Eingriffsregelung anzuwenden. Mit ihr sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft möglichst vermieden und minimiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, wird im Rahmen der Eingriffsregelung ein angemessener Ausgleich gefordert. Das festgestellte Ausgleichserfordernis und die Kompensation der Eingriffe werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dezidiert behandelt.

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben, wurde parallel zur Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der Artenschutzprüfung und der Eingriffsregelung sind im Umweltbericht nachzulesen. Sie wurden bei der Planung berücksichtigt.

6 Hinweise zum Planverfahren

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung des Baugebietes „Mesum-Nord“ wurde bereits am 02. Juni 2004 vom zuständigen Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ beschlossen. Seitdem wurde abschnittsweise, nach paralleler Durchführung einer Bodenneuordnung (Umlegung) zur Parzellierung geeigneter Bauflächen, das Baurecht für die Abschnitte „Mesum-Nord – Teil I“ und „Mesum-Nord – Teil II“ geschaffen. Parallel zur anstehenden Schaffung des Planungsrechtes für „Mesum-Nord - Teil III“ steht auch hier die Bodenneuordnung über das Umlegungsverfahren (Umlegung) aus und befindet sich bereits im Verfahren. Mit der Umlegung können aus den bisherigen Freiflächen die geplanten Baugrundstücke und die notwendigen Erschließungsflächen geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für die geplante bauliche oder sonstige Nutzung geeignet sind.

Im Bebauungsplanverfahren, welches im vorliegenden Fall im Normalverfahren durchgeführt wird, sind gemäß § 3 und § 4 BauGB zwei Beteiligungsstufen vorgesehen (1. Frühzeitige Beteiligung und 2. Offenlegung), mit denen eine angemessene Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt wird. Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und es wird Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben. Einen Überblick über den groben Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes liefert die Übersicht in Kapitel 6.3.

6.2 Anpassungen des Vorentwurfes nach der Frühzeitigen Beteiligung

- Änderung der Festsetzung I.3 hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Carports:

Hier war zuvor festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen lediglich in den Baufeldern zulässig sein sollten. Die Regelung zu den Nebenanlagen entfällt. Diese sind auch

außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports bleiben aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen ergeben sich für Ersatzbauten in Bestandssituationen. Hier sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Rücksichtnahme auf den Bestand und die vorhandenen Zuordnungen Ersatzbauten außerhalb des Baufeldes zulässig.

- Korrekte Darstellung der Kronendurchmesser der zu erhaltenden Bäume und passgenaue Herausnahme der entsprechend anzunehmenden Wurzelbereiche aus den Baufeldern.
- Umformulierung der Festsetzungsüberschrift I.4 von „Begrünung und Einfriedung der an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bereiche umformuliert zu „Begrünung und Einfriedung zur Landschaft“, außerdem Lockerung der Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungsmöglichkeiten zur Landschaft. Zu der Eingrünung soll anders als vorher auch eine bauliche Einfriedung direkt an der Grenze zur Landschaft möglich sein; Voraussetzung ist, dass bauliche Einfriedungen nicht die Funktion der Eingrünung beeinträchtigen dürfen (zulässig wäre z. B. ein Stabgitterzaun – er friedet ein und wahrt durch seine Transparenz noch den beabsichtigten begrünten Abschluss und Übergang zur Landschaft).
- Ergänzung der Festsetzung I.6 zum passiven Schallschutz im Nahbereich der Rheiner Straße zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

6.3 Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss „Mesum-Nord“ (Gesamt) gem. § 2 Abs. 1 BauGB	Bereits erfolgt am 02. Juni 2004
Erstellung Bebauungsplanvorentwurf „Mesum-Nord – Teil III“	Liegt vor
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB	29. April 2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	16.05.2015
Bürgerinformation zum Vorentwurf des Bebauungsplanes	28.05.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	29.05.'15 bis einschl. 19.05.'15
Bebauungsplanentwurf „Mesum-Nord – Teil III“	25.08.2015
Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB	Möglich vorauss. III. Quartal 2015
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Möglich vorauss. IV. Quartal 2015
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Möglich vorauss. I. Quartal 2016
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	Möglich vorauss. I. Quartal 2016

Rheine, 25. August 2015
Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 286 „Mesum-Nord – Teil III“
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die möglichen Umweltauswirkungen der Planung für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie möglicher Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.
Gutachter: Ökon GmbH, Münster
- **Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 286 „Mesum Nord – Teil III“**
Die Artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die fachgutachterlich durchgeführten faunistischen Erfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien und überprüft und bewertet mögliche artenschutzrechtliche Konflikte.
Gutachter: Ökon GmbH, Münster
- **Bodengutachten v. 05.10. 1999**
Im für die Gesamtplanung „Mesum Nord“ erstellten Bodengutachten werden die Untergrundverhältnisse (Bodenschichtung, Grundwasser, Bodeneigenschaften und -kennwerte, Bodenklassifizierung) für das Plangebiet „Mesum Nord“ (gesamt) beurteilt und es werden Informationen sowie Hinweise zu den Versickerungsmöglichkeiten und zur Verlegung von Rohrleitungen gegeben.
Gutachter: Hinz Geo Technik Ingenieurgesellschaft mbH, Münster
- **Geruchsgutachten v. 12.05.2003**
zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der zu erwartenden Geruchimmissionen für den Planbereich „Mesum Nord“ (gesamt) durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe
Gutachter: MEODOR Immissionsschutz GmbH, Steinfurt
- **Ergänzung zum Geruchsgutachten v. 28.12.2004**
mit ergänzender Berücksichtigung von Ergebnissen eines weiteren Berechnungsmodells (AUSTAL200G) aufgrund der Neufassung der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) vom 21. September 2004
Gutachter: MEODOR Immissionsschutz GmbH, Steinfurt
- **Schallgutachten v. 28.11.1997 zur Untersuchung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen**
durch die B 481 („Münsterlanddamm“) auf den Norden des Plangebietes Mesum Nord
Gutachter: Uppenkamp + Partner, Ahaus
- **Datenblatt zur Verkehrszählung der Technischen Betriebe der Stadt Rheine**
(Zählung v. 25.02.2015 – 04.03.2015 an der Rheiner Straße, Höhe Rheiner Straße 99, Fahrtrichtung Rheine)
- **Niederschrift zur Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 286,
Kennwort: „Mesum – Nord, Teil III“**
im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am Donnerstag, 28. Mai 2015 ab 18:00 Uhr in der Gaststätte Kreimer´s Kolge, Rheiner Str. 97, 48432 Rheine