

Bebauungsplan Nr. 334, "Bergstraße – Sandkampstraße"

Begründung

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: 15.11.2016 – **Entwurf**



Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Anlass der Planung.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
2.2	Allgemeine Beschreibung	2
2.3	Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
2.4	Altlasten, Kampfmittel, Boden- und Denkmäler	4
2.5	Natur- und Landschaftsschutz.....	5
2.6	Lärmsituation	5
2.7	Geruchssituation	6
3	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	8
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rheine.....	8
3.3	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025	9
3.4	Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine	9
4	Plankonzept.....	10
4.1	Ziele der Planung, Planerfordernisse	10
4.2	Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise	11
4.2.1	<i>Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen.....</i>	<i>11</i>
4.2.2	<i>Wohnbebauung.....</i>	<i>12</i>
4.2.3	<i>Gemeinbedarfsfläche / Kitaplanung.....</i>	<i>13</i>
4.2.4	<i>Versickerungspflicht.....</i>	<i>13</i>
4.2.5	<i>Grünstrukturen.....</i>	<i>14</i>
4.2.6	<i>Schallschutz.....</i>	<i>14</i>
4.2.7	<i>Reduzierung der Geruchsimmissionen.....</i>	<i>14</i>
4.3	Standortalternativenprüfung.....	15
5	Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung	16
6	Hinweise zum Planverfahren	17
6.1	Allgemeines.....	17
6.2	Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten.....	18
6.3	Überarbeitung des Vorentwurfs.....	18
	Anlagen.....	19

1 Hintergrund und Anlass der Planung

Das zwischen den Stadtteilen Altenrheine und Schotthock gelegene, bislang ackerbaulich genutzte Grundstück an der nord-westlichen Ecke der Kreuzung „Bergstraße/Sandkampstraße“ ist seit langem für eine Baulandentwicklung vorgemerkt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und in der Vergangenheit wurden bei der Entwicklung der benachbarten Wohngebiete bereits Andockmöglichkeiten für eine Erschließung geschaffen. Das Gebiet kann bei einer Entwicklung somit nahtlos an die vorhandene Bebauung und die vorgehaltenen Erschließungsstränge „Plackenstraße“, „Hartmutweg“, „Dietrichstraße“ und abgehängte „Sandkampstraße“ anknüpfen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche blieb bislang offen. Ein entscheidender Grund waren die auf der Fläche für eine Wohnbebauung zu hohen Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft.

Im Jahr 2014 wurde für den südlichen Teilbereich des Ackers der Flächennutzungsplan geändert und anstelle der vorgesehenen Wohnbebauung Planungsrecht für die benötigte und am Standort mögliche Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr rechts der Ems geschaffen, da hierfür geringere Schutzansprüche als bei Wohnbebauung bestanden.

Mit dem Bau der an das Plangebiet angrenzenden, neuen Freiwilligen Feuerwehr samt der Rettungswache direkt an der Bergstraße, verbleibt die übrige Ackerfläche als kleinteiliger Restacker mit etwa 1,6 ha Flächengröße. Für dieses Teilstück hat der Eigentümer der Fläche, ein örtlicher Landwirt, einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt und gleichzeitig Bereitschaft signalisiert, zur Lösung der Geruchsproblematik die eigene, benachbart zum Plangebiet liegende Hofstelle geruchsminimierend und wohngebietsverträglich umzurüsten.

Die mögliche Entwicklung und Nutzung der Restfläche als Wohnbauland wurde darauf im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine am 28.10.2015 erstmals beraten und vom Ausschuss unter der Voraussetzung der Lösbarkeit möglicher Konfliktfelder grundsätzlich befürwortet. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde schließlich mit Sitzung vom 07.09.2016 auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfes beschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss und die Arrondierung dieser von Wohnbebauung, Feuerwehrstandort und Sandkampstraße umgebenden Fläche erreicht werden.



Luftbildaufnahme der Plangebietsfläche

2 Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 334 „Bergstraße - Sandkampstraße“ umfasst das im Übergang der Stadtteile Schotthock und Altenrheine gelegene, etwa 1,6 ha große und in der Planzeichnung dargestellt Flurstück 121 in der Flur 6 der Gemarkung Rheine, r. d. Ems zuzüglich eines etwa 300 m² kleinen Teilbereichs des Flurstücks der abgehängten Sandkampstraße (Gemarkung Rheine r.d. Ems, Flur 37, Flurstück 700). Das Teilstück verbindet die alte Sandkampstraße mit dem Plangebiet. Die Begrenzungen des Geltungsbereiches können wie folgt beschrieben werden und sind geometrisch eindeutig über die Darstellung in der Planzeichnung erfasst:

- Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straßenzüge „Plackenstraße“ und „Hartmutweg“.
- Im Norden begrenzt die südliche Randbebauung des „Rüdigerweges“ bzw. der „Dietrichstraße“ das Plangebiet.
- Im Osten grenzt das Plangebiet an die alte „Sandkampstraße“, von der ein Verbindungsstück Teil des Geltungsbereiches ist.
- Im Süden markiert der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr rechts der Ems an der Bergstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

2.2 Allgemeine Beschreibung

Die zur Entwicklung anstehende Fläche liegt im Norden der Stadt Rheine, ca. 2,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich im Eigentum eines vor Ort benachbarten Landwirtes.

Das Plangrundstück ist auf ganzer Fläche unbebaut und abgesehen von den im Zuge des Ackerbaus angebauten Feldfrüchten zudem frei von jeglichem Aufwuchs.

Mit einer ermittelten Spanne von Höhenpunkten zwischen 39,17 m über NHN im Nordwesten und 38,74 m über NHN im Südosten ist die Plangebietsfläche nahezu ebenerdig. Nur ein marginales Gefälle in südöstlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie der Nahversorgung sind ausreichend im umgebenden Stadtgebiet und somit in zumutbarer Entfernung verfügbar. Das Angebot ist über ein gut ausgebautes Straßen-, Wege- und Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Das bauliche Umfeld ist geprägt von 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung. Überwiegend handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser aus der älteren, aber auch jüngeren Nachkriegszeit¹. Südlich der Bergstraße befindet sich ein Quartier aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die etwa Mitte der 90er Jahre realisiert wurden².

Zuvor wurde gegen Mitte der 80er Jahre die östlich angrenzende Sandkampstraße ausgebaut und zum Schutz der Wohnbebauung mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand versehen³. Die Lärmschutzwand schirmt auch das Plangebiet gegen Verkehrslärm der Sandkampstraße ab.

¹ s. Bebauungsplan-Nr. 203, Kennwort: „Alter BV-Sportplatz“; Rechtskraft seit 27.06.1984 oder Innenbereichssatzung „Bergstraße/Sandweg“; Rechtskraft seit 30.10.1999

² s. Bebauungsplan-Nr. 253, Kennwort: „Bergstraße/Lange Riege“; Rechtskraft seit 24.06.1992 bzw. 08.10.1993

³ s. Bebauungsplan-Nr. 177, Kennwort: „Sandkampstraße/Windmühlenstraße“; Rechtskraft seit 17.09.1984

Im Süden der Plangebietsfläche grenzt der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr samt 24h-Rettungswache und Noteinsatzfahrzeug an das Plangebiet an. Das Planungsrecht für diese Nutzungen wurde kürzlich geschaffen⁴. Der Bau der Feuer- und Rettungswache steht in Kürze an.

Weiter südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die vorwiegend Schweinemast und Ferkelzucht sowie Rindermast und Kälberaufzucht betreiben. Deren Emissionen und Belange sind bei der Entwicklung des Plangebietes zu bedenken.

2.3 Voraussetzungen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse für das Plangebiet sind gutachterlich untersucht worden. Auch die hydrogeologischen Gegebenheiten (Grundwasserverhältnisse) wurden dabei untersucht. Die Ergebnisse mit Schlussfolgerungen für den Boden als Baugrund, Hinweisen für Erdarbeiten, Baugruben, Gräben, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Versickerungsmöglichkeiten sind im Einzelnen den in der Anlage zu dieser Begründung beigefügten Gutachteraussagen zu entnehmen. Grundlegende Erkenntnisse für die Bebaubarkeit des Plangebietes bestehen darin, dass für die festgestellten schwach-schluffigen Böden des Plangebiets eine durchschnittliche bis gut durchschnittliche Durchlässigkeit besteht. Eine Regenwasserentwässerung auf den Baugrundstücken über Versickerung ist daher möglich. Gleichzeitig weist das Gutachten darauf hin, dass bei einer Versickerung ein ausreichender Abstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten ist. Aus diesem Grund kommt bei dem ermittelten Bemessungsgrundwasserstand nur eine oberflächennahe Muldenentwässerung in Betracht und können gemäß Bodengutachten in Teilbereichen Bodenauffüllungen von ca. bis zu 30 cm erforderlich werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Wohnsammelstraßen Sandweg und Rolandstraße sowie über die Anlieger- bzw. Wohnstraßen Plackenstraße, Hartmutweg, Rüdigerweg und die alte Sandkampstraße möglich. Bei den in der Vergangenheit vollzogenen Entwicklungen der umgebenden Wohnbauflächen wurden bei den Wohnstraßen bereits Andockmöglichkeiten für eine Erschließung der Plangebietsfläche vorgehalten.

Über die im Osten des Plangebietes, hinter der Lärmschutzmauer gelegene Sandkampstraße ist keine Zufahrt möglich. Auch von der Bergstraße ist eine verkehrliche Verknüpfung zum Plangebiet aufgrund der hier bereits angrenzenden Feuerwehr nicht (mehr) möglich. Fußgänger und Radfahrer können das Gebiet über die vorhandenen Anliegerstraßen und den für Kfz-Verkehr abgehängten Teil der alten Sandkampstraße erreichen. Mit dem Landwirt der Plangebietsfläche wurde im Zuge der Feuerwehrplanung aufgrund der damals verbliebenen „restlichen“ Ackerfläche zur Bewirtschaftung eine mögliche direkte Zufahrt über den bestehenden, öffentlichen Fuß- und Radweg („abgehängte“ Sandkampstraße) ermöglicht. Hierzu wurde bereits eine Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem betroffenen Landwirt fixiert. Diese Regelung könnte zukünftig bei Überplanung des Ackers entfallen.

⁴ s. Bebauungsplan-Nr. 323, 1. Änderung, Kennwort „Feuerwehr rechts der Ems, Rechtskraft seit 08.07.2015

Sonstige Erschließung / Versorgung

Die Fläche wird erstmalig bebaut und ist daher gemäß Wasserrecht im sog. Trennverfahren⁵ zu entwässern. Da gemäß dem aktuellem Zentralabwasserplan die Kapazitäten des Regenwassersammlers in der Sandkampstraße nahezu ausgeschöpft sind, kann lediglich für das auf den Straßen anfallende Regenwasser eine Entwässerung unter Nutzung der Restkapazitäten im Regenwasserkanal der Sandkampstraße erfolgen. Das sich auf den Straßen sammelnde Wasser kann über eine Freigefällekanalisation dem Regenwasserkanal in der Sandkampstraße zugeführt werden.

Dagegen muss das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser auf diesen zur Versickerung gebracht werden. Es kommt aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nur eine oberflächennahe Muldenversickerung in Betracht. Das Schmutzwasser kann über eine Freigefällekanalisation dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Sandkampstraße zugeführt werden.

2.4 Altlasten, Kampfmittel, Boden- und Denkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

Hinsichtlich der Betrachtung der Fläche in Bezug auf mögliche Kampfmittel ist die Fläche im Kampfmittelkataster aufgrund von Luftbildauswertungen als mögliche Bomben- bzw. Kampfmittelfläche eingestuft. Vorsorglich wurde daher am 02.02.2016 eine Kampfmittelsondierung⁶ und -absuche von Verdachtspunkten auf der Fläche durchgeführt. Diese Prüfung ergab keine Befunde oder Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund.

Da eine Kampfmittelbelastung auch nach einer Sondierung nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis, dass bei aufkommenden Verdachtsmomenten (z.B. falls im Zuge der Durchführung von Bauvorhaben ungewöhnliche Bodenverfärbung oder verdächtige Gegenstände einen Verdacht begründen) die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen sind.

Das Plangebiet wurde auf (Boden-)Denkmäler hin überprüft. Mit Schreiben vom 13.05.2016 teilt die LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster mit, dass für das Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt und abgeschlossen wurde. Die Suchschnitte zeigten *„überwiegend ein gekapptes Bodenprofil ohne B-Horizont. Archäologische Funde und Befunde waren nicht mehr festzustellen. Gegen die Bebauung des Grundstücks bestehen nunmehr aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.“* Wie bei den Kampfmitteln, können auch Bodenfunde nie gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird der Bebauungsplan um folgenden, von der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster vorgegebenen Hinweis ergänzt:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und angrenzend befinden sich im Übrigen keine Baudenkmäler.

⁵ Trennverfahren = separate Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser

⁶ geomagnetische Oberflächendetektion

2.5 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden vom Plangebiet nicht tangiert. Ein vom Kreis Steinfurt getragener Landschaftsplan existiert nicht. Das Plangebiet betreffend bestehen des Weiteren keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Dem Bebauungsplan ist der Umweltbericht beigelegt, in dem der Natur- und Landschaftsschutz sowie die übrigen Umweltthemen vertiefend behandelt werden.

2.6 Lärmsituation

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Straßenkreuzung Bergstraße/Sandkampstraße (Verkehrslärm) und des neuen Feuerwehr-Standorts (Gewerbelärm) wurde zur Untersuchung und Einschätzung der konkreten Lärmsituation sowie der daraus ggf. resultierenden Erfordernisse für die Planung ein Gutachterbüro beauftragt. Für die Berücksichtigung des Verkehrslärms wurden im Sommer 2016 Verkehrszählungen von den Technischen Betrieben der Stadt Rheine durchgeführt, um aktuelle Verkehrszahlen zugrunde legen zu können. Die Ergebnisse der Zählungen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Der schalltechnische Bericht LL12042.1/01 v. 28.09.2016 des Gutachterbüros ZECH Ingenieurgesellschaft nimmt Bezug auf die Verkehrslärmsituation für das Plangebiet und zeigt auf, dass ohne Festsetzungen des Bebauungsplans zur Lärmvorsorge in Teilbereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der schalltechnisch anzustrebenden Orientierungswerte zu rechnen ist. Das Gutachten empfiehlt und formuliert zur verkehrslärmbezogenen Lärmvorsorge die Festsetzung verschiedener passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Sie umfassen für das gesamte Plangebiet Vorgaben zur Einhaltung von Schalldämmmaßen durch die Außenbauteile entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche III – V. Für Teile des Plangebietes sind zudem schallgedämpfte Lüftungssysteme für zum Schlafen vorgesehene Räume vorgeschrieben. Ebenfalls ist für entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbereiche ein ausreichender Schallschutz für Terrassen, Balkone und Dachterrassen durch schallabgewandte Anordnung oder Schallabschirmung durch Wände, Nebengebäude, o.ä. durch die Bauherren vorzunehmen.

Der schalltechnische Bericht LL 11437.1/01 v. 11.11.2016 behandelt den von der Feuer- und Rettungswache ausgehenden Lärm und dessen Einwirkungen auf das Plangebiet. Das Gutachten führt hierzu aus, dass bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum keine Einschränkungen im Hinblick auf Wohnbauflächen mit dem Schutzanspruch entsprechend Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum dagegen sind ohne den Einsatz von Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der dann geltenden Immissionsrichtwerte zu erwarten. Als Schallschutzmaßnahmen sieht der Bebauungsplan konform zu den Festsetzungsempfehlungen des Gutachters die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 2,50$ m über Grund, anschließend an die beim Bau der Feuer- und Rettungswache geplante Wall-Wand-Konstruktion vor. Des Weiteren kennzeichnet er Bereiche, in denen aus Lärmschutzgründen Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht oder nur auf der vollständig schallabgewandten Fassadenseite zulässig sind.

Der Bebauungsplan nimmt die gutachterlich empfohlenen textlichen Festsetzungen beider schalltechnischer Berichte auf und kennzeichnet die von diesen Festsetzungen betroffenen Bereiche eindeutig.

2.7 Geruchssituation

Bisher standen einer Entwicklung der Fläche als Wohnbauland die von den süd-/südöstlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen entgegen.



Luftbildübersicht mit den im Süden und Südosten des Plangebietes benachbarten Höfen

Berechnungen, die 2012 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verlagerung des Feuerwehrstandorts rechts der Ems an den Standort Bergstraße / Sandkampstraße (Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort „Feuerwehr rechts der Ems“) angestellt wurden, haben für die Örtlichkeit gezeigt, dass derzeit die von den Hofstellen ausgehenden Gerüche die für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für den Regelfall vorgesehenen Immissions-Orientierungswerte von 10 % Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden deutlich überschreiten können.⁷

Die derzeitigen Überschreitungen der Orientierungswerte der GIRL sind der gewachsenen Situation vor Einführung der Geruchsimmissionsrichtlinie geschuldet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der GIRL erlauben ohne eine Verbesserung der Geruchssituation keine weitere Wohnbebauung. Sie sind gleichzeitig für die am Standort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe bei Erweiterungsabsichten problematisch und limitierend. Erweiterungen sind nach aktueller Lage nur unter Einsatz emissionsverbessernder bzw. immissionsmindernder Maßnahmen möglich, beispielsweise durch Biofilter-/wäscher-Einsatz.

⁷ Der Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort „Feuerwehr rechts der Ems“ mit der erläuternden Begründung und den als Grundlage dienenden Gutachten sind auf der Internetseite der Stadt Rheine abrufbar (www.rheine.de, Rubrik Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr, Bereich Stadtplanung, Bebauungspläne)

Vor dem Hintergrund der für die derzeitige Situation anzunehmenden Überschreitungslage und aufgrund eigener Zukunftspläne, hat die südlich des Plangebiets benachbarte Hofstelle - als Eigentümer des zur Entwicklung vorgesehenen Planbereiches und gleichzeitig maßgeblich auf diese Fläche einwirkender Landwirt - die eigenen Möglichkeiten zur Geruchsreduzierung geprüft und eine Ablufführung aller Ställe über Biofilter in Erwägung gezogen. Mit der Absicht zur Erweiterung und Neuordnung der Hofstelle wurde ein Geruchsgutachter beauftragt, der die Geruchsimmissionssituation untersucht und ergänzend die Möglichkeiten für eine Wohnbaulandentwicklung nach einer Umrüstung der Hofstelle mit vollständiger Ablufführung über Biofilter bewertet hat.

Die diesbezügliche geruchstechnische Untersuchung (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen - Geruchstechnischer Bericht v. 16.09.2016) zeigt auf, dass nach der geplanten Umgestaltung und Umrüstung der Hofstelle, bei der zukünftig alle Abluft aus den Stallgebäuden über einen Biofilter gereinigt wird, von einer deutlichen Verbesserung der Geruchsimmissionssituation auszugehen ist.

Das Geruchsgutachten sieht auf dieser Grundlage die vorgesehene Bebauung im Plangebiet als möglich an. Mit Ausnahme einer kleinen, am Rande gelegenen Teilfläche des Plangebietes im äußersten Südosten liegt die zu erwartende mögliche Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet in einem Bereich zwischen 7 % und 13 % der Jahresstunden. Dazu führt das Gutachten an, dass gemäß GIRL bei „Allgemeinen Wohngebieten“ gemäß § 4 BauNVO zur Sicherstellung verträglicher Geruchsimmissionen der einzuhaltende Immissionsrichtwert bei 10 % Jahresgeruchsstunden liegt. In der östlichen Hälfte des Plangebietes wird dieser Richtwert teilweise überschritten. Diese Überschreitungen können jedoch nach der GIRL in begründeten Fällen bis zu einem Maß von maximal 15 % Jahresgeruchsstunden im Rahmen der planerischen Abwägung der Planungsziele mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen als zulässig und ortsüblich vertretbar erachtet werden (vgl. Auslegungshinweise der GIRL).

Wie im Geruchsgutachten dargelegt ist dies möglich, sofern es sich um einen landwirtschaftlich vorgeprägten Standort im Übergang zum Außenbereich handelt. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kann bei Übergängen verschiedener aneinander grenzender Gebietskategorien (Wohnbebauung angrenzend an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich) der reguläre Immissionswert der beiden Gebietskategorien für den Übergangsbereich beider Gebiete anhand eines vertretbaren Zwischenwertes im Zuge der Einzelfallbewertung und Abwägung neu definiert werden. Im vorliegenden Fall können aufgrund der benachbart gelegenen Höfe die zu erwartenden tierhaltungsbezogenen Gerüche als ortsüblich angesehen werden.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Bereich der das Maß von 10 % Jahresgeruchsstunden überschreitenden Geruchsimmissionen ist die Anerkennung und Definition eines entsprechend erhöhten Immissionswertes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Das geruchstechnische Gutachten führt hierzu aus:

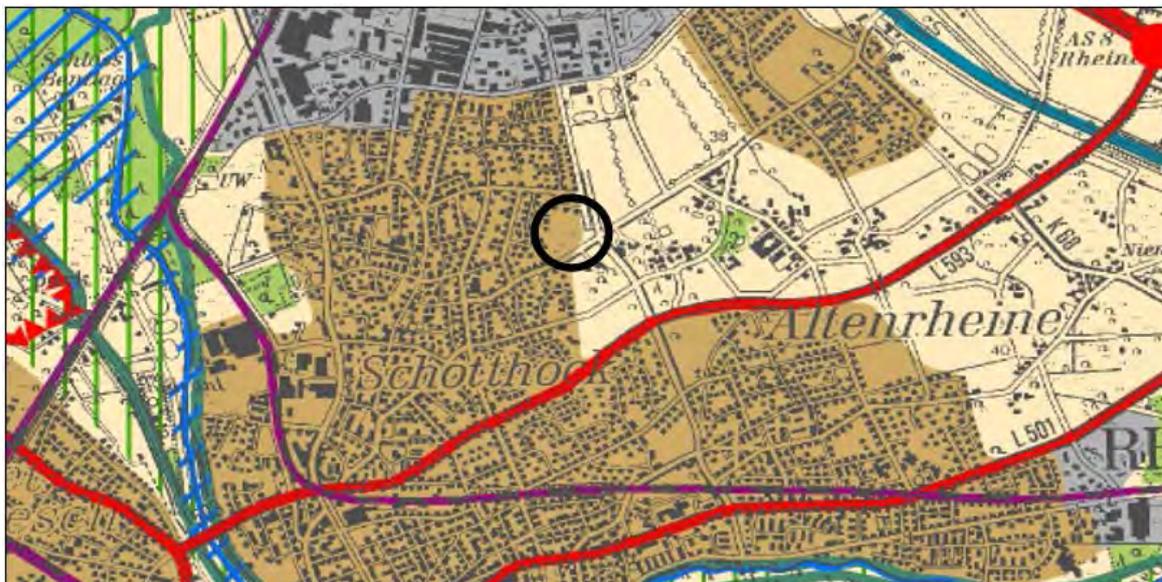
„Für den Bereich des Plangebiets kann der Immissionswert bis zu 15 % der Jahresstunden – wie er für Wohn- und Mischgebiet gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL im Übergangsbereich zwischen der geschlossenen Bebauung und dem Außenbereich festgelegt ist – betragen.“

Die Berücksichtigung der Geruchsimmissionssituation und die Bewältigung der möglichen Konflikte wird weitergehend in den Ausführungen zur Plankonzeption behandelt (s. Kap. 4 ff).

3 Planungsvorgaben und -grundlagen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich.



Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland; Die Plangebietsfläche befindet sich im markierten Kreis im vorgesehenen Allgemeinen Siedlungsbereich.

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

Den genannten Auflagen zur Entwicklung des im Regionalplan vorgesehenen Siedlungsbereiches wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Nach gemeindlicher Prüfung besteht sowohl der Bedarf für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie auch die Notwendigkeit für die geplante Kita (s. Kap. 3.3 und 3.4). Mit der Planung wird auch der regionalplanerischen Forderung entsprochen, dass neue Entwicklungsbereiche möglichst an vorhandene Siedlungsflächen anschließen sollen, um eine geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine stellt seit 2004 die geplante Nutzung der Gemeindeflächen in Grundzügen dar und kennzeichnet somit die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sieht der Flächennutzungsplan die Entwicklung des Bereichs als Wohnbaufläche vor. Südlich des Plangebietes grenzt die Gemeinbedarfsfläche der neuen Feuer- und Rettungswache an der Bergstraße an.

Als vorbereitender Bauleitplan liefert der FNP mit seinen Darstellungen einen Rahmen für die im Bebauungsplan zu konkretisierende Planung. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 334 „Bergstraße – Sandkampstraße“ konkretisiert die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans durch die in der Planzeichnung sowie in den textlichen

Festsetzungen getroffenen Bestimmungen für das Wohnbauland wie auch für die in das Wohnbauland integriert geplante Gemeinbedarfsfläche für die benötigte Kita. Sie bildet einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der Wohnbebauung zu der südlich angrenzenden Feuer- und Rettungswache.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine; Die Plangebietsfläche mit roter Flächendarstellung für Wohnbauflächen befindet sich im markierten Kreis

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach welchem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

3.3 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025

Für die bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes in Rheine sieht das 2014 aktualisierte Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept RHEINE 2025 (IEHK 2025) als informelles Planinstrument der Stadt Rheine die Mobilisierung von 2.260 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 durch laufende und potenzielle Planverfahren im Stadtgebiet als notwendig an. Konkret sind demnach pro Jahr etwa 190 Wohneinheiten, oder umgerechnet in Fläche etwa 8 ha Bruttowohnbauland zu entwickeln. Da neue Wohnbauflächen zudem für das Stadtgebiet „rechts der Ems“ in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr in größerem Umfang geschaffen wurden, könnte die zur Bebauung beantragte, ca. 1,6 ha große und im Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Rheine bereits vorgemerkte Flächenreserve einen wichtigen Baustein für die angestrebte Bedarfsdeckung bilden.

3.4 Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine

Bei einer Gebietsentwicklung muss die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine für die Kindergartenjahre 2017/18 bis 2020/21 Beachtung finden. Sie führt für den Bedarf bei der Kinderbetreuung von Kindern im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung wie folgt aus:

„Für den Planungsbezirk rechts der Ems ergibt die Bedarfsplanung trotz des Neubaus der Kita am Deisterweg und der Erweiterung der AWO-Kita noch 44 zu schaffende Ü3-Plätze

bis zum Sommer 2017. Mit dem anstehenden Rückbau der mobilen Raumsysteme erhöht sich die Zahl der noch zu schaffenden Plätze. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist, wie bereits in der Tabelle dargestellt, die Realisierung einer weiteren Kindertageseinrichtung im Planungsbezirk rechts der Ems zwingend notwendig, da nur noch ein Neubau den anstehenden Rückbau der mobilen Raumsysteme abfedern kann“

Bezüglich der Kinderbetreuung von Kindern im Alter von unter 3 Jahren heißt es weiter: *„Im Planungsbezirk rechts der Ems ist das Angebot weit unter dem angemeldeten Bedarf. Erst mit dem Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung im Schotthock, aus dem die meisten Elternanfragen kommen, würde sich die Situation etwas entspannen, auch wenn immer noch eine Versorgungslücke bestehen bleibt. Im Vergleich zum den Planungsbezirken links der Ems und Südraum hat der Planungsbezirk rechts der Ems die geringste U3-Versorgungsquote.“*

Ein dringender Handlungsbedarf zur Schaffung (mindestens) einer neuen Kindertageseinrichtung für den Planungsbezirk rechts der Ems, ist hieraus ersichtlich. Das Plankonzept greift dieses Erfordernis auf.

4 Plankonzept

4.1 Ziele der Planung, Planerfordernisse

Nachfragegerechte Wohnbaulandschaffung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Rheine, wie auch andernorts, in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Jahres 2016 ist erkennbar, dass sich die gestiegene Nachfrage inzwischen deutlich in den Boden- und Immobilienpreisen niederschlägt. Es ist absehbar, dass das derzeitige Angebot an Wohnbauflächen die Nachfrage nach Bauland nicht nachhaltig decken kann. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Wohnbauland ist daher ein wichtiger Baustein für die Wohnflächenbedarfsdeckung (vgl. auch Kap. 3.3). Städtebaulich sinnvoll ist die geplante Entwicklung der Fläche insbesondere auch vor dem Hintergrund, da hier die Möglichkeit zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur besteht und keine kleinteilige Restfläche im Siedlungsgefüge verbleibt („Lückenschluss“).

Neuer Kita-Standort für benötigte Kita-Plätze

Mit der geplanten Entwicklung der Fläche ist beabsichtigt, dem vorhandenen und prognostizierten Bedarf nach einer neuen Kindertageseinrichtung nachzukommen. Für das Stadtgebiet rechts der Ems (ohne Südraum) wird in der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine - wie schon in Kapitel 3.4 ausgeführt – darauf hingewiesen, dass dringend neue Kindergartenplätze geschaffen werden müssen. Die Bedarfsplanung beschreibt hier sowohl für die Ü3-Plätze wie auch bei den U3-Plätzen eine deutliche Versorgungslücke. Erst mit dem Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung im Planungsbezirk rechts der Ems ließe sich die Situation entspannen.

Vor diesem Hintergrund sollen neben der beabsichtigten Wohnbebauung möglichst kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer neuen Kindertagesstätte geschaffen werden. Ein Teil des insgesamt 1,6 ha großen Areals ist im vorliegenden Planentwurf für die Möglichkeit des Baus einer bis zu 4-zügigen Kita als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und gesichert (s. Kap. 4.5). Die Planung sieht die Kita flankierend nördlich der neuen Feuerwehr- und Rettungswache auf einem ost-west-ausgerichteten Grundstück vor, um eine Pufferung und Abschirmung des Feuerwehrlärms zur nördlichen Wohnbebauung hin zu erzielen. Die nachgelagerte Wohnbebauung kann dabei von den so entstehenden größeren Abständen wie auch von der baulichen Abschirmung durch eine Kita profitieren. Immenser Vorteil ist zudem, dass bei einer i.d.R. nur tagsüber genutzten Kita anders als bei einer Wohnnutzung nächtlicher Lärm

unschädlich ist. Die Einhaltung vertretbarer Lärmwerte für die Gemeinbedarfsfläche wie auch für die Wohnbebauung kann auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen im Hinblick auf den vom Feuerwehrstandort ausgehenden Lärm und den Verkehrslärm durch die Kreuzung Sandkampstraße/ Bergstraße mithilfe der in den vorliegenden schalltechnischen Gutachten⁸ bestimmten Lärmschutzmaßnahmen und -empfehlungen erreicht werden.

Nutzung vorhandener Erschließungsansätze

Bei den in der Vergangenheit vollzogenen Entwicklungen der umgebenden Wohnbauflächen wurden bei den Wohnstraßen bereits Andockmöglichkeiten für eine Erschließung der Plangebietsfläche vorgehalten. Das Aufgreifen dieser Erschließungsansätze bietet sich für die geplante Entwicklung im Sinne einer effektiven und städtebaulich wie verkehrlich konsistenten Planung an.

Verbesserung der Geruchssituation

Die vorliegende Planung setzt zur Realisierung der geplanten neuen Wohnbebauung die vorab notwendige Verbesserung der Geruchssituation auf ein zulässiges und vertretbares Maß voraus (Vorbedingung).

Für den die Wohnbauflächenentwicklung beantragenden Landwirt besteht mit dem Verkauf seiner das Plangebiet ausmachenden Acker-Restfläche gleichzeitig die Möglichkeit zur Umsetzung und Refinanzierung der von ihm geplanten Neuorganisation der Hofstelle mit den für die Wohngebietsentwicklung erforderlichen Umrüstungsmaßnahmen inklusive des zukünftigen Biofiltereinsatzes.

4.2 Begründung der planerischen Inhalte, Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Erschließung des Plangebietes / Wegeverbindungen

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Wohnsammelstraßen Sandweg und Rolandstraße sowie über die Anlieger- bzw. Wohnstraßen Plackenstraße, Hartmutweg, Rüdigerweg und die alte Sandkampstraße gewährleistet werden. Von der Bergstraße ist eine verkehrliche Verknüpfung zum Plangebiet aufgrund der hier bereits angrenzenden Feuer- und Rettungswache dagegen nicht möglich.

Der vorliegende Planentwurf zeigt die vorgesehene Plangebietserschließung mit Anbindung der als „verkehrsberuhigte, öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Planstraßen an die bereits vorhandenen, an das Gebiet heranführenden Erschließungsstraßen. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgte in Abstimmung mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine, da aufgrund der Ausprägung des Plangebietes als Wohngebiet keine Durchgangsverkehre erwartet werden und eine verkehrsberuhigte Ausführung der Planstraßen ein ruhiges Wohnen fördert und mögliche Verkehrsgefährdungen, gerade im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte minimiert werden sollen.

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung häufig fehlender Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, haben überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Sie sind zudem nur im bis zur im Bebauungsplan dargestellten für das Baugrundstück maßgeblichen rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit wird bestimmt, dass die Vorgartenbereiche wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Bauwerken frei gehalten werden und dass gleichzeitig vor der Garagenzufahrt

⁸ Schalltechnischer Bericht v. 28.09.2016 zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation und schalltechnischer Bericht v. 11.11.2016 zur Beurteilung des Gewerbelärms, beide Gutachten wurden von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen erstellt und können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden

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 ebenso vermieden.

Für den Kindergarten ist westlich angrenzend eine platzartige Aufweitung des Straßenraums mit Halte- und Wendemöglichkeiten für den kindertagesstättenbezogenen Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Notwendige Stellplätze für die geplante Kita müssen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Ergänzend dazu können für den allgemeinen Bedarf auch im öffentlichen Straßenraum im Zuge der Ausbauplanung noch Stellplätze vorgesehen werden.

Im Osten des Plangebietes grenzt die alte Sandkampstraße an. Eine Verbindung von der alten Sandkampstraße zum Plangebiet ist vorgesehen. Südlich der Verbindungsstelle ist beabsichtigt die alte Sandkampstraße mit ihrem abgehängten Teil Fußgängern und Radfahrern vorzubehalten. Ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan kennzeichnet für die angrenzenden Grundstücke die entsprechend fehlende Möglichkeit zur Anlage von Grundstückszufahrten in diesem Bereich.

4.2.2 Wohnbebauung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt dabei die im geplanten Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummern 3 – 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise möglichen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen aus. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter und werden städtebaulich nicht befürwortet, da sie zu einem nicht mehr gebietsverträglichen, erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen können. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zudem begründet wegen des dafür notwendigen Flächenbedarfes. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung.

Die Anordnung der Baufelder entlang der Planstraßen soll eine bauliche Grundordnung gewährleisten. Die überbaubare Fläche wird gemäß § 17 BauNVO begrenzt auf eine Ausnutzbarkeit der Grundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 mit verbleibenden Überschreitungsmöglichkeiten für die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten (Neben-)Anlagen. Die zulässige Grundfläche (GRZ = 0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jedoch unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken zu leistenden Entwässerung um bis zu maximal 50 % überschritten werden, sofern dabei nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind und mindestens die Hälfte der überschreitenden Anlagen (z.B. Wege, Stellplätze und Zufahrten) versickerungsfähig ausgeführt werden. Zu den versickerungsfähigen Befestigungen gehören z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster. Eine Minimierung der versiegelten Fläche ist auch durch Anlage von schmalen Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen möglich.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sieht das Konzept für die angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Norden des Plangebietes geplanten Wohnbauflächen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise vor. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt der Bebauungsplan auf maximal 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und maximal 4 Wohneinheiten bei Doppelhäusern (2 WE pro Doppelhaushälfte). Mit der Beschränkung soll dafür Sorge getragen werden, dass eine zu hohe Verdichtung des zusätzlich über Bestandsstraßen zu erschließendes Gebietes vermieden wird.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Geschosse wird die Bebaubarkeit bei den an die Bestandsbebauung angrenzenden Baufeldern auf maximal 1 Vollgeschoss gemäß landesbaurechtlicher Definition (§ 2 Abs. 5 BauONRW) beschränkt. Ein Ausbau des

Dachgeschosses ist hierbei möglich und in der Umgebungsbebauung üblich; es darf jedoch die vorgegebenen Höchstmaße nicht überschreiten und kein Vollgeschoss ausbilden. In den direkt zur Bestandsbebauung angrenzenden Baufeldern sind als Rahmenvorgaben eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 Meter festgesetzt bei einer höchstzulässigen Firsthöhe von 9,60 Meter. Hinsichtlich der Dachausprägungen sollen sich die Wohnhäuser der direkt angrenzenden Baufelder an die vorhandenen Dachausprägungen der Bestandsbebauung angleichen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für den genannten Bereich fest, dass hier lediglich geneigte Dächer innerhalb einer Spanne von 15 – 45 ° Dachneigung zulässig sind. Untergeordnete Bauteile, Garagen oder Nebengebäude sind von dieser Vorgabe ausgenommen.

In dem direkt an die geplante Kita angrenzenden Baufeld nördlich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (geplante Kita) sind aufgrund des fehlenden direkten Bezugs zur Bestandsbebauung weniger strikte Vorgaben vorgesehen. Städtebaulich vertretbar ist hier eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen, bei der auch Flachdächer und Staffelgeschosse denkbar sind. Entsprechend entfällt für dieses Baufeld die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe. Die Gebäudehöhe wird zur Wahrung eines städtebaulich für diesen Bereich vertretbaren Rahmens hier auf ein Höchstmaß von 9,75 Meter limitiert. Für zwei Wohnbauflächengrundstücke, die über eine private Zuwegung erschlossen werden, sind nur maximal 1 Wohneinheit pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten (1 WE pro Doppelhaushälfte) zulässig, um die Beeinträchtigungen von der Zuwegung für die Nachbarn gering zu halten.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Kennzeichnung geplanter Grundstücksgrenzen zeigt einen möglichen Zuschnitt für Baugrundstücke und veranschaulicht die Planung in ihren Grundzügen.

4.2.3 Gemeinbedarfsfläche / Kitaplanung

Der Bebauungsplan setzt nördlich angrenzend an die Fläche der Feuer- und Rettungswache eine ca. 3.600 m² große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Die Flächengröße entspricht dem voraussichtlich notwendigen Flächenbedarf für den Bau einer bis zu 4-gruppigen Kita. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Fläche beschränken sich auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise. Wie bei den Festsetzungen zum Maß der Überbaubarkeit sollen Überschreitungen der GRZ um maximal 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein, sofern gewährleistet wird, dass dabei der Versiegelungsgrad der baulichen Überschreitungen maximal 50 % beträgt und bei der Ausnutzung der überbaubaren Fläche noch eine funktionierende Entwässerung des eigenen Regenwassers gewährleistet werden kann (s. Kap. 4.2.4). Auch hier werden zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Optimierung der Entwässerung für Zufahrten und Wege nach Möglichkeit schmale Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen und der Einsatz versickerungsfähiger Befestigungen, z.B. Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster empfohlen. Die dargestellten Baugrenzen bestimmen das Feld, in dem der Hauptgebäudekörper in bis zu zweigeschossiger Bauweise vorgesehen ist. Da es sich bei der auf dieser Fläche geplanten Kita um eine kleinteilige, solitäre Nutzung für den Gemeinbedarf handelt, von der keine Prägung für das Wohngebiet ausgeht, werden hier keine baugestalterischen Vorgaben gemacht. Der östliche Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche ist von der überbaubaren Fläche ausgenommen, da er aufgrund zu hoher zu erwartender Geruchsbelastungen nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen kann.

4.2.4 Versickerungspflicht

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich und zudem auf der Grundlage des § 51a Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW geboten ist, da

ausreichende Anschlussmöglichkeiten für eine Entwässerung der Baugrundstücke an die im Umfeld vorhandene Regenwasserkanalisation fehlen (s. Kap. 2.3). Lediglich für die Entwässerung der notwendigen Erschließungsflächen kann noch von einer ausreichenden Kapazität des nächstgelegenen Regenwasserkanals ausgegangen werden.

Unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss dagegen auf den privaten Grundstücken dezentral mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen, versickert werden. Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine in Bezug auf die Entwässerung nachweispflichtig. Der Bebauungsplan weist unter den Hinweisen auf die Versickerungspflicht hin. Aufgrund des festgestellten hohen Grundwasserstandes sind Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung für das Plangebiet nicht zulässig. Es kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht.

4.2.5 Grünstrukturen

Die Baumreihe östlich des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst beinhaltet in der Bestandssituation keine schützenswerten Grünstrukturen, so dass der Bebauungsplan keine Erhaltungsfestsetzungen umfasst. Weitere Festsetzungen für die Grüngestaltung im Plangebiet trifft der Bebauungsplan nicht. Entscheidungen zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen müssen im weiteren Verfahren oder im Zuge der Ausbauplanung unter Berücksichtigung der notwendigen Grundstückszufahrten erfolgen.

4.2.6 Schallschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes vor den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (s. Kap. 2.6) sind in den Bebauungsplan Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entlang der empfohlenen Festsetzungen der schalltechnischen Gutachten aufgenommen worden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass es zu keinen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Sinne der schalltechnischen Vorgaben kommt.

4.2.7 Reduzierung der Geruchsimmissionen

Die gemäß Geruchsgutachten⁹ zu erwartenden, zur derzeitigen Situation verbesserten Geruchimmissionen werden für die geplanten Nutzungen in der planerischen Abwägung als zumutbar erachtet. Im Bebauungsplan wird in der Planzeichnung auf das vorliegende Geruchsgutachten und die für das Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen besonders hingewiesen. Es wird textlich festgesetzt, dass für die Nutzungen im Plangebiet Immissionswerte bis zu 15 % Jahresgeruchssunden aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung durch die benachbarten tierhaltenden Höfe als zulässig und zumutbar erachtet werden, so dass sie hier als das maximale, die Zulässigkeit dauerhafter Nutzungen begrenzende Maß hinzunehmen sind.

Einen Sonderfall bildet der im Gutachten gekennzeichnete, südöstlich gelegene, äußerste Randbereich im Nahbereich des Biofilters (unter 100 Meter-Abstand). Für diese Teilfläche ist anders als für das restliche Plangebiet mit wahrnehmbaren Restimmissionen des Biofilters zu rechnen. Dies mit der Folge, dass hier bis zu 19 % relative Geruchsstundenhäufigkeit nicht ausgeschlossen werden können. Für diesen Nahbereich kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass hier zur Vermeidung übermäßiger Geruchsbeeinträchtigungen kein dauerhafter Aufenthalt erfolgen sollte. Der Bebauungsplan begegnet diesem Konflikt, indem das Grundstück mit der betroffenen Fläche als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ausgewiesen ist, bei welcher sich die baulichen Möglichkeiten jedoch auf den Bereich außerhalb des Biofilter-

⁹ Geruchstechnischer Bericht, ZECH v. 16.09.2016

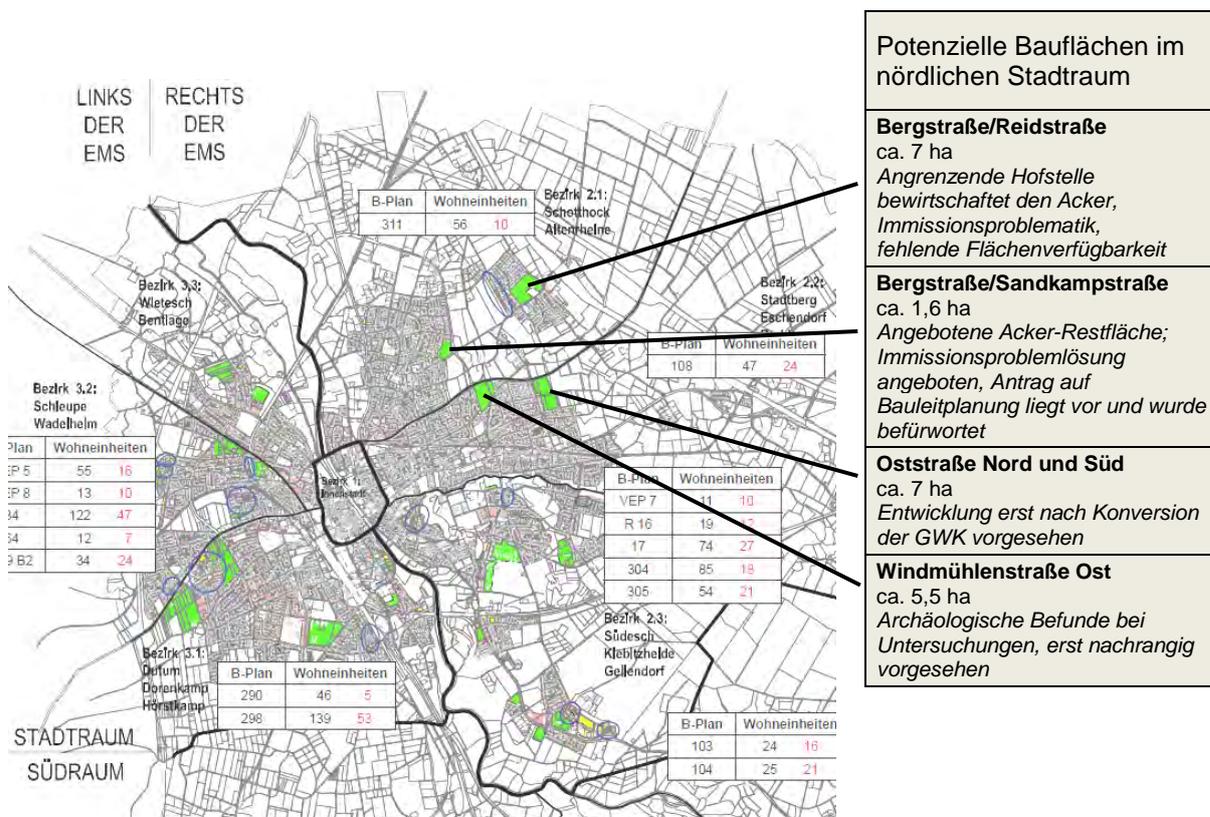
Nahbereichs (Entfernung > 100 Meter zum Biofilter) beschränken. Die betroffene Fläche selbst ist im Bebauungsplan nur als Außenfläche der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, in der kein dauerhafter Aufenthalt erfolgt.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Geruchsimmissionen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Die Festsetzung regelt und stellt sicher, dass die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung erst nach Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen (Geruchsreduzierung auf ein für die Entwicklung der Flächen vertretbares Maß) zulässig ist.

4.3 Standortalternativenprüfung

Die letzten größeren Wohnbauflächenentwicklungen der Stadt Rheine gab es mit den Plangebieten „Mesum-Nord“ im Südraum der Stadt, dem „Wohnpark Dutum“ im Stadtraum links der Ems und der „Hofstelle Sandmann“ im südlichen Stadtraum des Stadtgebietes von Rheine.

Im zuletzt nicht bedienten nördlichen Stadtraum rechts der Ems beschränken sich die noch nicht entwickelten Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf wenige potenzielle Baugebietsflächen größer 1 ha. Ein Auszug aus dem fortgeschriebenen Integrierten Entwicklungs- und Handlungs-konzepts der Stadt Rheine 2020 für 2025 veranschaulicht dies:



Die vorliegende Plangebietsfläche bietet sich davon prioritär für eine Entwicklung an, da hier

- die bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung sinnvoll und entsprechend der Zielvorgaben aus den übergeordneten und gemeindlichen Planwerken (s. Kap. 3) arrondierbar sind („Lückenschluss“);
- im zuletzt nicht bedienten nördlichen Stadtraum rechts der Ems Baugrundstücke geschaffen werden können;
- die Flächenentwicklung des Restackers von dem Eigentümer angeboten und beantragt wurde;
- für die Entwicklung der Flächen schon in der Vergangenheit angelegte Erschließungsansätze genutzt werden können;
- den geruchsgutachterlichen Berechnungen nach die bisher bestehenden Geruchsimmissionen durch die an die Entwicklung des Plangebietes gekoppelte Umrüstung der Hofstelle auf Biofiltereinsatz reduzierbar wären
- ein erster Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig gedeckt werden kann.

Andere neben der Plangebietsfläche bestehende, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbau-Potenzialflächen sollen bzw. können aus den genannten Gründen erst nachrangig entwickelt werden.

5 Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung

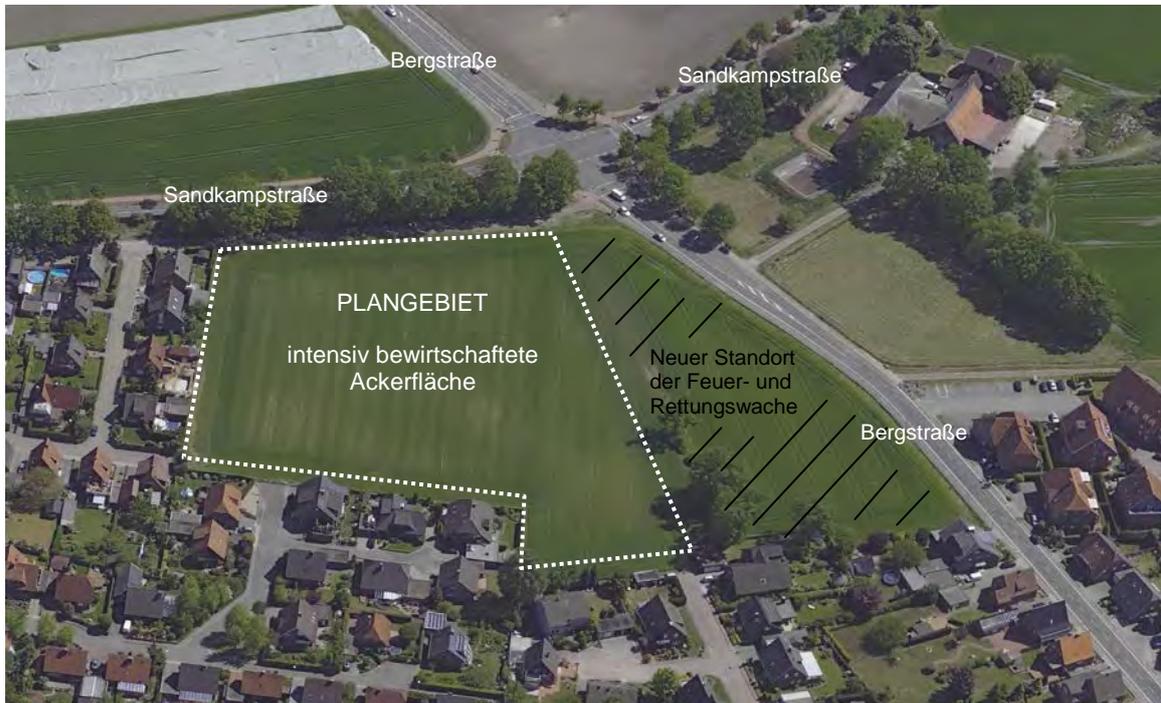
Bauleitpläne sind nach BauGB § 2 Abs. 4 einer Umweltprüfung zu unterziehen. In ihr ist zu ermitteln, ob oder welche erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht, der Teil der Begründung ist und zu den wesentlichen Planunterlagen gehört, dargelegt.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ist auf der gesetzlichen 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 Ausgleichserfordernis und die Kompensation der Eingriffe wurden im Zuge des Planverfahrens fachgutachterlich ermittelt. Die erforderliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erfolgt über eine Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto, in dem eine im Stadtgebiet von Rheine umgesetzte Extensivierungsmaßnahme den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet wurde. Einzelheiten zu der für die Planung angesetzten Kompensation der Eingriffe können im Umweltbericht nachvollzogen werden.

Bezüglich des Artenschutzes hat es bereits sehr frühzeitig eine Abfrage bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt gegeben. Auf die Nachfrage der Stadt Rheine wurde per Mail v. 19.01.2016 mitgeteilt, dass keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten für den Bereich der Plangebietsfläche vorliegen. Die Notwendigkeit für Kartierungen zur Erfassung von den für das Messtischblatt geführten planungsrelevanten Arten wurden vom Kreis angesichts der Siedlungsnähe, der Umgrenzung durch Straßen sowie dem Fehlen von wertvollen Habitatstrukturen nicht gesehen. Der überplante, intensivlandwirtschaftlich genutzte

Acker wurde lediglich als möglicher Nahrungsraum eingestuft, der angesichts im Umfeld ausreichend vorhandener Ausweichhabitate für möglicherweise das Gebiet besuchende Arten nicht von essentieller bedeutend ist.

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben, wurde parallel zur Umweltprüfung auch eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung durch ein anerkanntes Umweltbüro vorgenommen.



Die Ergebnisse der abschließenden Prüfung der Umweltbelange und der Einhaltung artenschutzrechtlich zu beachtender Vorgaben im Zuge der Planung sind im Umweltbericht nachzulesen.¹⁰

6 Hinweise zum Planverfahren

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches im vorliegenden Fall im Normalverfahren durchgeführt wird, sind gemäß § 3 und § 4 BauGB zwei Beteiligungsstufen vorgesehen (1. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und 2. Offenlegung der überarbeiteten Entwurfsunterlagen). Mit ihnen wird eine angemessene Beteiligung, einerseits der Öffentlichkeit sowie andererseits der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt. 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 nachfolgende Übersicht.

¹⁰ Umweltbericht inklusive artenschutzrechtlicher Prüfung, Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU)
v. 14.11.2016

6.2 Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	07.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	17.09.2016
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	26.09.2016 - 17.10.2016
Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen	30.11.2016
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Möglich vorauss. I. Quartal 2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Möglich vorauss. II. Quartal 2017
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	Möglich vorauss. II. Quartal 2017

6.3 Überarbeitung des Vorentwurfs

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen, die in die weitere Abwägung einbezogen wurden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nach Veröffentlichung des Vorentwurfes noch überarbeitet und in Teilen geändert. Im Wesentlichen erfolgten folgende Anpassungen:

- Konkretisierung der Öffentlichen Verkehrsfläche als vorgesehener Verkehrsberuhigter Bereich
- Anpassung/Verkleinerung des Baufeldes für die Gemeinbedarfsfläche im Hinblick auf die geruchsgutachterliche Bewertung und Empfehlung, den berechneten möglichen Überschreibungsbereich mit bis zu 19 % Anteil Geruchsstunden an den Jahresstunden nicht für einen dauerhaften Aufenthalt vorzusehen.
- Ergänzung von Lärmschutzfestsetzungen
- Reduzierung der Überschreibungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl
- Ergänzung und Konkretisierung des Zulässigkeitsvorbehaltes zur Klarstellung der aufschiebenden Bedingung
- Festlegung des Immissionswertes (0,15) und Darstellung der gutachterlich nach Umrüstung der südlich benachbarten Hofstelle prognostizierten Geruchsimmissionen > 10 % der Jahresstunden
- Ergänzungen bei den zu berücksichtigenden Hinweisen

Rheine, November 2016
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Umweltbericht v. 14.11.2016 der Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster, als Anlage und Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster, September 2016
- Schalltechnischer Bericht v. 28.09.2016 zur Beurteilung der Verkehrslärsituation, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Schalltechnischer Bericht v. 11.11.2016 zur Beurteilung des Gewerbelärms, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Geruchstechnischer Bericht v. 16.09.2016, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Geotechnischer Bericht v. 27.06.2016, HINZ Ingenieure GmbH, Rheine
- Nachtrag zum Geotechnischen Bericht v. 25.07.2016, HINZ Ingenieure GmbH, Rheine
- Auswertung der Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählungen aus 2016, Stadt Rheine/TBR