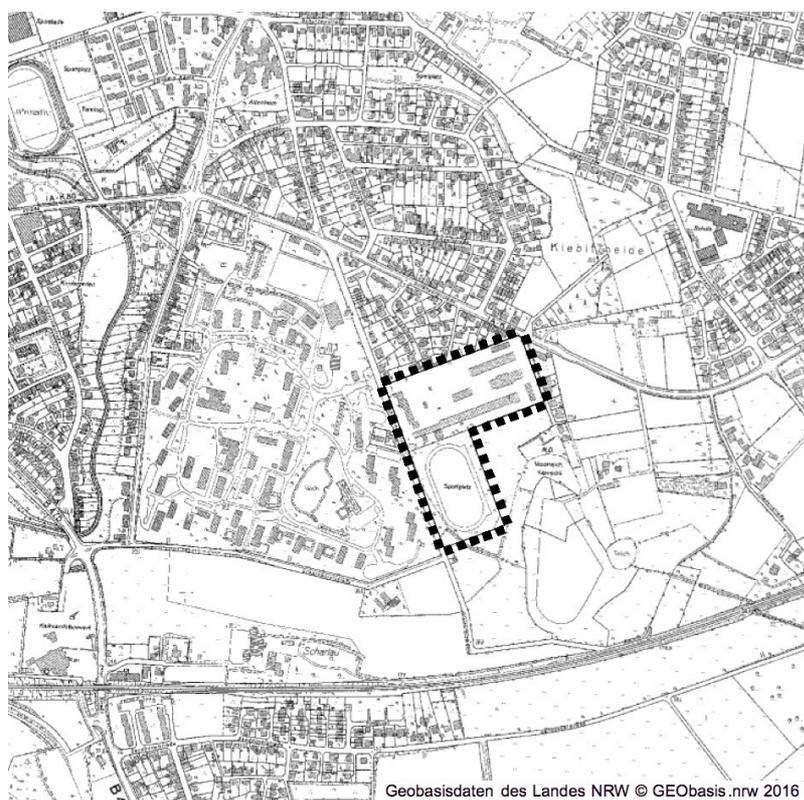


Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer Aue -
Teilabschnitt Ost“

Begründung
– Vorentwurf –

Stadt Rheine



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Städtebauliche Konzeption	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhen	6
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
4	Erschließung	9
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	9
4.2	Quartiersinterne Erschließung	9
4.3	Ruhender Verkehr	9
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.5	Fuß- und Radwege	10
5	Natur und Landschaft	10
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10
5.2	Eingriffsregelung	10
5.3	Biotop- und Artenschutz	10
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11
6	Ver- und Entsorgung	12
6.1	Strom, Gas, Wasser	12
6.2	Abwasserentsorgung	12
6.3	Löschwasserversorgung	12
7	Immissionsschutz	12
7.1	Geruchsimmissionen	12
7.2	Lärmimmissionen	12
8	Altlasten un Kampfmittelvorkommen	13
9	Belange des Denkmalschutzes	14
10	Flächenbilanz	14
11	Umweltbericht	14

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat am 31.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 339 „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost“ für eine ca. 6 ha große Teilfläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1148,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1148,
- im Süden: durch die west-östlich verlaufenden Baumgruppen auf dem Flurstück 1148,
- im Osten: durch die nord-südlich verlaufenden Baumgruppen des Flurstücks 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29, Gemarkung Rheine r.d. Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt.

1.2 Planungsanlass

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches im Jahre 2007 hat die Stadt Rheine seit 2013 in einem intensiven Planungsprozess im Sinne der Innenentwicklung mögliche Folgenutzungen für das Kasernengelände untersucht. Aufgrund der für eine Wohnnutzung attraktiven Lage am Stadtrand bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt Rheines und bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld bieten die ehemals militärisch genutzten Flächen eine hohe Lagegunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken hat der StUK der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dessen Ergänzung vom 30.11.2016 daher beschlossen, das Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen in dem Gebiet verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt - Ost sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ersten Teilabschnitts des Kasernengeländes im Sinne dieses Planungsziels geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teilbereich des ehemaligen Geländes der General-Wever-Kaserne.

Das Plangebiet weist derzeit eine zweigeteilte Nutzung auf:

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist mit unterschiedlich großen Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden bebaut, ein Großteil der Flächen ist versiegelt. Die vorhandenen Hallen wurden überwiegend als Werkstatthallen zur Instandsetzung der Fahrzeuge und Maschinen genutzt. Der südliche Bereich wurde als Sportanlage durch die Bundeswehr genutzt. Das Fußballfeld und die umlaufende Laufbahn werden heute durch eine Firma für Sportplatzbau für Testverfahren genutzt. Das Plangebiet ist am nördlichen, östlichen und südlichen Rand durch einen hohen und dichten Baumbestand eingerahmt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im süd-östlichen Teil der ehemaligen Sportplatzfläche stellt der Regionalplan einen Teilbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Die landesplanerische Abstimmung der mit dieser Planung parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung ist eingeleitet.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie in einem geringen Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Wohnbebauung an der Schorlemerstraße Flurstücke 114, 115, 248, 297, Flur 178, die Straße Schorlemerstraße Flurstück 318, Flur 178 und die Scharnhorststraße Flurstück 315, Flur 178) dar. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet an. Die am nörd-östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Surenburgstraße ist als Kreisstraße (K 80) als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des beschriebenen Planungsziels im Parallelverfahren.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des für Rheine rechtskräftigen Landschaftsplanes IV Emsaue - Nord.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet von europäischer Bedeutung ist der rund 600 m westlich vom Plangebiet gelegene Bereich Emsaue (DE-3711-301).

Süd-östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf“ (LSG-3710-0001).

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 083 Bussardweg an. Im Osten, Süden und Westen bestehen keine rechtskräftiger Bebauungspläne.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2 Städtebauliche Konzeption

Für die im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindliche Gesamtfläche von ca. 36 ha des ehemaligen Kasernengeländes inklusive Freiraumflächen wurde eine städtebauliche Rahmenplanung mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung des Geländes erarbeitet.

Das Konzept sieht für das Kasernengelände eine Wohnnutzung in unterschiedliche Gebäudetypologien und Wohnformen mit Einfamilienhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt – Ost wird ein erster ca. 6 ha großer Abschnitt des Kasernengeländes einer neuen Nutzung zugeführt.

Ziel ist es auch hier, die Flächen im Sinne einer Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Flächen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dabei sind Mehrfamilienhäuser an der Schorlemerstraße in untergeordnetem Umfang vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schorlemerstraße im Westen. Die innere Erschließung erfolgt über eine schlaufenförmige Erschließungsstraße durch den nördlichen Bereich des Plangebietes und eine daran angrenzende Stichstraße in den südlichen Teilbereich. Fußwegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Quartiers von Osten nach Westen, eine Anbindung nach Norden und die Anbindung in den Landschaftsraum im Süden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem Planungsziel als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres Störungspotentiale zu vermeiden und eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen als Ausnahme weiterhin zulässig sein, um die Möglichkeit von kleineren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen (z.B. IT Dienstleistungen) untergeordnet innerhalb der Wohngebäude weiterhin zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Anknüpfend an die angrenzend vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung überwiegend mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe von maximal 4,50 m bzw. 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt.

Für die an der Schorlemerstraße vorgesehene Bebauung wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die hier städtebaulich gewünschte Raumkante verbindlich zu sichern. Im Bereich der an der Schorlemerstraße gelegenen Flächen für Mehrfamilienhäuser (WA 4) wird zudem die Firsthöhe mit maximal 10,50 m etwas erhöht, um eine höhere Flexibilität und Ausnutzbarkeit für die Gebäudegestaltung zu erreichen. Die zulässige Traufhöhe wird hier daher mit 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt.

Die innerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe gegliedert. In den südlichen Teilen sowie in den Randbereichen zur Nachbarbebauung im Norden wird eine Traufhöhe von maximal 4,50 m festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baugebietes wird für die zentral gelegene Fläche eine Traufhöhe von maximal 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt, wodurch hier bei gleicher Firsthöhe wie die angrenzende Bebauung eine im Erscheinungsbild zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % (d.h. bis zu einer GRZ von 0,6), wird für die Baugrundstücke, für die eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist, auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit „Einzel- und Doppelhäusern“ für die mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereiche, die für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, festgesetzt.

Für die mit WA 4 gekennzeichneten Flächen, für die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angedacht ist, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer Tiefe von überwiegend 14 m, um so die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ergibt sich entlang Schorlemerstraße ein Rücksprung der Baugrenzen.

Im Bereich der mit WA 4 gekennzeichneten Bauflächen besitzen die überbaubaren Flächen eine größere Tiefe, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes (in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichnet) je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden lediglich die mit WA 4 gekennzeichneten Teile des Baugebietes an der Schorlemerstraße, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern

vorgesehen sind. Hier wird daher auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verzichtet.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen, und einen Mindestabstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Darüber hinaus wird zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt, sodass auch Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen um bis zu 2 m durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist in den Bereichen WA 1, 2 und 3 ausnahmsweise zulässig, um auch hier den Gestaltungsspielraum zu erhöhen.

Darüber hinaus werden für die mit WA 4 gekennzeichneten Bauflächen, auf denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, weitere Ausnahmen von der o.g. Regel ermöglicht, um den dort bestehenden Bedarf an bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen decken zu können. Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen im WA 4 daher zwischen der Schorlemerstraße und der überbaubaren Flächen auch Müllabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig sein.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Festlegung der Dachform und der Firstausrichtung an der Schorlemerstraße.

Um entlang der Schorlemerstraße ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird für diesen Bereich eine traufständige Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Dachform überwiegend als geneigtes Dach festgesetzt, wodurch ein einheitlicher Rahmen für die künftige Kubatur der Gebäude gesetzt wird. Für die Bereiche WA 1 und WA 4 wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 20° festgesetzt.

Für die festgesetzten Bereiche des WA 2 wird eine Mindestneigung der Dächer von 20° festgesetzt. Für den zentralen Bereich des Plan-

gebietes wird für den Bereich des WA 3 ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Im Sinne einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherren wird auf weitere einschränkende Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des Kasernengeländes verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zu einem Wohnstandort bietet das vorhandene Verkehrsnetz demnach grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die Straßenräume der Aloysiusstraße, der Scharnhorststraße und der Schorlemerstraße sollen durch Umgestaltungen an die neuen Anforderungen angepasst werden.

Für das Plangebiet Teilabschnitt Ost bildet die Schorlemerstraße die Haupterschließung, die mit einer Breite von ca. 10 m eine ausreichende Breite für einen den künftigen Verkehrsverhältnissen angepassten Ausbau besitzt. Konkrete Aussagen zur Querschnittsgestaltung der Schorlemerstraße werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Quartiersinterne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Teilabschnitt Ost erfolgt durch eine Zufahrt von der Schorlemerstraße im Westen in einer Breite von 7 m. Im Zufahrtsbereich ist eine kleine Platzsituation als Auftakt des Quartiers vorgesehen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird ausgehend davon durch eine Erschließungsschleife erschlossen. Abzweigend davon erschließt eine Stichstraße den südlichen Teil des Plangebietes.

4.3 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu den Haltestellen der auf der Surenburgstraße verkehrenden Buslinien. Der Bahnhof Rheine liegt in 3 km Entfernung und wird von den Buslinien angefahren.

4.5 Fuß- und Radwege

Im Rahmen der Umgestaltung der Schorlemerstraße wird eine Erschließung des Plangebietes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer entlang der Schorlemerstraße sichergestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine fußläufige Anbindung an die Elsternstraße und die Keimpohlstraße vorgesehen, um die Vernetzung des Plangebietes mit den umgebenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Drei Fußwegeverbindungen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/ Radweg“ festgesetzt.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner südlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes Rheines. Um eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten, wird im Übergang zur freien Landschaft eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden die im Randbereich der Schorlemerstraße im Südwesten sowie am nördlichen und nordöstlichen Rand bestehenden unter ökologischen Gesichtspunkten erhaltenswerten Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ gesichert.

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes innerhalb des Wohnquartiers wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für das Kasernengelände insgesamt wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt,

dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Umnutzung des Kasernengeländes vermieden werden kann. Zum einen sind Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanz durchzuführen. Hier wird im Bereich des westlich der Schorlemerstraße gelegenen Teils des Kasernengeländes in dem dort geplanten Grünzug die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nisthilfen vorgeschlagen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG notwendig:

- Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchgeführt werden.
- Bäume mit potentiellen Fledermausquartieren sowie die vorhandenen Gebäude müssen vor der Fällung bzw. vor dem Abriss durch eine fledermauskundliche Person auf Besatz geprüft werden. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung / Abriss einzustellen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung auf bisher bereits baulich genutzten Flächen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Rheine werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich minimiert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima.

Im Gegenteil: es erfolgt die effektive Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen und erspart die Inanspruchnahme bisher unverbraucher Landschaftsräume. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich durch Anschluss an die in der Schorlemerstraße vorhandenen Kanalisationsanlagen.

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt und gedrosselt in das südlich des Plangebietes verlaufende namenlose Gewässer (Nr. 1100) eingeleitet werden.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

7 Immissionsschutz

7.1 Geruchsmissionen

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des gesamten Kasernengeländes verbundenen Geruchsmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt.

Hier wurden die von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb verursachten Geruchsmissionen im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes maximal 9 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete festgelegte maßgebliche Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Somit ist mit der Planung auch keine einschränkende Wirkung im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Umfeld zu erwarten.

7.2 Lärmmissionen

Für die Baulandentwicklung auf der General-Wever-Kaserne wurde zur Abschätzung der Lärmmissionen eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Kasernengeländes Schallmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen einwirken. Ein ausreichender Schallschutz kann hier voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen

hergestellt werden.

Darüber hinaus bestehen Schallimmissionen ausgehend von der südlich verlaufenden Bahnstrecke. Nach den ersten Ermittlungen ist davon auszugehen dass die Orientierungswerte für die Tagzeit eingehalten werden. Für die Nachtzeit sind allerdings Überschreitungen von ca. 10 dB zu erwarten, da die durch den Bahnverkehr erzeugten Lärmpegel zur Tages- und Nachtzeit nahezu identisch sind. Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft:

Eine Riegelbebauung im Süden des Kasernengeländes führt aufgrund der Abstände der Lärmschutzmaßnahme zu der Emissionsquelle nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Lärmsituation.

Die Anordnung einer Schallschutzwand direkt entlang der Bahntrasse verbessert die Lärmsituation in Teilbereichen des Kasernengeländes - führt jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unverhältnismäßigen Aufwendungen.

Daher wird zunächst davon ausgegangen, dass der Schallschutz auch im Bezug auf den durch den Bahnverkehr erzeugten Lärm voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden soll.

Die konkrete Festlegung der Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Teilabschnitt – Ost des Kasernengeländes erfolgt im weiteren Verfahren.

8 Altlasten un Kampfmittelvorkommen

• Altlasten

Ein Gutachten über mögliche Altlastenvorkommen im Plangebiet wird derzeit erarbeitet.

Im Hinblick auf die Beseitigung der Altbausubstanz wurde bereits ein Abbruch- und Entsorgungskonzept* erstellt.

Demnach ist mit schadstoffhaltigen Anteilen in der Bausubstanz zu rechnen, die gesondert auszubauen und zu entsorgen sind. Insbesondere ist mit asbesthaltigen Baustoffen, PCB – haltigen Wand- / Fußbodenfarben sowie asbesthaltigen Fußböden zu rechnen.

Nach dem Abschluss des Ausbaus der schadstoffhaltigen Materialien sollte vor der Freigabe zum endgültigen Abbruch eine Kontrolle durch den Gutachter erfolgen. Zudem wird eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen insbesondere auch im Hinblick auf möglicherweise verdeckt eingebaute schadstoffhaltige Baustoffe empfohlen.

* SACK + TEMMER GBR Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie „Abbruch- und Entsorgungskonzept / Rückbau der Gebäude, Bunker und Fahrflächen auf dem Gelände der General-Wever-Kaserne in Rheine“, Osnabrück, 21.07.2016

- **Kampfmittelvorkommen**

Für das Plangebiet wurde zudem eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Aufgrund des festgestellten Sondierungsbedarfs wird derzeit ebenfalls ein Gutachten im Hinblick auf die Kampfmittelbelastung erarbeitet.

9 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,05 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	4,76 ha	–	78,6 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,04 ha	–	17,3 %
– Öffentliche Grünfläche	0,25 ha	–	4,1 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Bereich des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheine
Coesfeld, im November 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld